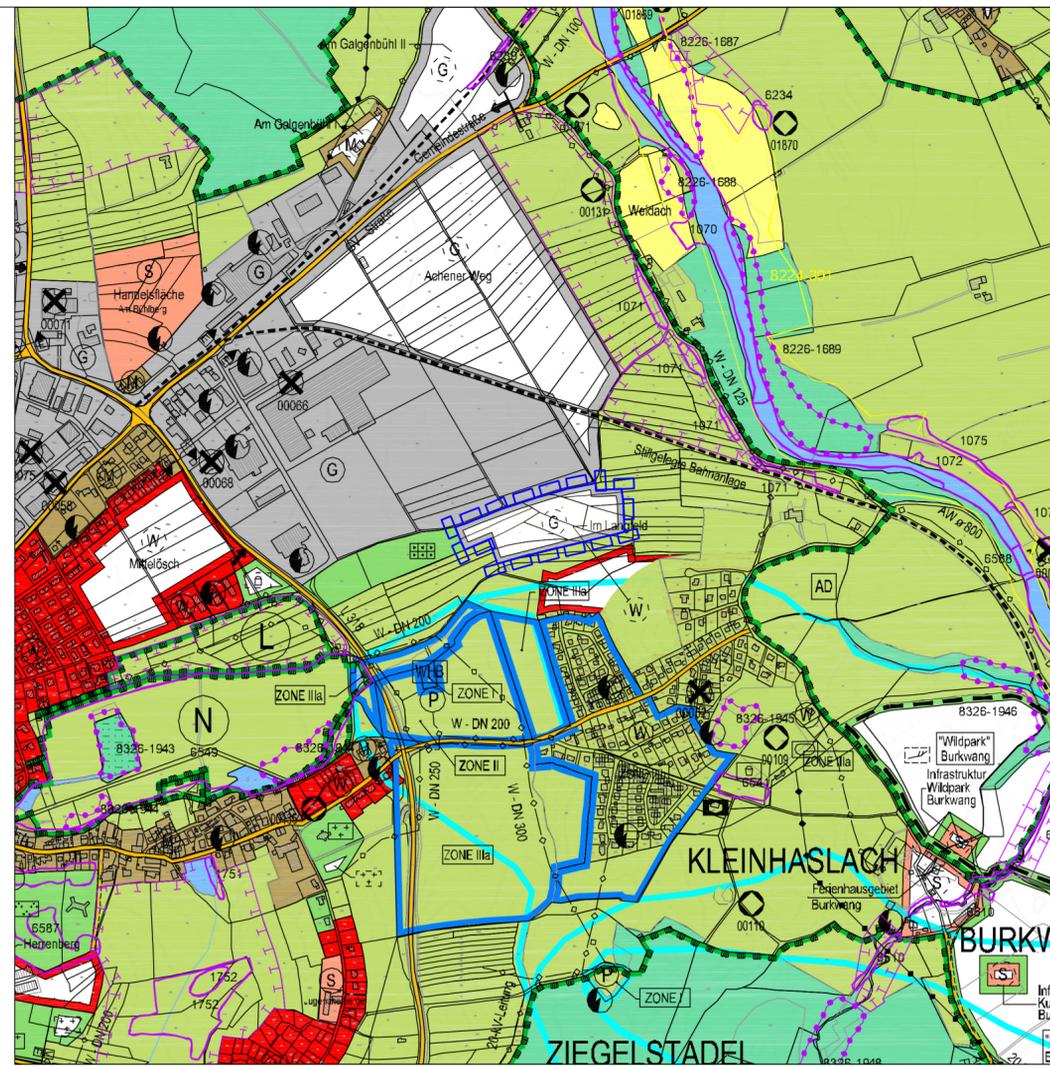


Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplanes

Zeichenerklärung vor der Änderung:

-  Änderungsgeltungsbereich
-  Flächen für Landwirtschaft

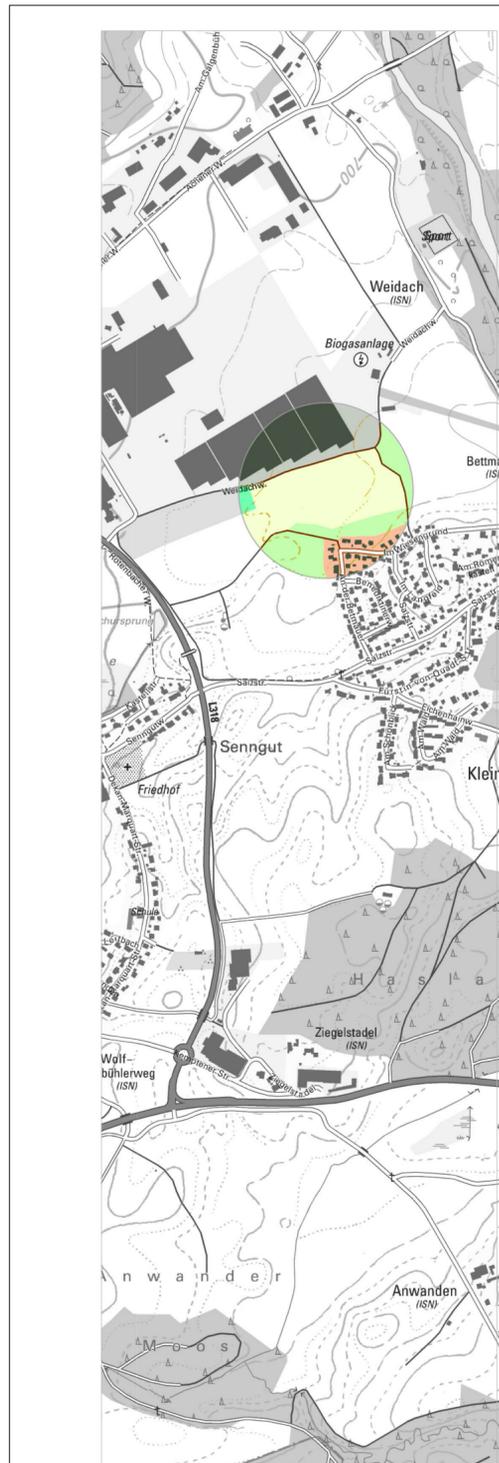
M 1: 10.000



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Weidachweg"

Zeichenerklärung nach der Änderung:

-  Änderungsgeltungsbereich
-  Gewerbliche Bauflächen



Fassung 07.03.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Stadt Isny im Allgäu
 Änderung des Flächennutzungsplanes
 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 "Gewerbegebiet Am Weidachweg"





**Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Isny im Allgäu
im Bereich des vBP „Gewerbegebiet Am Weidachweg“**

Diese Unterlage entspricht vollinhaltlich der am 26.06.2023 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen FNP-Änderung, die mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 28.09.2023, Az.: BLP/0689/22/401-621.31-Ge genehmigt und mit der Bekanntmachung im Isny Aktuell am 22.11.2023 wirksam wurde. Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 22.11.2023

Rainer Maagenreuter
Rainer Maagenreuter, Bürgermeister

Stadt Isny im Allgäu

Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Am Weidachweg“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 5
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 6
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 13
5	Begründung – Sonstiges 35
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 37
7	Begründung – Bilddokumentation 38
8	Verfahrensvermerke 39

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234)
- 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 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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-Immissions-
schutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Aufgrund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 des Stadt Isny i. A. die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Weidachweg" in öffentlicher Sitzung am 26.06.2023 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordwesten der Stadt Isny im Allgäu, südlich der Bestandsgebäude der Firma Dethleffs GmbH & Co.KG.

3.1.2.2 Der Änderungsbereich erstreckt sich über landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden verläuft zum Zeitpunkt der Aufstellung der "Weidachweg", woran die bereits vorhandenen Gebäude der Firma Dethleffs GmbH & Co.KG angrenzen. Im Süden und Osten des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, Im Westen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

3.1.2.3 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Flst.-Nrn. 484 (Teilfläche), 478/2 (Teilfläche), 510 (Teilfläche), 511 (Teilfläche), 512 (Teilfläche), 513, 514 (Teilfläche), 517, 518, 519, 548/1 (Teilfläche).

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

3.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt.

3.2.1.2 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

3.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

3.2.2 Erfordernis der Planung

3.2.2.1 Die Planung dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Dabei dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Ausweisung von Lagerflächen für Fahrzeugchassis zur Erweiterung des bestehenden Firmengeländes der Firma Dethleffs GmbH & Co.KG, welche aus wirtschaftlichen Gründen dringend erforderlich ist. Hochbauten sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen, sondern lediglich Lagerflächen und zugehörige Zufahrtswege, sowie Schneeablageflächen. Dadurch soll eine möglichst geringe Beeinträchtigung in Ortsrandlage

erreicht werden. Dies wird zusätzlich durch einen vollständig zu begrünenden Wall als Ortsrandeingrünung unterstützt. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt so nur eine geringfügige Beeinträchtigung. Ohne Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es der Firma Dethleffs GmbH & Co.KG aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, den Standort zu erhalten. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellen hierfür eine Voraussetzung dar. Der Verlust der Firma würde jedoch den Rückgang zahlreicher Arbeitsplätze bedeuten. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 2.5.10 Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen.
- 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.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

3.2.3.2 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:

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, [...] Isny im Allgäu, [...], Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.2.0 (G) 1 Grenzüberschreitende Verflechtungen sind zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Gemeinden an der Landesgrenze zu Bayern.
- 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt 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 Tettngang festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- 2.2.3 (Z) 2 Die Unterzentren sind als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so zu entwickeln, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf ihres Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.
- 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:
[...]
Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A.
[...]

- 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 (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.
- 2.4.1 (Z) 8 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
- 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.
[...]
Die Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny, Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem (Teilorte Mimmenhausen, Neufrach und Stefansfeld) und Tettmang.
[...]
- 2.6.0 (Z) 1 Regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, an denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind.
- 3.5.0 (G) 5 Vor der Ausweisung neuer Gewerbegebiete oder geeigneter Sondergebiete (z.B. Freiflächen-Photovoltaik) soll geprüft werden, ob durch eine Absenkung des Geländes aufgrund vorheriger Kiesentnahme eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden kann, unter der Voraussetzung, dass hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dabei soll mindestens die vorherige Schutzwirkung der ungesättigten Zone wiederhergestellt werden.

- 3.2.3.3 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.
- 3.2.3.4 Im Rahmen der Abwägungsentscheidung über den gerechten Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Belangen sind die verschiedensten Interessenlagen zu berücksichtigen. Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und die damit einhergehenden Belange und auch Ziele werden grundsätzlich geteilt und im Rahmen der Planungshoheit so weit möglich angewendet. Gleichwohl muss und liegt es auch im Interesse der Stadt, die Stadt als wirtschaftlichen Standort zu stützen und dauerhaft zu stärken. Hierfür müssen Arbeitsplätze dauerhaft gesichert und ortsansässige Unternehmen gestärkt werden. Der Betrieb ist seit den 30-er Jahren regional ansässig und stützt und prägt somit die wirtschaftliche Situation vor Ort seit über 90 Jahren. Durch stete Weiterentwicklung und Innovation konnte der Betrieb sich seit 1931 und dem Bau des ersten Wohnwagens in Deutschland zu dem heutigen Unternehmen entwickeln. Gerade der historische Prozess und Aufbruch der 50-er Jahre ermöglichte es, 1958 den ursprünglichen Unterzweck (Peitschen und Skistöcke) ausschließlich auf Wohnwagen umzustellen. In der Folgezeit konnte dieser Erfolg kontinuierlich ausgebaut werden, so dass 1973 der Bau eines neuen Werkes am Rangenbergweg mit 12.000 m² Produktionsfläche erfolgte. Schon zu diesem Zeitpunkt hatte sich das Unternehmen mit rund 235 Mitarbeitern zu einem wirtschaftlich wichtigen Standort in der Stadt entwickelt. Auch durch die Erschließung und stete Erweiterung des Portfolios (1983 erstes Wohnmobil) konnte das Unternehmen weiter gestärkt werden, so dass 2001 eine neue Produktionshalle und 2006 ein neues Verwaltungsgebäude notwendig wurden. Auch 2016 wurde ein neues Produktionsgebäude mit einer Fläche von 10.000 m² beschlossen und 2018 wird das Dethleffs Werk mit der Halle 56 erweitert. Vor dem Hintergrund dieser Unternehmensgeschichte, der langen Prägung der ortsansässigen Wirtschaftsstruktur durch den Betrieb erkennt und wertet die Stadt die Interessen des Unternehmens an den Lagerflächen, um den Standort auch weiterhin entwickeln und stärken zu können und stellt den Belang der Flächenreduzierung zurück. Auch eine flächeneffizientere Nutzung kann für die Lagerflächen nicht gesehen werden, da hier für das Unternehmen bei den aktuell wirtschaftlich nicht gesicherten Zeiten mit möglichen Ereignissen mit großen Auswirkungen auf die Lieferstruktur kein weitergehender Druck auf das Unternehmen ausgeübt werden soll. Auf Grund der Lage und zur Weiterentwicklung des Bestandes wird auch keine weitere Möglichkeit an Nachverdichtung oder alternativen Flächen gesehen.

Um jedoch die Auswirkungen der Planung abschließend beurteilen zu können, wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der ausschließlich die Lagerflächen und keine weiteren Hochbauten vorsieht. Somit kann die Nutzung der dargestellten gewerblichen Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes durch den Vorhabenträger als gesichert eingestuft werden, so dass an dem Umfang festgehalten wird. Hinsichtlich des Klimaschutzes wird darauf hingewiesen, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Verweis auf die geltende Rechtslage bereits im Textteil enthalten ist. Die dort geltenden gesetzlichen Vorgaben werden als ausreichender Beitrag eingestuft.

- 3.2.3.5 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 3.2.3.6 Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) und für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 3.2.3.7 Die Stadt Isny i. A. verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 3.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 3.2.4.1 Da das Plangebiet unmittelbar an das Bestandsgelände angebunden wird, wird somit auch keine neue Infrastruktur benötigt. Mit den bestehenden Gebäuden der Firma vor Ort können somit Synergieeffekte genutzt werden, u.a. sind keine separaten Verwaltungs- und Mitarbeiter Räume bzw. -gebäude oder Stellplatzflächen notwendig. Aus diesem Grund eignet sich der Standort besonders für die Umsetzung des Projektes.
- 3.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterungsfläche der hier ansässigen Firma Dethleffs GmbH & Co.KG zu schaffen. Hierbei dient das Plangebiet als Lagerflächen für Chassis, welche größtenteils gekiest werden sollen.
- 3.2.4.3 Die Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin koordiniert-digital aktualisiert werden. Die Lesbarkeit und die Nachvollziehbarkeit des dann geänderten Flächennutzungsplanes sind somit gewährleistet.
- 3.2.4.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

3.3.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

3.3.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

4 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

4.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Weidachweg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird am südlichen Rand des Betriebsgeländes der ortsansässigen Firma "Detleffs" zukünftig gewerbliche Baufläche sowie eine Grünfläche anstelle von Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um Ackerflächen am südlichen Rand des Gewerbegebietes "Mittelösch II". Der Geltungsbereich schließt im Westen direkt an eine Kleingartensiedlung sowie im Süden nahe des Ortsteil Kleinhaslach an. Im Osten wird er durch einen unbefestigten Fahrweg und Grünland begrenzt. Im Norden grenzt direkt das Gewerbegebiet "Mittelösch II" an. Die ursprüngliche Hecke zur Eingrünung des Gewerbegebietes wird mit überplant, um eine Zufahrt auf die Erweiterungsfläche zu ermöglichen. Sie bleibt jedoch in ihren Grundzügen zur Durchgrünung erhalten.

4.1.1.3 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Weidachweg" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Lebensräume, biologische Vielfalt und Biotopverbund, Wasser und Wasserwirtschaft, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Mensch/menschliche Gesundheit über den Änderungsbereich hinaus. Für die Bereiche Boden und Geologie, erneuerbare Energien und Kulturgüter ist der Änderungsbereich als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

4.1.1.4 Die Berechnung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.1.2 **Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

4.1.2.2 Flächennutzungsplan (Fassung vom 14.10.2005) und Landschaftsplan (Fassung vom 17.09.2003):

Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebieteinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der den Flächennutzungsplan begleitende Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich als Acker- sowie Grünlandflächen dar. Die Darstellungen des Landschaftsplanes stimmen somit nicht mit den im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen überein. Aufgrund § 18 Abs. 2 NatSchG BW ist eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich. Die Änderung des Landschaftsplanes wird im Rahmen einer Gesamtfortschreibung erfolgen.

4.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Östlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von etwa 330 m, liegt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Hierbei handelt es sich eine naturnahe, alpin beeinflusste Flusslandschaft mit hoher natürlicher Dynamik, tief eingeschnittenen Seitentälern mit naturnahen Hangbuchenwäldern, Quellbereichen (Quellmoore, Tuffbildungen), kleinen, z.T. verlandeten Seen, Weihern, Pfeifengraswiesen und Auwäldern. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung, insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 07.07.2022). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Das nächstgelegene kartierte Biotop ("Feldgehölz südlich Weidach", Nr. 1-8226-436-1071) gem. § 30 BNatSchG befindet sich ca. 255 m östlich des Geltungsbereiches. Weitere ca. 50 m östlich befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Waldbiotop "Untere Argen mit Lavenelweide bei Isny" (Nr. 2-8226-436-3790). Im Westen befindet sich das § 30 BNatSchG kartierte Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549).
- Östlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 275 m Entfernung das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070). Mit

- einem Abstand von etwa 350 m westlich der Straße L 318 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg – Achufer" (Nr. 4.36.030).
- Flächengleich zum Biotop "NSG Schächele" befindet sich das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088) etwa 340 m westlich des Planungsgebiets jenseits der L 318.
 - Bei Berücksichtigung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten, da nennenswerte Fahrbewegungen auf der Lagerfläche nicht geplant sind und eine markante Eingrünungsmaßnahme festgesetzt wird.
 - Etwa 190 m südwestlich beginnt die Zone III und IIIA sowie die Zone I bzw. IA des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" (festgesetzt durch die Rechtsverordnung am 01.12.2014). Aufgrund der räumlichen Distanz kann davon ausgegangen werden, dass keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet durch die Änderung entstehen.

4.1.2.5 Biotopverbund

- Etwa 370 m nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte. Östlich der Straße L 318 befindet sich die Kernfläche des Biotopverbunds feuchter Standorte. Diese beinhaltet die Gesamtfläche des Naturschutzgebiets "Schächele" (Nr. 4.088).
- Der Wildkorridor "Eisenbacher Wald/ Isny i.A. (Adelegg) – Rimpacher Wald/ Rohrdorf (Adelegg)" mit nationaler Bedeutung befindet sich etwa 3 km östlich.
- Auswirkungen der Änderung auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da die nächstgelegenen Kernflächen des Biotopverbundes mehrere hundert Meter von diesem entfernt liegen und keine Kern- oder Suchräume zerschnitten werden. Außerdem hat der Änderungsbereich aufgrund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert und stellt daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor dar. Dennoch kann es zwischen den Schutzgebieten im Westen und den Schutzgebieten im Osten zu einer erschwerten Wanderverbindung kommen. Um die Wanderverbindung in ost-westlicher Richtung zu verbessern, wird eine Eingrünung des Änderungsbereiches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit heimischen Sträuchern festgesetzt. Zudem wird innerhalb des Korridors zwischen dem Änderungsbereich und dem Spielplatz bei Kleinhaslach eine externe Ausgleichsfläche angesiedelt, welche zukünftig extensiv bewirtschaftet werden soll. Dadurch können die Wanderbewegungen zwischen den Schutzgebieten erhalten und im Vergleich zur derzeitigen intensiven Nutzung der Fläche sogar verbessert werden.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt. Im Norden verläuft ein unbefestigter Fahrweg mit angrenzender Gehölzstruktur, welche zur Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes dient. Im Süden grenzt zunächst der verbleibende Acker an und trennt den Geltungsbereich von einem Spielplatz, welcher an Wohnbebauung anschließt. Im Osten befindet sich ebenfalls ein unbefestigter Fahrweg. Dieser begrenzt im Südosten die zu ändernde Fläche, und befindet sich im weiteren Verlauf nach Norden innerhalb des Gebietes. Jenseits des Weges befindet sich intensiv genutztes Grünland. Im Westen schließt zum einen der verbleibende Teil der Ackerfläche an und zum anderen befindet sich direkt angrenzend die Fläche für "Dauerkleingärten und Kleintierzuchtanlage Rotenbacher Weg".
- Die Ackerfläche selbst weist ausschließlich Kulturpflanzen mit einzelnen Ackerunkräutern auf. Die Grünlandflächen im Osten sind ebenfalls intensiv genutzt. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags durch Düngung ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Die gesamte Fläche ist zusätzlich durch regelmäßiges Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen und häufigen Mahden (Grünland) sowie Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und regelmäßigem Bodenumbau (Acker) geprägt. Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Der Änderungsbereich kann derzeit in sehr eingeschränkter Form als Wanderkorridor zwischen den im Umfeld befindlichen Schutzgebieten dienen (im Osten FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler"; im Westen Naturschutzgebiet "Schächele"). Es bestehen bereits jedoch Vorbelastungen aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche sowie von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen im angrenzenden Gewerbegebiet sowie durch die naheliegende Wohnbebauung.
- Die im Norden überplanten Gehölze stellen im Änderungsbereich die einzigen hochwertigen Lebensräume dar. Die Gehölze können potenziell als Lebensraum für strenggeschützte Tierarten dienen. Aus diesem Grund wurde die Fläche artenschutzrechtlich begangen. Das artenschutzrechtliche Fachgutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.09.2022 kommt zu dem Fazit, dass die vorhandenen Strukturen zum Teil von Individuen der streng geschützten Zauneidechse genutzt werden. Im

Rahmen der Brutvogelkartierung konnten im Untersuchungsgebiet 20 Vogelarten nachgewiesen werden. Darunter sind elf Arten als Brutvögel oder als Brutverdacht einzustufen sowie zwölf Arten als Nahrungsgäste und zwei Arten als Durchzügler einzustufen.

- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zum Westallgäuer Hügelland. Das Jungmoränenland wurde durch den würmzeitlichen Rheingletscher geprägt und ist heute aus Schotter-Kies-Aufschüttungen, Toteislöchern, Schmelzwasserrinnen und Moor- und Riedflächen aufgebaut. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) befindet sich im Untergrund Hasenweiler Schotter. Dabei handelt es sich um fluvialen Schotter und/ oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte (Massenablagerungen) als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur inneren Jungmoräne. Aus den Schmelzwasserschottern haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp überwiegend tiefe Braunerde-Parabraunerden und Parabraunerden-Braunerden mit stellenweiser Vergleyung im nahen Untergrund sowie örtlicher Podsolierung entwickelt.
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Ackerflächen). Im Bereich der Fahrwege ist der Boden teilversiegelt und stark verdichtet. Die in diesem Bereich vorkommenden Böden können ihre Funktionen im Naturhaushalt demnach weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Die Bodenfunktionen werden wie folgt bewertet:
- Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine natürliche Bodenfruchtbarkeit der Wertstufe 2 aus und ist daher als Ertragsstandort für die Landwirtschaft von mittlerer Bedeutung.

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 3 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, deren Einträge Folgen verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird für den Standort als hoch bewertet (3).
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Die Flächen im Änderungsbereich haben als Standort für natürliche Vegetation keine hohe Bedeutung. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Etwa 190 m südwestlich beginnt die Zone III und IIIA sowie die Zone I bzw. IA des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" (festgesetzt durch die Rechtsverordnung am 01.12.2014).
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Bei derzeitiger Nutzung des Änderungsbereiches als landwirtschaftliche Ackerflächen kann anfallendes Niederschlagswasser ungehindert über die belebte Bodenzone versickert werden. Eine Ausnahme stellt der Fahrweg im Norden und Osten der Fläche dar, aufgrund der starken Verdichtung des Bodens ist die Versickerung dort eingeschränkt.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Aufgrund der überwiegend ebenen Geländelage ist nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser im Rahmen von Starkregenereignissen zu rechnen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch gesehen liegt der Änderungsbereich innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches, wie auch die umliegenden unversiegelten Bereiche, dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Gehölze befinden sich ausschließlich am nördlichen Rand des Änderungsbereiches, diese sorgen hier für eine geringe Frischluftbildung.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Durch die überwiegende Versiegelung und Bebauung der angrenzenden Gebiete nördlich und südlich der Fläche, wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist dort eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen im Norden reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es im angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Isny i.A. liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes östlich der Adelegg.
- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Weidach. Im Norden schließt der zu ändernde Bereich an bereits bestehende Gewerbeflächen an, welche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen versehen sind.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Osten zur Adelegg, sowie nach Westen über die "L 318" zum Stadtkern von Isny i.A. sowie im Südwesten zur freien Landschaft. Der Bereich ist aus Westen von der Straße (L 318) und vom Feldweg im Osten sowie vom angrenzenden Gewerbegebiet "Mittelösch II" im Norden einsehbar. Des Weiteren ist die Fläche im Süden von der bestehenden Wohnsiedlung einsehbar, jedoch nicht exponiert. Insgesamt ist der Änderungsbereich aus mehreren Seiten von Bebauung umschlossen und weist nur kleinere Bereiche mit einem Übergang in die freie Landschaft auf.
- Aufgrund der intensiven Nutzung befinden sich keine ökologisch oder landschaftsästhetisch bedeutsamen Elemente im Änderungsbereich. Die Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung ist demnach als gering einzustufen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Dadurch kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- und Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringung von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Angrenzend an den überplanten Bereich befinden sich gewerbliche Betriebe, von denen Lärm- und Geruchs-Emissionen ausgehen können.
- Im Westen des Änderungsbereiches verläuft ein Feldweg, welcher von der ortsansässigen Bevölkerung zur Naherholung genutzt werden kann. Aus diesem Grund kommt dem Schutzgut eine gewisse Bedeutung zu.
- Auf der Fläche selbst wirkt der Verkehrslärm von der westlich verlaufenden Landesstraße "L 318" ein sowie Gewerbelärm der umliegenden Gewerbebetriebe ein. Laut Schalltechnischer Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Weidachweg" der Sieber

Consult GmbH vom 30.08.2022 wirken auf das Plangebiet die Lärmemissionen des bestehenden Gewerbegebietes ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im zum ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.

4.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.159 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden als effizient einzustufen.

4.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes bleiben die intensiv genutzte Ackerfläche sowie die Grünlandflächen im Osten als landwirtschaftliche Ertragsstandorte erhalten. Zudem ergeben sich keine Veränderungen für die derzeit bestehenden Hecke als Eingrünung des Gewerbegebietes im Norden. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt voraussichtlich unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erho-

lungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" Nr. 8324343, Naturschutzgebiet "Schächele" Nr. 4.088 und Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" Nr. 4.36.070, Zone III und IIIA sowie die Zone I bzw IA des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" (festgesetzt durch die Rechtsverordnung am 01.12.2014)), Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung/Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Isny im Allgäu; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung besteht nicht.
- 4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.
- 4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Der Lebensraum, der im Bereich des Ackers und der östlichen Grünlandflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende (Teil-)Versiegelung verloren. Die Hecke am nördlichen Rand des Änderungsbereiches wird zur Durchgrünung des Gebietes und als potenzielle Lebensstätte für streng geschützte Arten erhalten.
 - Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, wurde das Plangebiet artenschutzrechtlich untersucht. Für die im Änderungsbereich vorgefundenen Vogelarten sind keine Maßnahmen erforderlich. Für die im Änderungsbereich vorgefundenen

Reptilienarten sind Vermeidungsmaßnahmen sowie Habitat verbessernde Maßnahmen erforderlich.

- Um eine Zerschneidung des Wanderkorridors zwischen den Schutzgebieten im Osten und Westen zu verhindern, wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine Hecke zur Eingrünung und als Leitstruktur angelegt. Zudem ist vorgesehen, die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grünflächen als extensive Mähwiese zu entwickeln (externe Ausgleichsfläche), um hier die Artenvielfalt zu erhöhen und die Durchwanderbarkeit zu stärken.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Daher werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
 - Am gesamten östlichen, südlichen und westlichen Gebietsrand wird eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Hier wird ein Wall zur Abschirmung von Licht- und Lärmemissionen (Ab- und Antransport der Chassis-Rohlinge) in die umliegende freie Landschaft angelegt. Dieser wird durch eine durchgängige Heckenpflanzung (Pflanzung) begrünt. Die bestehende Hecke im Norden, welche derzeit bereits als Eingrünung des Gewerbegebietes dient, bleibt zur Durchgrünung und als Lebensraum für verschieden Tierarten größtenteils erhalten (Pflanzbindung). Ausschließlich ein kleiner Bereich für die Zufahrt der Erweiterungsfläche muss gerodet werden.
 - Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass auf Außenbeleuchtung verzichtet werden soll. Es sind nur antireflexbeschichtete Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ haben und damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33 liegen. Somit wird ausgeschlossen, dass Insekten (bspw. Libellen) die Module mit Wasser wechseln.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplante Lagerfläche für Chassis-Rohlinge entstehende Teilversiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In diesen Bereichen kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Im

Bereich des geplanten Walles innerhalb der privaten Grünfläche kommt es zu Aufschüttungen und damit zu Veränderungen des ursprünglichen Bodenprofils. In den versiegelten Bereichen (Zufahrt) kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Im Bereich der Lagerflächen kommt es zu einer Teilversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Daher werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Für die Lagerflächen sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes im Bereich des Walles zur Eingrünung innerhalb der privaten Grünfläche vor.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante gewerbliche Bebauung als Lagerfläche hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Vollversiegelung (Bereich Zufahrten im Norden) fällt insgesamt durch die überwiegende Verwendung von teilversiegelten und wasserdurchlässigen Belägen gering aus, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für die Lagerflächen sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Vollversiegelungen sind nur im Bereich der Zufahrten im Norden zulässig. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist

über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Um sicherzustellen, dass im Änderungsbereich keine Gefährdung durch Starkregen entsteht, wird im nordwestlichen Bereich eine Grünfläche als Notstauraum für Starkregenereignisse ausgewiesen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Im Änderungsbereich wird ausschließlich eine Lagerfläche ohne Gebäude angesiedelt. Abwässer fallen daher im Gebiet nicht an.
- Das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Um sicherzustellen, dass im Änderungsbereich keine Gefährdung durch Starkregen entsteht, wird im nordwestlichen Bereich eine Grünfläche als Notstauraum für Starkregenereignisse ausgewiesen.
- Eine Trinkwasserversorgung des Gebietes ist nicht erforderlich.

4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der großflächigen (Teil-)Versiegelung kommt es insbesondere in den Sommermonaten zu einer Wärmeabstrahlung. Dem kann durch die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb der privaten Grünfläche etwas entgegengewirkt werden. Eine Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase ist aufgrund der geringen Fahrbewegungen auf der Fläche nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der Änderung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der geplanten Nutzung als Lagerfläche mit geringen Fahrbewegungen nicht zu erwarten. Der Bereich wird über das bestehende Gewerbegebiet im Norden erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Die Lagerfläche führt potenziell zu einem sehr gering erhöhten CO₂-Ausstoß (An- und Abtransport). Insgesamt sind von der geplanten Lagerfläche Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Änderung vor allem auf den Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

- Auch im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden mit der Ansiedlung einer Lagerfläche für Fahrzeug-Chassis Rohlinge erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Durch den Blickwinkel des nahegelegenen Höhenzuges der Adelegg, kann es insbesondere durch die Sonneneinstrahlung auf die Fläche zu Spiegelungen der Materialoberflächen kommen. Dies kann teilweise über die Eingrünungsmaßnahmen verringert werden. Auch besteht durch das direkt angrenzende bestehende Gewerbe bereits eine ähnliche Vorbelastung, wodurch es zu keiner nennenswerten Verschlechterung auf das Schutzgut kommt.
- Durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Lagerfläche ausreichend eingegrünt und in die umgebende Landschaft eingebunden wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Lagerfläche auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine durchgängige private Grünflächen mit einer Heckenpflanzung nach Osten, Süden und Westen als umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese leiten zu der externen Ausgleichsfläche im Süden über, auf der eine Nutzungsextensivierung und Erhöhung des Artenspektrums durch Aussaat einer gebietstypischen Blütenmischung vorgenommen werden. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes "Dethleffs" ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Nennenswerte Fußwegverbindungen in die freie Landschaft sind von der Änderung nicht betroffen. Die Erlebbarkeit der landwirtschaftlich geprägten Flächen in direktem Umfeld von Kleinhaslach erfährt durch die Erweiterung der Gewerbefläche eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung

(Pflanzung einer Hecke zur Eingrünung; Entwicklung einer blütenreichen Mähwiese als angrenzende externe Ausgleichsfläche) erhöht.

- Durch die geplante Stellfläche für Chassis sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wurden diese in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet und eine lärmschutztechnische Bestimmung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.9 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im zum ändernden Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2.3.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der Lagerfläche kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe be-

grenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten (Lagerfläche).
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

4.2.3.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Abfälle fallen im Änderungsbereich nicht an.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

4.2.3.12 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

4.2.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

4.2.3.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Grundsätzlich wäre die Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Aufgrund der Nutzung der Fläche als Lagerfläche ist die Umsetzung von PV-Anlagen jedoch nicht geplant.
- Die Nutzung von Erdwärme wäre grundsätzlich im Gebiet möglich, aufgrund der Nutzung der Fläche als Lager für Fahrzeug-Chassis Rohlinge allerdings nicht vorgesehen.

4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Weidachweg" noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs- Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Festsetzungen von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Im Folgenden wird die Eingriffsregelung kurz verbal abgearbeitet.

4.2.4.2 Im Änderungsbereich " Gewerbegebiet Am Weidachweg " sollen eine gewerbliche Baufläche (Planung) sowie Grünflächen (Planung) zur Eingrünung anstelle von Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Bei der Umsetzung der Bebauung ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Es wird empfohlen, folgende Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen festzusetzen: Eingrünung des Gebietes durch Heckenspflanzungen; Erhalt der bestehenden Hecke im Norden zur Durchgrünung durch Festsetzung einer Pflanzbindung; Verwendung insektenschonender Beleuchtung; Verwendung von Photovoltaik-Modulen mit geringer Reflexion; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades im Gebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; grundsätzlicher fachgerechter und schonender Umgang mit dem Boden. Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

4.2.5 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.5.1 Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes. Für den zu ändernden Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer daher eine konkrete Anfrage. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die Anbindung des direkt angrenzenden Gewerbebetriebes, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

Da das Plangebiet unmittelbar an das Bestandsgelände angebunden wird, wird somit auch keine neue Infrastruktur benötigt. Mit den bestehenden Gebäuden der Firma vor Ort können somit Synergieeffekte genutzt werden, u.a. sind keine separaten Verwaltungs- und Mitarbeiteräume bzw. -gebäude oder Stellplatzflächen notwendig. Aus diesem Grund eignet sich der Standort besonders für die Umsetzung des Projektes.

4.2.6 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem parallel aufgestellten Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
 - Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)
- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 4.3.2 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.2.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird am südlichen Rand des Betriebsgeländes der ortsansässigen Firma "Dethleffs" zukünftig gewerbliche Baufläche sowie eine Grünfläche anstelle von Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- 4.3.2.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um Ackerflächen am südlichen Rand des Gewerbegebietes "Mittelösch II". Der Geltungsbereich schließt im Westen direkt an eine Kleingartensiedlung sowie im Süden nahe des Ortsteil Kleinhaslach an. Im Osten wird er durch einen unbefestigten Fahrweg und Grünland begrenzt. Im Norden grenzt direkt das Gewerbegebiet "Mittelösch II" an. Die ursprüngliche Hecke zur Eingrünung des Gewerbegebietes wird mit überplant, um eine Zufahrt auf die Erweiterungsfläche zu ermöglichen. Sie bleibt jedoch in ihren Grundzügen zur Durchgrünung erhalten.
- 4.3.2.3 Das nächstgelegene kartierte Biotop ("Feldgehölz südlich Weidach", Nr. 1-8226-436-1071) gem. § 30 BNatSchG befindet sich ca. 255 m östlich des Änderungsbereiches. Weitere ca. 50 m östlich befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Waldbiotop "Untere Argen mit Lavendelweide bei Isny" (Nr. 2-8226-436-3790). Im Westen befindet sich das § 30 BNatSchG kartierte Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549). Östlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 275 m Entfernung das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070). Mit einem Abstand von etwa 350 m westlich der Straße L 318

befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg – Achufer" (Nr. 4.36.030). Flächengleich zum Biotop "NSG Schächele" befindet sich das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088) etwa 340 m westlich des Änderungsbereiches jenseits der L 318. Etwa 190 m südwestlich beginnt die Zone III und IIIA sowie die Zone I bzw. IA des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" (festgesetzt durch die Rechtsverordnung am 01.12.2014). Aufgrund der räumlichen Distanz kann davon ausgegangen werden, dass keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet durch die Änderung entstehen.

Bei Berücksichtigung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten, da nennenswerte Fahrbewegungen auf der Parkplatzfläche nicht geplant sind und eine markante Eingrünungsmaßnahme festgesetzt wird.

Östlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von etwa 330 m, liegt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Hierbei handelt es sich um eine naturnahe, alpin beeinflusste Flusslandschaft mit hoher natürlicher Dynamik, tief eingeschnittenen Seitentälern mit naturnahen Hangbuchenwäldern, Quellbereichen (Quellmoore, Tuffbildungen), kleinen, z.T. verlandeten Seen, Weihern, Pfeifengraswiesen und Auwäldern. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung, insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 07.07.2022). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

- 4.3.2.4 Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
 - 4.3.2.5 Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die überplante Fläche im Bereich "Gewerbegebiet Am Weidachweg" voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Änderung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
 - 4.3.2.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.
- 4.3.3 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

4.3.3.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

4.3.3.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Stadt Isny im Allgäu)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Informationen des Regierungspräsidiums Tübingen (zu Belangen der erneuerbaren Energie und des Klimaschutzes, zur Landwirtschaft, zum Immissionsschutz sowie zum Naturschutz), des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik, zu mineralischen Rohstoffen sowie zu allgemeinen Hinweisen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu Zielen der Raumordnung, zur Flächeninanspruchnahme und Flächensparen sowie zum Klimaschutz), des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen (zur Niederschlagswasserbeseitigung), der Stadtverwaltung Isny im Allgäu, Fachbereich III (zur Überplanung landwirtschaftlicher Ertragsflächen, zur Kaltluft, zur Verbindungsachse zwischen den Schutzgebieten, zur schalltechnischen Untersuchung, zum Oberflächenmaterial, zur Wärmeentwicklung, zur Versickerungsfähigkeit, zur Lagerhöhe, zu Werbeanlagen, zur Beleuchtung, zur Ortsrandeingrünung, zu Photovoltaikmodule, zu Neupflanzungen und Pflanzbindung sowie zum naheliegenden Spielplatz) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Bauleitplanung (zu PV-Module und zum Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg), Immissionsschutz (zum Gewerbelärm), Bodenschutz (zum Flächenverbrauch, zu mehrstöckigen Lager, zu wasserdurchlässigen Belägen, zum allgemeinen Bodenschutzhinweis), Naturschutz (zu allgemeinen Hinweisen, zum Natura 2000-Gebiet, zum Artenschutz, zur Durchwanderbarkeit und Biotopverbund) sowie Grundwasser (zu allgemeinen Hinweisen)

- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Weidachweg" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 30.08.2022 (zu den Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet)
- FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 07.07.2022 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das östlich liegende FFH-Gebiet " Untere Argen und Seitentäler ", insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.09.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

5.1 Umsetzung der Planung**5.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

5.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

5.1.2 Wesentliche Auswirkungen

5.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

5.2 Erschließungsrelevante Daten**5.2.1 Kennwerte**

5.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches 3,11 ha

Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	3,11 ha

5.2.2 Erschließung

5.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation

5.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Trinkwassernetz

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

5.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Netze BW, Biberach

5.2.2.5 Müllentsorgung durch Landkreis Ravensburg

5.2.2.6 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

5.3 Zusätzliche Informationen

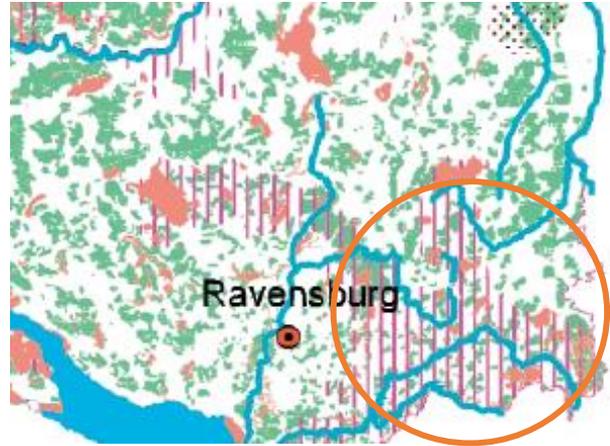
5.3.1 Planänderungen

5.3.1.1 Bei der Planänderung vom 07.03.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.03.2023 wie folgt Berücksichtigung.

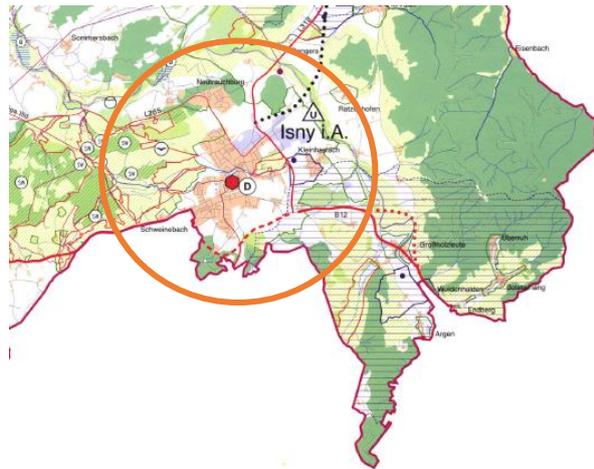
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.03.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 27.03.2023 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien", Darstellung als Gebiet, welches sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotop- oder überdurchschnittliche Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnen



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete



Blick vom "Weidachweg" aus in Richtung Westen. Im Hintergrund ist angrenzende Wohnbebauung zu erkennen.



Blick vom "Weidachweg" in Richtung Süden.



Blick von Süden auf das Plangebiet. Im Norden ist der Bestand der Firma Dethleffs GmbH & Co.KG zu sehen.



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 07.03.2022. Der Beschluss wurde am 23.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 31.03.2022 bis 02.05.2022 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.01.2023 bis 03.02.2023 (Billigungsbeschluss vom 28.11.2022; Entwurfsfassung vom 05.09.2022; Bekanntmachung am 21.12.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 23.03.2022 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 22.12.2022 (Entwurfsfassung vom 05.09.2022; Billigungsbeschluss vom 28.11.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.06.2023 über die Entwurfsfassung vom 07.03.2023.

Isny i. A., den 26.06.2023


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



8.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Ravensburg erfolgte am 28. SEP. 2023 mit Bescheid vom 28. SEP. 2023, Nr. BLP/0689/22/401-621.31-Ge.

Isny i. A., den 20. NOV. 2023


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 22. NOV. 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Weidachweg" ist damit in Kraft rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny i. A., den 22. NOV. 2023


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 05.09.2022

Plan geändert am: 07.03.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung

N. Begic

Landschaftsplanung

M. Heumos

Immissionsschutz

L. Brethauer

Artenschutz

S. Böhm

Verfasserin:

.....

(i.A. N. Begic)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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



**Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Isny im Allgäu
im Bereich des vBP „Gewerbegebiet Am Weidachweg“**

Diese Unterlage entspricht vollinhaltlich der am 26.06.2023 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen FNP-Änderung, die mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 28.09.2023, Az.: BLP/0689/22/401-621.31-Ge genehmigt und mit der Bekanntmachung im Isny Aktuell am 22.11.2023 wirksam wurde.
Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 22.11.2023

Rainer Maqenreuter
Rainer Maqenreuter, Bürgermeister

Stadt Isny im Allgäu

Zusammenfassende Erklärung zur Änderung des Flächen-
nutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Weidachweg"

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Weidachweg" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 05.09.2022 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Weidachweg" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Die Belange der höheren Naturschutzbehörde sind nicht berührt, hinsichtlich der Beurteilung, ob die CEF-Maßnahmen ausreichend sind, wird auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde im Verfahren beteiligt, ihre Stellungnahme ist untenstehend in diesem Dokument enthalten und wird dort inhaltlich abgearbeitet.

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 eines Ehepaars:

Stellungnahme:

Die nun freie Fläche zwischen der geplanten Lagerfläche und Bebauung Kleinhaslach und Retentionsbecken wird als nicht bepflanzte Wiese durchgeführt. Eine Bepflanzung als Streuobstwiese schloss die Stadt Isny mit der vergleichbaren Lage und Kaltluftströmung im Menelzhofenertal aus. Aus unserer Sicht ist diese Lage nicht vergleichbar, da die Fläche im Osten durch die Adelegg sowie hoher Baumbestand im Osten geschützt wäre. Rund um das Becken stehen bereits Bäume, welche gut angegangen sind. Eine Bepflanzung wäre möglich, allerdings ist Wildbiss und etwaiger Schneebruch bei zu kleinen Pflanzen zu beachten. Eine Bepflanzung wäre ökologisch sinnvoll.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur geplanten externen Ausgleichsfläche werden zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass eine Bepflanzung der Fläche durch Gehölze grundsätzlich möglich und sicher auch ökologisch sinnvoll wäre. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Ausarbeitung des Ausgleichskonzeptes wird hier jedoch eine offene und unbepflanzte Fläche als sinnvoller erachtet, da für gewisse Tiergruppen eine offene, möglichst extensiv genutzte Fläche besser geeignet bzw. zwingend erforderlich ist, damit diese auf der Fläche wandern. Die Wanderung verschiedener Tierarten zwischen den Schutzgebietsflächen stellt hier ein wichtiges Thema dar. Durch die Kombination der geplanten Gehölzpflanzungen auf dem eingrünenden Wall und der zu entwickelnden extensiven Mähwiese, können sowohl die gehölzgebunden als auch die Arten des Offenlandes von den Maßnahmen profitieren. Aus diesem Grund wird an der Planung festgehalten und auf eine Bepflanzung der Ausgleichsfläche verzichtet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2023:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Weidachweg" noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs- Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Festsetzungen von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Im Folgenden wird die Eingriffsregelung kurz verbal abgearbeitet.

Im Änderungsbereich " Gewerbegebiet Am Weidachweg" sollen eine gewerbliche Baufläche (Planung) sowie Grünflächen (Planung) zur Eingrünung anstelle von Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Bei der Umsetzung der Bebauung ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Es wird empfohlen, folgende Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen festzusetzen: Eingrünung des Gebietes durch Heckenspflanzungen; Erhalt der bestehenden Hecke im Norden zur Durchgrünung durch Festsetzung einer Pflanzbindung; Verwendung insektenschonender Beleuchtung; Verwendung von Photovoltaik-Modulen mit geringer Reflexion; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades im Gebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; grundsätzlicher fachgerechter und schonender Umgang mit dem Boden. Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Es erfolgte keine Kartierung hinsichtlich von Fledermausvorkommen, da davon ausgegangen wurde, dass die bestehende Gehölzstruktur, bis auf kurze Unterbrechungen, erhalten wird. Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Plangebiet jegliche Beleuchtung unzulässig ist. Damit wäre auch bei einem potentiellen Fledermausvorkommen gewährleistet, dass ein Dunkelkorridor erhalten bleibt. Dies sollte daher auch entsprechend bereits auf Ebene des FNP unter den genannten Vermeidungsmaßnahmen noch festgelegt bzw. ergänzt werden (vgl. Prognose zu Schutzgut Arten, Ziff. 4.2.3.2, S. 21, 22). Bislang ist nur eine insektenfreundliche Beleuchtung festgelegt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist lediglich zu bewerten, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bestehen, welche einer Fortführung der Planung entgegenstehen. Dies ist nicht der Fall. Eine weitere artenschutzrechtliche Bewertung ist auf nachfolgender Bebauungsplanebene erforderlich und wurde entsprechend durchgeführt. Spezifische Aussagen zu erforderlichen Maßnahmen werden entsprechend auf Bebauungsplanebene getroffen.

Stellungnahme vom 24.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, Bearbeitung durch den LNV-Arbeitskreis Ravensburg:

Stellungnahme:

Schutzgut Biodiversität/ Artenschutz und Biotopverbund

Das artenschutzrechtliche Fachgutachten (Fassung 14.9.2022) der Firma Sieber Consult GmbH kann aus Sicht der Naturschutzverbände so nicht akzeptiert werden. Das Gutachten enthält im Wesentlichen allgemeingültige Zitate z.B. aus HÖLZINGER 1997. Vögel: Als nachgewiesene, wertgebende Vogelarten werden Feldsperling, Haussperling und Star aufgeführt. Mit den drei Kartierungsgängen von Ende April bis Anfang Juni kann die Bedeutung des Gebietes als Nahrungs- und Durchzugsgebiet nicht beurteilt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist lediglich zu bewerten, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bestehen, welche einer Fortführung der Planung entgegenstehen. Dies ist nicht der Fall. Eine weitere artenschutzrechtliche Bewertung ist auf nachfolgender Bebauungsplanebene erforderlich und wurde entsprechend durchgeführt.

Die stark anthropogen beeinträchtigte Heckenzeile weist für Brutvögel keine besondere Bedeutung auf. Schon gar nicht spielt die Fläche auch nur irgendeine Rolle als Durchzugsgebiet von Vogelarten!

Die durchgeführten Kartiergänge lagen innerhalb der Hauptbrutzeit habitatbedingt vorkommender Arten und wird daher fachlich als ausreichend angesehen. Zudem wurde sie im Vorfeld mit dem Umweltamt abgestimmt. Weitere Artvorkommen lassen sich zudem aufgrund der Habitatausstattung ausschließen.

Der Verweis auf allgemeingültige Aussagen, z.B. zur Ökologie einer Vogelart, erlaubt auch dem interessierten Leser einen Einblick in die Vogelwelt und ermöglicht es ihm, selbst die im Gebiet vorhandene Lebensraumausstattung in Bezug auf die Avifauna-Habitatansprüche zu bewerten.

Stellungnahme:

Auf Seite 15 des Gutachtens wird als Datenquelle ornitho.de angegeben. Die in Ornitho.de einsehbaren Daten enthalten keine seltenen und damit für das Gebiet eventuell wichtigen Arten. Das Büro Sieber hat keinen Zugang zu den wichtigen und nicht einsehbaren Vogelarten bei Ornitho.de. Hierzu hätte das Büro über einen Antrag bei der Ornithologischen Gesellschaft Baden-Württemberg (OGBW) eine Datenabfrage starten müssen, was aber nicht geschehen ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu "Ornitho" werden zur Kenntnis genommen. Es ist allgemein bekannt, dass die in erster Linie von Hobby-Ornithologen gemeldeten Daten keine vollständige Datengrundlage bieten. Weiterhin sind die Beobachtungen auch nicht immer korrekt. Die Notwendigkeit einer Einbeziehung der Daten besteht nicht – die Daten können aber zumindest Hinweise auf Vorkommen liefern und die durchgeführten Kartierungen, die ja nur aus einer Brutsaison stammen, hinsichtlich früherer Beobachtungen ergänzen. Da fachgutachterlich aktuelle Daten erhoben wurden und zudem die Habitatqualität im Gebiet für "selteneren" Arten sehr gering ist, geben die Ornitho-Daten keine weiteren Hinweise. Eine weitergehende Abfrage ist daher nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2023:

Bestandsaufnahme:

- Beim Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt. Im Norden verläuft ein unbefestigter Fahrweg mit angrenzender Gehölzstruktur, welche zur Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes dient. Im Süden grenzt zunächst der verbleibende Acker an und trennt den Geltungsbereich von einem Spielplatz, welcher an Wohnbebauung anschließt. Im Osten befindet sich ebenfalls ein unbefestigter Fahrweg. Dieser begrenzt im Südosten die zu ändernde Fläche, und befindet sich im weiteren Verlauf nach Norden innerhalb des Gebietes. Jenseits des Weges befindet sich intensiv genutztes Grünland. Im Westen schließt zum einen der verbleibende Teil der Ackerfläche an und zum anderen befindet sich direkt angrenzend die Fläche für "Dauerkleingärten und Kleintierzuchtanlage Rotenbacher Weg".
- Die Ackerfläche selbst weist ausschließlich Kulturpflanzen mit einzelnen Ackerunkräutern auf. Die Grünlandflächen im Osten sind ebenfalls intensiv genutzt. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags durch Düngung ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Die gesamte Fläche ist zusätzlich durch regelmäßiges Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen und häufigen Mahden (Grünland) sowie Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und regelmäßigem Bodenumbruch (Acker) geprägt. Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Der Änderungsbereich kann derzeit in sehr eingeschränkter Form als Wanderkorridor zwischen den im Umfeld befindlichen Schutzgebieten dienen (im Osten FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler"; im Westen Naturschutzgebiet "Schächele"). Es bestehen bereits jedoch Vorbelastungen aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche sowie von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen im angrenzenden Gewerbegebiet sowie durch die naheliegende Wohnbebauung.

- Die im Norden überplanten Gehölze stellen im Änderungsbereich die einzigen hochwertigen Lebensräume dar. Die Gehölze können potenziell als Lebensraum für strenggeschützte Tierarten dienen. Aus diesem Grund wurde die Fläche artenschutzrechtlich begangen. Das artenschutzrechtliche Fachgutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.09.2022 kommt zu dem Fazit, dass die vorhandenen Strukturen zum Teil von Individuen der streng geschützten Zauneidechse genutzt werden. Im Rahmen der Brutvogelkartierung konnten im Untersuchungsgebiet 20 Vogelarten nachgewiesen werden. Darunter sind elf Arten als Brutvögel oder als Brutverdacht einzustufen sowie zwölf Arten als Nahrungsgäste und zwei Arten als Durchzügler einzustufen.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum, der im Bereich des Ackers und der östlichen Grünlandflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende (Teil-)Versiegelung verloren. Die Hecke am nördlichen Rand des Änderungsbereiches wird zur Durchgrünung des Gebietes und als potenzielle Lebensstätte für streng geschützte Arten erhalten.
- Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, wurde das Plangebiet artenschutzrechtlich untersucht. Für die im Änderungsbereich vorgefundenen Vogelarten sind keine Maßnahmen erforderlich. Für die im Änderungsbereich vorgefundenen Reptilienarten sind Vermeidungsmaßnahmen sowie Habitat verbessernde Maßnahmen erforderlich.
- Um eine Zerschneidung des Wanderkorridors zwischen den Schutzgebieten im Osten und Westen zu verhindern, wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine Hecke zur Eingrünung und als Leitstruktur angelegt. Zudem ist vorgesehen, die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grünflächen als extensive Mähwiese zu entwickeln (externe Ausgleichsfläche), um hier die Artenvielfalt zu erhöhen und die Durchwanderbarkeit zu stärken.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Daher werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Am gesamten östlichen, südlichen und westlichen Gebietsrand wird eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Hier wird ein Wall zur Abschirmung von Licht- und Lärmemissionen (Ab- und Antransport der Chassis-Rohlinge) in die umliegende freie Landschaft angelegt. Dieser wird durch eine durchgängige Heckenpflanzung (Pflanzung) begrünt. Die bestehende Hecke im Norden, welche derzeit bereits als Eingrünung des Gewerbegebietes dient, bleibt zur Durchgrünung und als Lebensraum für verschieden Tierarten größtenteils erhalten (Pflanzbindung). Ausschließlich ein kleiner Bereich für die Zufahrt der Erweiterungsfläche muss gerodet werden.
- Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass auf Außenbeleuchtung verzichtet werden soll. Es sind nur antireflexbeschichtete Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ haben und damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33 liegen. Somit wird ausgeschlossen, dass Insekten (bspw. Libellen) die Module mit Wasser wechseln.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 24.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, Bearbeitung durch den LNV-Arbeitskreis Ravensburg:

Stellungnahme:

Mit der Planung bzw. dem Abtrag des Oberbodens geht eine Zerstörung des Edaphons (Bodenlebewelt), ein Verlust der positiven Bodeneigenschaften des natürlichen Bodenkörpers, ein Verlust der Wasserrückhaltung, der Filtereigenschaften und der Grundwasserneubildung einher. Zudem wird die Funktion der Speicherung von Klimagasen beeinträchtigt. Die geplante Umnutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen für einen Abstellplatz für Wohnmobilchassis verursacht inakzeptable Eingriffe in das Schutzgut Boden, insbesondere aufgrund dessen Hochwertigkeit.

Denn bei den Böden handelt es sich laut Kartengrundlage der LUBW (2011) um U75 Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde aus Schmelzwasserschotter, oberflächennah mit spätglazialer Einmischung von Lösslehm.

Die Bodenfunktionen werden von der LUBW als überwiegend hoch bis sehr hoch bewertet:

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

- Standort für naturnahe Vegetation keine hohe oder sehr hohe Bewertung:
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit hoch (3.0)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf LN: sehr hoch (4.0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe LN: mittel bis hoch (2.5)
- Gesamtbewertung LN: 3.17

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Schutzgut Boden werden zur Kenntnis genommen. Es ist zwar richtig, dass ein Eingriff in den Boden stattfindet, jedoch kann das Ausmaß auf das Schutzgut durch die überwiegende Verwendung von versickerungsfähigen Belägen reduziert werden. Einzig die kurzen Bereiche der Zufahrten auf die Fläche werden vollständig versiegelt. Die verbleibende Fläche wird mit Kies oder mit einem Schotterrasen angelegt. Im Vergleich zu einer normalen Bebauung, bleibt ein Teil der Bodenfunktionen daher erhalten.

Die Darlegung der vorherrschenden Bodentypen wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Nennung sowie Bewertung hierzu fand bereits im Umweltbericht statt. Es ist jedoch zu beachten, dass die Angaben der LUBW allgemein für diesen Bodentyp angegeben werden. Hier findet keine konkrete Bewertung der vorliegenden Fläche statt. In der konkreten Bodenbewertung der Fläche werden die Bodenfunktionen geringer bewertet als in der Stellungnahme angegeben. Insbesondere die Natürliche Bodenfruchtbarkeit wird hier mit der Stufe 2 und der Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit der Stufe 3 bewertet. Beim Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann die Stufe 3 verzeichnet werden. Somit kommt es auf der Fläche zu einer Gesamtbewertung von 2,66. Dies wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und ein entsprechender Ausgleichsbedarf errechnet, welcher durch die Firma Dethleffs erbracht werden muss. So sind die Belange des Bodenschutzes sowie die entstehenden Eingriffe ausreichend berücksichtigt.

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 eines Ehepaars:

Stellungnahme:

Ein weiterer zusätzlicher Flächenverbrauch ist nicht notwendig, bestehende Flächen könnten effektiv genutzt und so eine ökologisch sinnvolle und wirtschaftlich tragbare Lösung gefunden werden.

In der Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 28.04.2022 wird dies ausdrücklich als Bedenken und Anregungen unter Punkt C Bodenschutz zum geplanten Vorhaben erwähnt:

"Bedenken und Anregungen

Die Stadt Isny plant eine südliche Erweiterungsfläche der Firma Dethleffs. Hierfür wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Die überplante Einwirkfläche beträgt geschätzt ca. 33.500 m² auf denen in den Boden eingegriffen wird. Geplant ist ein Lagerplatz für Chassis zum Wohnmobilbau. Das Lager hierfür soll eine Höhe von 3 m betragen. Die geringe Höhe des geplanten Lagers erfordert einen sehr hohen Verbrauch an Fläche. Es wird empfohlen alternative Möglichkeiten zu prüfen. Dies könnte in Form eines mehrstöckigen Lagers, bzw. durch eine Umstrukturierung der bestehenden Lager erfolgen. Auf den betroffenen Flurstücken liegen Böden mit einer relativ hochwertigen Funktionserfüllung vor, welche es so weit wie möglich zu schützen gilt."

Aus unserer Sicht ist die Stadt Isny der empfohlenen Prüfung der alternativen Möglichkeiten nicht nachgekommen. Die Gemeinderat Fraktion der "Freie Wähler" hat hierzu eine Veranstaltung im Gewerbegebiet im August 2023 durchgeführt. In dem auch weitere Firmen ihren Bedarf an Flächen, aber auch die Kooperationsbereitschaft signalisierten, gemeinsame Lösungen wie Parkhaus etc. zu finden. Diese Möglichkeiten sind nicht geprüft und keine Alternativen erarbeitet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassung der Planung sowie des Verfahrens wird zur Kenntnis genommen. Zum Flächenbedarf sowie möglichen Alternativen wird auf die Abwägungsentscheidung zur Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes vom 25.04.2022 verwiesen [siehe Punkt 1.1.12 "Darstellungen sonstiger Pläne"].

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2023:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zum Westallgäuer Hügelland. Das Jungmoränenland wurde durch den würmzeitlichen Rheingletscher geprägt und ist heute aus Schotter-Kies-Aufschüttungen, Toteislöchern, Schmelzwasserrinnen und Moor- und Riedflächen aufgebaut. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) befindet sich im Untergrund Hasenweiler Schotter. Dabei handelt es sich um fluvialen Schotter und/ oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte (Massenablagerungen) als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur inneren Jungmoräne. Aus den Schmelzwasserschottern haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp überwiegend tiefe Braunerde-Parabraunerden und Parabraunerden-Braunerden mit stellenweiser Vergleyung im nahen Untergrund sowie örtlicher Podsolierung entwickelt.

- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Ackerflächen). Im Bereich der Fahrwege ist der Boden teilversiegelt und stark verdichtet. Die in diesem Bereich vorkommenden Böden können ihre Funktionen im Naturhaushalt demnach weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Die Bodenfunktionen werden wie folgt bewertet:
- Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine natürliche Bodenfruchtbarkeit der Wertstufe 2 aus und ist daher als Ertragsstandort für die Landwirtschaft von mittlerer Bedeutung.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 3 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, deren Einträge Folgen verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird für den Standort als hoch bewertet (3).
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Die Flächen im Änderungsbereich haben als Standort für natürliche Vegetation keine hohe Bedeutung. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplante Lagerfläche für Chassis-Rohlinge entstehende Teilversiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In diesen Bereichen kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Im Bereich des geplanten Walles innerhalb der privaten Grünfläche kommt es zu Aufschüttungen und damit zu Veränderungen des ursprünglichen Bodenprofils. In den versiegelten Bereichen (Zufahrt) kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Im Bereich der Lagerflächen kommt es zu einer Teilversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Daher werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Für die Lagerflächen sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes im Bereich des Walles zur Eingrünung innerhalb der privaten Grünfläche vor.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung

In den Plänen sind Bezeichnungen zu Wasserschutzgebietszonen enthalten. Es ist nicht nachvollziehbar wo die Grenzen des Wasserschutzgebiets und die der einzelnen Zonen verlaufen. Da der Flächennutzungsplan von 2005 stammt, das Wasserschutzgebiet Argen-Ach-Rinne mit Rechtsverordnung vom 01.12.2014 neu festgesetzt wurde, stimmen die im Flächennutzungsplan von 2005 eingezeichneten Grenzen nicht mehr. Die Abgrenzungen des 2014 festgesetzten Wasserschutzgebiets mit seinen Zonen sind im Flächennutzungsplan zu korrigieren bzw. aufzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu den Grenzen des Wasserschutzgebietes werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Schutzgebietsgrenzen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da sich diese außerhalb des Geltungsbereiches befinden und nicht Teil der aktuellen Änderung sind. Eine Anpassung muss im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes geschehen.

Stellungnahme vom 24.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, Bearbeitung durch den LNV-Arbeitskreis Ravensburg:

Stellungnahme:

Unter Punkt 8.2.1.3 wird zwar erwähnt, dass etwa 190 Meter südwestlich die Zonen III, IIIA, I und IA des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" beginnen. Im nächsten Punkt heißt es jedoch "Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngsten Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist."

2010 wurde von der LUBW und dem LGRB (RP Freiburg) die Hydrogeologische Karte Baden-Württemberg Argen-Ach-Rinne und Isnyer Becken herausgegeben. In der Einführung der Karte wird erwähnt, dass mit dieser hydrogeologischen Karte erstmals ein umfassendes hydrogeologisches Kartenwerk vorgelegt wird, in dem ein bedeutendes Grundwasservorkommen in einer glazialen Beckenstruktur im nördlichen Alpenvorland Baden-Württembergs detailliert beschrieben wird. Das Grundwasservorkommen wird aus den Niederschlägen im Einzugsbereich der Unteren Argen gebildet, die sich in Würm- und Riß-eiszeitlichen Schottern sammeln.

Dieser mächtige Grundwasserstrom fließt von Großholzleute Richtung Isny. Der Burkwanger Brunnen und der Brunnen Langfeld dienen in diesem Bereich der Trinkwassergewinnung Isnys mit insgesamt fünf Pumpen und Förderleistungen zwischen 30-50 Liter pro Sekunde. Die beiden Brunnen versorgen zusammen Isny Süd mit Wasser über den Hochbehälter Felderholz. Ab dem Achquelltopf und den folgenden Weihern tritt der Grundwasserstrom teilweise zu Tage und bildet die Isnyer Ach. Die hydrogeologische Karte demonstriert in einer größeren Zahl von Detailkarten die Fließrichtung, Mächtigkeit und Überdeckung des Grundwasserstroms.

In Bezug auf den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" zeigen die Pläne folgendes:

- Das von Südost nach Nordwest fließende Grundwasser führt etwa 300 Meter nordöstlich des Brunnens Langfeld unter dem geplanten Gewerbegebiet hindurch.
- Die Überdeckung des Grundwassers beträgt in dem geplanten Gewerbegebiet zwischen 2 Meter im Südwesten bis 5 Meter im Nordosten der Fläche. Aus Karte 11c der hydrogeologischen Karte ist ermittelbar, dass auf der gesamten Fläche des geplanten Gewerbegebiets die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sehr gering ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Schutzgut Boden werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen im Bebauungsplan weisen darauf hin, dass keine konkreten Grundwassermessungen stattgefunden haben, da diese bei der geplanten Nutzung aber auch nicht relevant sind. Die Angaben der durch die LUBW und dem LGRB erstellten Kartenwerke werden digital errechnet und geben nur einen Anhaltspunkt für die vorherrschenden Grundwasserstände an. Um diese genau nennen zu können, wären Untersuchungen direkt auf der Fläche erforderlich. Diese sind jedoch nicht notwendig, da weiterhin eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers erfolgen kann. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die genannten Brunnen gegeben. In den Boden soll zukünftig auch nicht tief eingegriffen werden, wie es im Rahmen von Baumaßnahmen zu Gebäuden der Fall wäre. Somit würde auch ein geringer Grundwasserflurabstand kein Konflikt darstellen.

Stellungnahme:

Fazit für das Schutzgut Wasser

- Die Aussage, dass über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse keine Informationen vorliegen, ist nicht nachvollziehbar.
- Im Bereich des Bebauungsplans muss mit Grundwasser ab einer Tiefe von 2 Metern im westlichen Teil und bis zu 5 Metern im östlichen Teil gerechnet werden.
Die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist im gesamten Bereich des Bebauungsplans sehr gering.
- Der südwestliche Rand der Fläche des Bebauungsplans hat mit 2 Metern die geringste Überdeckung des Grundwassers und gleichzeitig mit 300 Metern die nächste Nähe zum Brunnen Langfeld. Ob durch die geplante Abstellfläche für Fahrzeuge eine Gefährdung des Brunnens Langfeld gegeben ist, muss gewissenhaft überprüft werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Fazit zum Schutzgut Wasser werden zur Kenntnis genommen.

Wie oben beschrieben wurden keine konkreten Untersuchungen zum Grundwasserstand durchgeführt, da diese aufgrund der weiterhin stattfindenden Versickerung nicht erforderlich ist.

Die Angaben aus den Kartenwerken der LUBW und des LGRB sind ausschließlich digital berechnet und geben nur einen Anhaltspunkt. Um konkrete Angaben machen zu können, wäre eine Untersuchung vor Ort erforderlich.

Wie oben bereits beschrieben findet kein nennenswert tiefer Eingriff in den Boden statt, sodass auch bei einem geringen Grundwasserflurabstand keine Konflikte gegeben sind.

Eine Gefährdung des genannten Brunnens ist nicht gegeben, da weiterhin eine Versickerung auf der Fläche stattfinden kann.

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 mehrerer Bürger (Unterschriftenliste mit 44 Bürgern):

Stellungnahme:

Das gesamte Gebiet um den Quelltopf ist ein Feuchtgebiet und somit ein wichtiger Standort für die Wasserversorgung von Isny.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Belange der Trinkwasserversorgung wurden ausreichend berücksichtigt. Auf der Planfläche kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers weiterhin stattfinden. Somit ist in gewissem Umfang die Grundwasserneubildungsrate weiterhin gegeben, sodass Auswirkungen auf das Trinkwasservorkommen nicht gegeben sind.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2023:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Etwa 190 m südwestlich beginnt die Zone III und IIIA sowie die Zone I bzw. IA des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" (festgesetzt durch die Rechtsverordnung am 01.12.2014).
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Bei derzeitiger Nutzung des Änderungsbereiches als landwirtschaftliche Ackerflächen kann anfallendes Niederschlagswasser ungehindert über die belebte Bodenzone versickert werden. Eine Ausnahme stellt der Fahrweg im Norden und Osten der Fläche dar, aufgrund der starken Verdichtung des Bodens ist die Versickerung dort eingeschränkt.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante gewerbliche Bebauung als Lagerfläche hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Vollversiegelung (Bereich Zufahrten im Norden) fällt insgesamt durch die überwiegende Verwendung von teilversiegelten und wasserdurchlässigen

Belägen gering aus, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Für die Lagerflächen sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Vollversiegelungen sind nur im Bereich der Zufahrten im Norden zulässig. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Um sicherzustellen, dass im Änderungsbereich keine Gefährdung durch Starkregen entsteht, wird im nordwestlichen Bereich eine Grünfläche als Notstauraum für Starkregenereignisse ausgewiesen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Aufgrund der überwiegend ebenen Geländelage ist nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser im Rahmen von Starkregenereignissen zu rechnen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Im Änderungsbereich wird ausschließlich eine Lagerfläche ohne Gebäude angesiedelt. Abwässer fallen daher im Gebiet nicht an.
- Das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Um sicherzustellen, dass im Änderungsbereich keine Gefährdung durch Starkregen entsteht, wird im nordwestlichen Bereich eine Grünfläche als Notstauraum für Starkregenereignisse ausgewiesen.
- Eine Trinkwasserversorgung des Gebietes ist nicht erforderlich.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 24.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, Bearbeitung durch den LNV-Arbeitskreis Ravensburg:

Stellungnahme:

Jede noch so kleine Versiegelung verringert die klimapositiven Eigenschaften eines intakten Bodenlebens. Mit der Umwidmung der Fläche gehen außerdem weitere Flächen verloren, die der Stadt bei Hochwasser- und Starkregenereignissen somit hinsichtlich der Klimawandelanpassung dienen können. Denn diese können überschüssiges Wasser aufnehmen und gleichzeitig in Trockenperioden für die Grundwasserneubildung und Trinkwasserversorgung von Bedeutung sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Schutzgut Klima werden zur Kenntnis genommen. Die Eingriffe in das Schutzgut sind der Stadt sehr wohl bewusst. Jedoch ist für eine erforderliche Weiterentwicklung der Firma Dethleffs eine entsprechende Erweiterung notwendig, weshalb die Stadt die Belange des Unternehmens über die des Klimaschutzes stellt. Um jedoch die Auswirkungen auf das Klima zu verringern, wird die Pflanzung einer Hecke am Gebietsrand vorgesehen. Die hier entstehende Frischluft kann auch im nahegelegenen Siedlungskörper von Kleinhaslach für ein besseres Kleinklima sorgen. Die zu pflanzenden Bäume werden zukünftig zudem für einen entsprechenden Schattenwurf sorgen, sodass insbesondere in den Sommermonaten die Wärmeabstrahlung reduziert werden kann.

Die Anmerkungen zum Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Es gilt zu bedenken, dass die Fläche wasserdurchlässig bleibt und das auftreffende Niederschlagswasser auf der Fläche versickern kann. So kann die Grundwasserneubildungsrate im Grundsatz erhalten bleiben.

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 mehrerer Bürger (Unterschriftenliste mit 44 Bürgern):

Stellungnahme:

Die vorhandene Grünfläche von der Adelegg bis zum Ende Rotenbacher Weg dient der Frischluftzufuhr der Stadt. Grünfläche ist ein wichtiger Bestandteil zur Erhaltung des Lebensbereiches von Kleintieren, Vögeln, sowie der Bewohner von Isny und vor allem zum Schutz des Klimas.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Durch die Planung kommt es zu keinen nennenswerten Einbußen der Kalt- und Frischluftzufuhr der Stadt Isny, da die gelagerten Fahrzeugteile keine vertikalen Strukturen darstellen, die eine Aufstauung wie im Vergleich von Gebäuden verursachen würden. Zudem sorgen die zu pflanzenden Gehölze für eine weitere Frischluftbildung, welche im Vergleich zur aktuellen Ackernutzung deutlich höher ausfallen wird. Zur Schaffung neuer Lebensräume im Plangebiet, ist die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen. Zudem befindet sich direkt südlich angrenzend eine externe Ausgleichsfläche, welche die Biodiversität direkt vor Ort erhöht und den Biotopverbund zwischen den umgebenden Schutzgebietsflächen erhält.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2023:

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt der Änderungsbereich innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches, wie auch die umliegenden unversiegelten Bereiche, dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Gehölze befinden sich ausschließlich am nördlichen Rand des Änderungsbereiches, diese sorgen hier für eine geringe Frischluftbildung.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber klein-klimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Durch die überwiegende Versiegelung und Bebauung der angrenzenden Gebiete nördlich und südlich der Fläche, wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist dort eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen im Norden reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es im angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der großflächigen (Teil-)Versiegelung kommt es insbesondere in den Sommermonaten zu einer Wärmeabstrahlung. Dem kann durch die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb der privaten Grünfläche etwas entgegengewirkt werden. Eine Erhöhung der

Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase ist aufgrund der geringen Fahrbewegungen auf der Fläche nicht zu erwarten.

- Auswirkungen der Änderung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der geplanten Nutzung als Lagerfläche mit geringen Fahrbewegungen nicht zu erwarten. Der Bereich wird über das bestehende Gewerbegebiet im Norden erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Die Lagerfläche führt potenziell zu einem sehr gering erhöhten CO₂-Ausstoß (An- und Abtransport). Insgesamt sind von der geplanten Lagerfläche Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Änderung vor allem auf den Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Auch im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Landschaftsbild, §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB

Die Einschätzung im Textteil unter Ziff. 4.2.3.7, S. 25, dass keine nennenswerte Fernwirkung durch das Vorhaben entsteht, kann nicht geteilt werden. Gerade aus dem Blickwinkel des nahegelegenen Höhenzuges (Adelegg) ist die Höhe der Bauwerke selbst weniger entscheidend, sondern vielmehr die Oberflächenfarbe und Struktur. Z.B. können helle, insbesondere spiegelnde Flächen deutlich

wahrgenommen werden. Der Absatz ist entsprechend zu überarbeiten. Die bestehende Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbeflächen ist hierbei jedoch auch zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Schutzgut Landschaftsbild und der Bewertung im Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2023:

Bestandsaufnahme:

- Isny i.A. liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes östlich der Adelegg.
- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Weidach. Im Norden schließt der zu ändernde Bereich an bereits bestehende Gewerbeflächen an, welche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen versehen sind.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Osten zur Adelegg, sowie nach Westen über die "L 318" zum Stadtkern von Isny i.A. sowie im Südwesten zur freien Landschaft. Der Bereich ist aus Westen von der Straße (L 318) und vom Feldweg im Osten sowie vom angrenzenden Gewerbegebiet "Mittelösch II" im Norden einsehbar. Des Weiteren ist die Fläche im Süden von der bestehenden Wohnsiedlung einsehbar, jedoch nicht exponiert. Insgesamt ist der Änderungsbereich aus mehreren Seiten von Bebauung umschlossen und weist nur kleinere Bereiche mit einem Übergang in die freie Landschaft auf.
- Aufgrund der intensiven Nutzung befinden sich keine ökologisch oder landschaftsästhetisch bedeutsamen Elemente im Änderungsbereich. Die Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung ist demnach als gering einzustufen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden mit der Ansiedlung einer Lagerfläche für Fahrzeug-Chassis Rohlinge erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Durch den Blickwinkel des nahegelegenen Höhenzuges der Adelegg, kann es insbesondere durch die Sonneneinstrahlung auf die Fläche zu Spiegelungen der Materialoberflächen kommen. Dies kann teilweise über die Eingrünungsmaßnahmen verringert werden. Auch besteht durch das direkt angrenzende bestehende Gewerbe bereits eine ähnliche Vorbelastung, wodurch es zu keiner nennenswerten Verschlechterung auf das Schutzgut kommt.

- Durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Lagerfläche ausreichend eingegrünt und in die umgebende Landschaft eingebunden wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Lagerfläche auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine durchgängige private Grünflächen mit einer Heckenpflanzung nach Osten, Süden und Westen als umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese leiten zu der externen Ausgleichsfläche im Süden über, auf der eine Nutzungsextensivierung und Erhöhung des Artenspektrums durch Aussaat einer gebietstypischen Blütenmischung vorgenommen werden. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Regierungspräsidiums Tübingen, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" sowie zur Änderung des FNP in diesem Bereich ergeben sich von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich auf Grund der räumlichen Nähe hinsichtlich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen vBP "Naturenergie am Weidachweg" (Biogasanlage) Wechselwirkungen mit den hier dargestellten Planungen insbesondere bezüglich des Schallimmissionsschutzes ergeben können. Wir empfehlen daher die jeweiligen Planungen bzw. gutachterlichen Prognosen entsprechend aufeinander abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, wonach das Regierungspräsidium Tübingen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes hat, wird zu Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass sich Wechselwirkungen mit dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vBP "Naturenergie am Weidachweg" ergeben können wird beachtet.

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 eines Ehepaars:

Stellungnahme:

Die Firma Dethleffs hat große Bereitschaft gezeigt Lärm zu reduzieren. In den Gutachten wird immer von der Einhaltung der TA Lärm der Gewerbetreibenden ausgegangen und so finden bisherige Lärmquellen keine Berücksichtigung in den entsprechenden Gutachten.

Dass dies nicht so ist und Lärm bis nach Kleinhaslach gelangt, ist bekannt. Dies bestätigt auch die von der Firma Dethleffs erstellte Liste von Lärmquellen (Müllverladestation, Holzhäcksler, Schnecke etc.) die auf dem jetzigen Gelände entstehen. Zusätzlich kommen andere Gewerbetreibende wie die BioEnergie dazu. Eine Einzelbetrachtung der Lärmemission ist nicht ausreichend für die Bewertung von neuen Vorhaben, zumal die Gutachten nicht auf Messung erfolgen, sondern auf Berechnung in den schon mehrfach die Lärmquellen, Intensität sowie Einhaltung der Ruhezeiten keine Berücksichtigung fanden.

Der in der Ausschreibung erwähnte Wall von 2 m Höhe, wird in der Ausschreibung als lärmreduzierende Maßnahme erwähnt, dies kann dieser Wall nicht leisten. Wir liegen vom geplanten Niveau ca. 90 cm höher und das 1. OG hat keinen Schutz.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es ist nicht zutreffend, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung weitere Lärmemissionen der umliegenden Betriebe und auch des Bestandsgeländes der Firma Dethleffs keine Berücksichtigung fanden. Die Ermittlung und Bewertung der Gewerbelärmimmissionen erfolgte gemäß den Vorgaben der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm kann die Bestimmung der Vorbelastung, d.h. die Lärmemissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen entfallen, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am Immissionspunkt um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass die Lärmimmissionen ausgehend von der hinzukommenden Chassisstellflächen diese Vorgabe erfüllen. Im Umkehrschluss bedeutet dies auch, dass selbst unter der Annahme, dass bereits durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte voll ausgeschöpft werden, durch die hinzukommende Nutzung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der umliegenden Wohnbebauung zu erwarten ist.

Sowohl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als auch im Vorfeld der Errichtung gewerblicher Anlagen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Eine Messung ist in diesen Fällen nicht möglich, da die zu beurteilenden Anlagen noch nicht errichtet sind. Die Prognose der zu erwartenden Lärmemissionen mittels eines 3D-Berechnungsmodells ist daher eine allseits akzeptierte Methode zur Ermittlung möglicher Immissionsschutzkonflikte. Die Erstellung der schalltechnischen Modelle erfolgt dabei

anhand anerkannter Literaturwerte und mit Emissionsansätzen auf der sicheren Seite. Hierbei werden unter anderem auch die Ruhezeiten, die für ein Allgemeines Wohngebiet werktags von 06:00 bis 07:00 Uhr und von 20:00 bis 22:00 gelten, berücksichtigt, indem für Lärmimmissionen während dieser Zeiten ein Zuschlag von 6 dB(A) vergeben wird.

Der festgesetzte Wall dient hauptsächlich der Eingrünung und als Sichtschutz. Wie in der schalltechnischen Untersuchung dargelegt, wurde der Wall bei der Berechnung dennoch berücksichtigt, da seine Umsetzung planungsrechtlich gesichert ist. Es wurde allerdings darauf hingewiesen, dass die lärmabschirmende Wirkung des Walls sehr gering ist. Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wäre der Wall demnach nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2023:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Dadurch kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- und Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringung von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Angrenzend an den überplanten Bereich befinden sich gewerbliche Betriebe, von denen Lärm- und Geruchs-Emissionen ausgehen können.
- Im Westen des Änderungsbereiches verläuft ein Feldweg, welcher von der ortsansässigen Bevölkerung zur Naherholung genutzt werden kann. Aus diesem Grund kommt dem Schutzgut eine gewisse Bedeutung zu.
- Auf der Fläche selbst wirkt der Verkehrslärm von der westlich verlaufenden Landesstraße "L 318" ein sowie Gewerbelärm der umliegenden Gewerbebetriebe ein. Laut Schalltechnischer Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Weidachweg" der Sieber Consult GmbH vom 30.08.2022 wirken auf das Plangebiet die Lärmemissionen des bestehenden Gewerbegebietes ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes "Dethleffs" ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Nennenswerte Fußwegverbindungen in die freie Landschaft sind von der Änderung nicht betroffen. Die Erlebbarkeit der landwirtschaftlich geprägten Flächen in direktem Umfeld von Kleinhaslach erfährt durch die Erweiterung der Gewerbefläche eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung

(Pflanzung einer Hecke zur Eingrünung; Entwicklung einer blütenreichen Mähwiese als angrenzende externe Ausgleichsfläche) erhöht.

- Durch die geplante Stellfläche für Chassis sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wurden diese in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet und eine lärmschutztechnische Bestimmung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der Lagerfläche kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten (Lagerfläche).
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Abfälle fallen im Änderungsbereich nicht an.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2023:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Baudenkmäler im zum ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.

Prognose bei Durchführung:

Da im zum ändernden Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht wird nochmals angeregt zu prüfen, ob eine Überdachung der Lagerflächen mit PV-Anlagen möglich ist (hoch aufgeständert, vergleichbar der Anforderung bei Stellplätzen). Da die geplante Nutzung und Gestaltung mit der Schaffung von größeren Stellplatzflächen vergleichbar ist, sollte eine entsprechende Doppelnutzung ebenfalls möglich sein.

So könnte ein Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien geleistet werden, ohne an anderer Stelle weitere landwirtschaftliche Fläche in Anspruch zu nehmen. Gerade in Regionen wie dem Gebiet der Stadt Isny, in denen landwirtschaftliche Flächen aufgrund einer ausgeprägten Tierhaltung und einer andauernden Siedlungsentwicklung knapp sind, könnte so der Druck auf landwirtschaftliche Flächen verringert werden, und damit agrarstrukturellen Belangen Rechnung getragen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Überdachung mit PV-Anlagen werden zur Kenntnis genommen und betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bereits ein Hinweis auf die geltende Rechtslage für Stellplätze enthalten. Die gesetzlichen Vorgaben werden als ausreichender Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien eingestuft.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2023:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.159 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden als effizient einzustufen.

Prognose bei Durchführung:

- Grundsätzlich wäre die Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Aufgrund der Nutzung der Fläche als Lagerfläche ist die Umsetzung von PV-Anlagen jedoch nicht geplant.
- Die Nutzung von Erdwärme wäre grundsätzlich im Gebiet möglich, aufgrund der Nutzung der Fläche als Lager für Fahrzeug-Chassis Rohlinge allerdings nicht vorgesehen.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2023:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Natura 2000 Gebiete, § 31, 33, 34 BNatSchG

In circa 300 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler".

Es liegt eine FFH-Vorprüfung vom 07.07.22 Sieber Consult GmbH vor. Diese fasst den BP "Gewerbegebiet Am Weidachweg" und den parallel vorliegenden BP "Gewerbegebiet Mittelösch II" – 1. Änderung" zusammen.

Die FFH-Vorprüfung ist in folgenden Punkten zu o.g. BP zu überarbeiten.

Hinsichtlich der Summation liegen dem Sachgebiet Naturschutz Informationen über die geplante Erweiterung der Biogasanlage am Weidachweg vor (VBP "Naturenergie am Weidach"). Dies ist in der FFH-Vorprüfung entsprechend zu berücksichtigen.

Es wird gebeten, in der FFH-Vorprüfung zu den Wirkungen in den Abschnitten 5 + 6 jeweils kenntlich zu machen, auf welchen Bebauungsplan sich welcher Absatz bezieht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum naheliegenden FFH-Gebiet sowie zur FFH-Vorprüfung werden zur Kenntnis genommen. Die Anpassungswünsche der Unteren Naturschutzbehörde werden entsprechend berücksichtigt und in der Vorprüfung eingearbeitet.

Eine Ergänzung hinsichtlich der Summation einer möglichen Erweiterung der angrenzenden Biogasanlage ist fachlich nicht sinnvoll, da der genaue Umfang der zu erwartenden Eingriff noch nicht dargestellt werden kann. Sollte es zu einer Erweiterung der Biogasanlage kommen, wird hier eine gesonderte FFH-Vorprüfung ausgearbeitet sowie mögliche Summationen zu den aktuellen Planungen abgearbeitet.

Stellungnahme vom 24.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, Bearbeitung durch den LNV-Arbeitskreis Ravensburg:

Stellungnahme:

Außerdem wird die Bedeutung des Plangebiets als freie Verbindung zwischen dem NSG Schächele und dem FFH-Gebiet Untere Argen und Seitentäler nicht gewürdigt. Die Avifauna des "Schächele"

wird durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt und muss deshalb bei der naturschutzfachlichen Beurteilung mitberücksichtigt werden.

Die Notwendigkeit der Verbindung zwischen den zwei geschützten Gebieten wird auch in den LUBW-Karten (siehe Anhang) deutlich. Wieso die Verbindung nicht im landesweiten Biotopverbund enthalten ist, ist für uns Naturschutzverbände nicht nachvollziehbar.

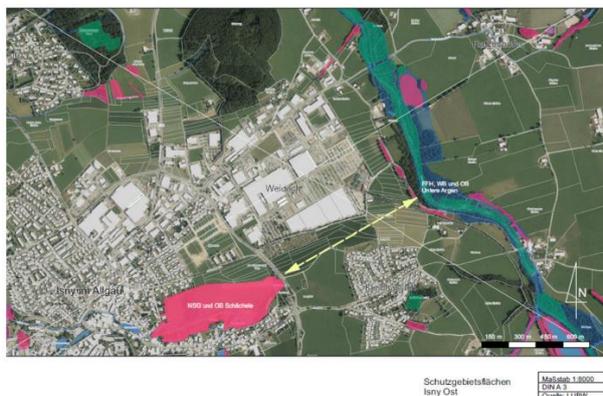


Abbildung 1: Schutzgebietskulisse für den Geltungsbereich

Die Grünachse NSG-Schächele zur Unteren Argen ist daher in der jetzigen Ausprägung zu erhalten. Diese sichert neben dem Biotopverbund auch ein positives Mikroklima und den Luftaustausch zwischen der Adelegg und den Siedlungsgebieten Isnys.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu den beiden naheliegenden Schutzgebietsflächen sowie dem Biotopverbund zwischen ihnen werden zur Kenntnis genommen.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Verbindung zwischen den Schutzgebietsflächen im Rahmen der Entwurfsausarbeitung eine sehr hohe Bedeutung beigemessen. Auch die Avifauna wurde dabei ausreichend berücksichtigt. Zu diesem Zweck wurde der ursprüngliche Geltungsbereich im 20 Meter zurückgenommen. Zudem wird Steigerung der Diversität und als Leitstruktur am Rande des Plangebietes eine entsprechende Hecke vorgesehen. Auch außerhalb des Geltungsbereiches soll durch die direkt angrenzende Ausgleichsfläche die Diversität des Gebietes verbessert werden. Es kommt damit zu einer Erhöhung der Biodiversität als im Vergleich zum aktuell intensiv genutzten Acker, welcher keinen wirklichen Lebensraum für eine Vielzahl von Arten darstellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die aktuell fehlenden Strukturen der Grund für die fehlenden Biotopverbundflächen sind. Durch die geplante Hecke und blütenreiche Extensivwiese kann hier zukünftig ein Trittsteinbiotop geschaffen werden.

An der aktuellen Planung wird daher festgehalten, da keine Auswirkungen auf den Biotopverbund erkennbar sind und durch einen intensiven Austausch mit der Unteren Naturschutzbehörde ein entsprechendes Vernetzungskonzept ausgearbeitet wurde.

Auswirkungen auf das Mikroklima bzw. auf den Luftaustausch zwischen der Adelegg und dem Stadtgebiet von Isny sind nicht gegeben, da auf der Planfläche lediglich eine Lagerfläche ohne Bebauung vorgesehen ist. Es wird in diesem Bereich zu keiner Stauwirkung kommen. Die zu pflanzenden Gehölze werden zudem die Frischluftbildung im Gebiet erhöhen und so das Kleinklima verbessern.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2023:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Östlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von etwa 330 m, liegt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Hierbei handelt es sich eine naturnahe, alpin beeinflusste Flusslandschaft mit hoher natürlicher Dynamik, tief eingeschnittenen Seitentälern mit naturnahen Hangbuchenwäldern, Quellbereichen (Quellmoore, Tuffbildungen), kleinen, z.T. verlandeten Seen, Weihern, Pfeifengraswiesen und Auwäldern. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung, insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 07.07.2022). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das nächstgelegene kartierte Biotop ("Feldgehölz südlich Weidach", Nr. 1-8226-436-1071) gem. § 30 BNatSchG befindet sich ca. 255 m östlich des Geltungsbereiches. Weitere ca. 50 m östlich befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Waldbiotop "Untere Argen mit Lavenelweide bei Isny" (Nr. 2-8226-436-3790). Im Westen befindet sich das § 30 BNatSchG kartierte Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549).
- Östlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 275 m Entfernung das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070). Mit einem Abstand von etwa 350 m westlich der Straße L 318 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg – Achufer" (Nr. 4.36.030).
- Flächengleich zum Biotop "NSG Schächele" befindet sich das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088) etwa 340 m westlich des Planungsgebiets jenseits der L 318.
- Bei Berücksichtigung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten, da nennenswerte Fahrbewegungen auf der Lagerfläche nicht geplant sind und eine markante Eingrünungsmaßnahme festgesetzt wird.

- Etwa 190 m südwestlich beginnt die Zone III und IIIA sowie die Zone I bzw. IA des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" (festgesetzt durch die Rechtsverordnung am 01.12.2014). Aufgrund der räumlichen Distanz kann davon ausgegangen werden, dass keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet durch die Änderung entstehen.

Biotopverbund:

- Etwa 370 m nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte. Östlich der Straße L 318 befindet sich die Kernfläche des Biotopverbunds feuchter Standorte. Diese beinhaltet die Gesamtfläche des Naturschutzgebiets "Schächele" (Nr. 4.088).
- Der Wildkorridor "Eisenbacher Wald/ Isny i.A. (Adelegg) – Rimpacher Wald/ Rohrdorf (Adelegg)" mit nationaler Bedeutung befindet sich etwa 3 km östlich.
- Auswirkungen der Änderung auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da die nächstgelegenen Kernflächen des Biotopverbundes mehrere hundert Meter von diesem entfernt liegen und keine Kern- oder Suchräume zerschnitten werden. Außerdem hat der Änderungsbereich aufgrund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert und stellt daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor dar. Dennoch kann es zwischen den Schutzgebieten im Westen und den Schutzgebieten im Osten zu einer erschwerten Wanderverbindung kommen. Um die Wanderverbindung in ost-westlicher Richtung zu verbessern, wird eine Eingrünung des Änderungsbereiches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit heimischen Sträuchern festgesetzt. Zudem wird innerhalb des Korridors zwischen dem Änderungsbereich und dem Spielplatz bei Kleinhaslach eine externe Ausgleichsfläche angesiedelt, welche zukünftig intensiv bewirtschaftet werden soll. Dadurch können die Wanderbewegungen zwischen den Schutzgebieten erhalten und im Vergleich zur derzeitigen intensiven Nutzung der Fläche sogar verbessert werden.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die höhere Raumordnungsbehörde nimmt Bezug auf die Ausführungen des Regionalverbands vom 25.04.2022.

Wir bitten noch um Erläuterung, inwieweit die vom Regionalverband angeführten Plansätze im Fortschreibungsentwurf (2021) des Regionalplanes Bodensee-Ober-schwaben berücksichtigt und die Anregungen zu einer möglichen Reduzierung der Flächeninanspruchnahme geprüft wurden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Ausführungen des Regionalverbandes zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme vom 25.04.2022 wird zur Kenntnis genommen. Diese sind untenstehend in diesem Dokument enthalten und werden dort inhaltlich abgearbeitet.

Stellungnahme:

Einzelhandel

Zuletzt wurde unter dem 25.04.2022 zu den Planungen Stellung genommen.

Unverändert sollen im Flächennutzungsplan für den Vorhabenbereich gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden.

In Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die zulässigen Arten der baulichen Nutzung gelistet. Einzelhandel wird nicht aufgeführt und ist daher unzulässig.

Die höhere Raumordnungsbehörde äußert aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken gegen die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan.

Da aufgrund der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Einzelhandel nicht zulässig ist, werden auch gegen den Bebauungsplan keine Bedenken geäußert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken gegen den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Stellungnahme vom 25.04.2022:

Die Stadt Isny beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Am Weidachweg" sowie die Änderung des FNP für diesen Bereich (Stadt Isny, Landkreis Ravensburg).

Im Flächennutzungsplan sind für den Vorhabenbereich derzeit Flächen für Landwirtschaft festgesetzt, festgesetzt werden sollen gewerbliche Bauflächen.

Im Gewerbegebiet sollen nach der Art der baulichen Nutzung u.a. keine Hochbauten zulässig sein, sondern lediglich Park- und Lagerflächen sowie Photovoltaikanlagen zur Überdachung.

Die höhere Raumordnungsbehörde äußert aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken gegen die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan. Da aufgrund der geplanten

Festsetzungen im Bebauungsplan Einzelhandel nicht zulässig ist, werden auch gegen den Bebauungsplan keine Bedenken geäußert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken gegen den Bebauungsplan und die Änderungen des Flächennutzungsplanes bestehen.

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.04.2022.

Wir begrüßen die Reduzierung des Geltungsbereichs um ca. 0,5 ha, unsere in der o.g. Stellungnahme geäußerten Bedenken hinsichtlich der in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) bleiben jedoch bestehen.

Aus den bereitgestellten aktuellen Unterlagen ist leider nicht ersichtlich, inwiefern eine Auseinandersetzung mit den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den Anregungen und Bedenken aus unserer Stellungnahme vom 25.04.2022 stattgefunden hat.

Wir bitten Sie, die genannten Ziele des Regionalplanentwurfs 2021 zu berücksichtigen und den genannten Grundsätzen des Regionalplanentwurfs Rechnung zu tragen.

Ansonsten bringt der Regionalverband keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 25.04.2022 wird zur Kenntnis genommen. Diese ist untenstehend in diesem Dokument enthalten und wird dort inhaltlich abgearbeitet. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass die Reduzierung des Geltungsbereiches begrüßt wird. Hinsichtlich der Ziele der in Aufstellung befindlichen Gesamtfortschreibung des Regionalplanes wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 25.04.2022 (untenstehend direkt im Anschluss an diese Stellungnahme) verwiesen.

Stellungnahme vom 25.04.2022:

Vom o.g. Bebauungsplan und der entsprechenden FNP-Änderung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Zudem sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) in der Abwägung oder Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG).

Diesbezüglich weisen wir auf folgende Plansätze der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben hin:

Nach Plansatz 2.4.0 Z (2) ist die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern. Dafür sind Möglichkeiten zur Reduktion der erforderlichen Fläche durch eine flächeneffiziente Nutzung und flächensparende Maßnahmen zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen. Hinsichtlich dieses Ziels einer sparsamen Flächenverbrauchs (siehe auch §1a Abs. 2 BauGB i.V.m. PS 3.1.9 Landesentwicklungsplan 2020) bestehen seitens des Regionalverbandes zur vorgesehenen geplanten Ausweisung einer ca. 3,5 ha großen Fläche für zusätzliche Lagerflächen Bedenken. Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist die Errichtung mehrgeschossiger Parklösungen unter Einbeziehung der auf dem 30 ha großen Betriebsgelände bestehenden Stellplätze, zu prüfen. Hierdurch frei werdende Flächen könnten dann für die benötigten Lagerflächen in Anspruch genommen werden.

Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen ist damit möglichst gering zu halten. Maßnahmen zum Flächenrecycling, zu einer effizienten Flächennutzung und einer angemessenen Nachverdichtung haben Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme unverbauter Flächen und unterstützen eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und so den Schutz landwirtschaftlich hochwertiger Flächen (Vorrangflur II).

Gemäß Plansatz 2.4.1 Z (8) ist der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.

Nach Plansatz 2.4.0 G (5) sind bei der Erschließung neuer Bauflächen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Aus Sicht des Regionalverbandes sollte daher die Doppelnutzung der Fläche durch Fotovoltaikanlagen geprüft werden.

Aus den bereitgestellten Unterlagen ist für uns nicht ersichtlich, in wie fern diese in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. geprüft wurden. Eine Begründung zum Textteil des Bebauungsplans ist in den Unterlagen nicht enthalten.

Wir bitten Sie, die genannten Ziele des Regionalplan-Entwurfs zu berücksichtigen und den genannten Grundsätzen des Regionalplan-Entwurfs Rechnung zu tragen.

Ansonsten bringt der Regionalverband keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung, welche in der Abwägung zu berücksichtigen sind, werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung über den gerechten Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Belangen sind die verschiedensten Interessenlagen zu berücksichtigen. Die genannte Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und die damit einhergehenden Belange und auch Ziele werden grundsätzlich geteilt und im Rahmen der Planungshoheit soweit möglich angewendet. Gleichwohl muss und liegt es auch im Interesse der Stadt, die Stadt als wirtschaftlichen Standort zu stützen und dauerhaft zu stärken. Hierfür müssen Arbeitsplätze dauerhaft gesichert und ortsansässige Unternehmen gestärkt werden.

Der Betrieb ist seit den 30-er Jahren regional ansässig und stützt und prägt somit die wirtschaftliche Situation vor Ort seit über 90 Jahren. Durch stete Weiterentwicklung und Innovation konnte der Betrieb sich seit 1931 und dem Bau des ersten Wohnwagens in Deutschland zu dem heutigen Unternehmen entwickeln. Gerade der historische Prozess und Aufbruch der 50-er Jahre ermöglichte es, 1958 den ursprünglichen Unterzweck (Peitschen und Skistöcke) ausschließlich auf Wohnwagen umzustellen. In der Folgezeit konnte dieser Erfolg kontinuierlich ausgebaut werden, so dass 1973 der Bau eines neuen Werkes am Rangenbergweg mit 12.000 m² Produktionsfläche erfolgte. Schon zu diesem Zeitpunkt hatte sich das Unternehmen mit rund 235 Mitarbeitern zu einem wirtschaftlich wichtigen Standort in der Stadt entwickelt. Auch durch die Erschließung und stete Erweiterung des Portfolios (1983 erstes Wohnmobil) konnte das Unternehmen weiter gestärkt werden, so dass 2001 eine neue Produktionshalle und 2006 ein neues Verwaltungsgebäude notwendig wurden. Auch 2016 wurde ein neues Produktionsgebäude mit einer Fläche von 10.000 m² beschlossen und 2018 wird das Dethleffs Werk mit der Halle 56 erweitert.

Vor dem Hintergrund dieser Unternehmensgeschichte, der langen Prägung der ortsansässigen Wirtschaftsstruktur durch den Betrieb erkennt und wertet die Stadt die Interessen des Unternehmens an den Lagerflächen, um den Standort auch weiterhin entwickeln und stärken zu können und stellt den Belang der Flächenreduzierung zurück. Auch eine flächeneffizientere Nutzung kann für die Lagerflächen nicht gesehen werden, da hier für das Unternehmen bei den aktuell wirtschaftlich nicht gesicherten Zeiten mit möglichen Ereignissen mit großen Auswirkungen auf die Lieferstruktur kein weitergehender Druck auf das Unternehmen ausgeübt werden soll. Die Möglichkeit der Errichtung eines Parkhauses auf dem Firmengelände wurde außerdem geprüft. Allerdings stehen mögliche Flächen im Norden dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung und sind lediglich gepachtet. Im Süden des Plangebietes ist keine weitere Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl von 0,8 gegeben, sodass auch hier kein weiterer Hochbau mehr realisierbar ist. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung Mittelösch II wurde daher lediglich in die Höhe erweitert. Auf Grund der

Lage und zur Weiterentwicklung des Bestandes wird auch keine weitere Möglichkeit an Nachverdichtung oder alternativen Flächen gesehen.

Um jedoch die Auswirkungen der Planung abschließend beurteilen zu können, wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der ausschließlich die Lagerflächen und keine weiteren Hochbauten vorsieht. Somit kann die Nutzung der dargestellten gewerblichen Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes durch den Vorhabenträger als gesichert eingestuft werden, so dass an dem Umfang festgehalten wird. Hinsichtlich des Klimaschutzes wird darauf hingewiesen, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Verweis auf die geltende Rechtslage bereits im Textteil enthalten ist. Die dort geltenden gesetzlichen Vorgaben werden als ausreichender Beitrag eingestuft.

Die Begründung wird um diese Ausführungen zu den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung ergänzt.

Stellungnahme vom 24.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, Bearbeitung durch den LNV-Arbeitskreis Ravensburg:

Stellungnahme:

Schutzgut Fläche

Nicht nur der Koalitionsvertrag Baden-Württemberg von 2021 mit dem Netto-Null-Flächenziel bis 2035, sondern auch die aktuelle Priorisierung des Flächenverbrauchs bei der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Baden-Württembergs betont die Dringlichkeit eines "Lockdowns" der Flächeninanspruchnahme für weitere Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Neben wichtigen Bodenfunktionen wie Versickerung, Pufferfunktion, sowie Senkenfunktion für Klimagase bedeutet der Verlust dieser landwirtschaftlichen Flächen auch einen weiteren Verlust der Unabhängigkeit unserer Versorgungssicherheit mit Nahrungsmitteln.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Schutzgut Fläche werden zur Kenntnis genommen. Es wird zu Bedenken gegeben, dass es sich hierbei um eine mit wasserdurchlässigen Belägen umgesetzte Lagerfläche handelt. Es sind keine baulichen Anlagen geplant, welche eine vollständige Versiegelung mit sich bringt. Eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers ist auf der Fläche weiterhin möglich.

Durch die Überplanung der Ackerfläche wird kein Landwirt in seiner Existenz gefährdet. Auch steht der Landwirtschaft im Stadtgebiet von Isny weitere ausreichende landwirtschaftlichen Ertragsflächen zur Verfügung. Ein erheblicher Eingriff in die inländische Nahrungsmittelproduktion ist aus Sicht der Stadt Isny im Allgäu durch die Planung nicht gegeben.

Stellungnahme:

Auch das RP Tübingen betont in der Stellungnahme unter Punkt III, dass Umwidmungen landwirtschaftlicher Flächen "nur im unbedingt erforderlichen Umfang erfolgen" sollten. Es ist uns angesichts der ineffizienten Anordnung der Mitarbeiter*innenparkplätze nicht ersichtlich, wie die Bedingung der unbedingten Erforderlichkeit erfüllt sein soll. Hierfür bedürfte es eines offensichtlichen Bemühens um eine sonst effiziente Flächennutzung auf dem gesamten Betriebsgelände. Dieses Bemühen ist uns in Anbetracht der Flächen (siehe Luftbild) nicht bekannt. Auf dem bestehenden Betriebsgelände können über den Bau eines Parkdecks problemlos Flächen für die erforderlichen Lagerplätze gewonnen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen sowie zur aktuellen Flächennutzung des bestehenden Betriebsgeländes wird zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vorgebrachten Vorgaben zur Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen konnten durch den Nachweis einer zwingend erforderlichen Betriebserweiterung erbracht werden, sodass im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung keine weiteren Bedenken hierzu geäußert werden.

Bzgl. der Umstrukturierung der bestehenden Betriebsflächen sowie Stellplätze wurden bereits Überlegungen der Firma Dethleffs getroffen. Man kam jedoch zu dem Ergebnis, dass die Variante eines Parkdecks aus wirtschaftlicher Sicht für das Unternehmen nicht in Frage kommt. Aus diesem Grund muss an der bestehenden Flächennutzung festgehalten werden.

Stellungnahme:

Angesichts der landesweiten Flächenziele für Erneuerbare Energien nach § 4b des KSG BW bzw. dem § 19 des Entwurfs für ein Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes BW, sowie der bundesweiten Flächenziele für Windenergie nach dem Windflächenbedarfsgesetz (1,8 % der Fläche für Windenergie in BW bis 2032) sollte vorausschauend auf weitere, tatsächlich für die Energiewende notwendigen Inanspruchnahmen von Flächen gehandelt werden. Dies impliziert die Vermeidung jeglicher, nicht unbedingt erforderlicher Umwidmungen und Neuversiegelungen.

Auch mit dem Entwurf des neuen Regionalplanes wird ein weiterer, vielfach inakzeptabler Flächenverbrauch einhergehen (ca. 3000 Hektar), der mit dem Netto-Null-Ziel des Landes nicht vereinbar ist. So sollte jede Kommune ihre Verwaltungshoheit nutzen und vorausschauend planen, oder eben nicht planen, um dieses hohe politische Ziel der Netto-Null zu gewährleisten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu den landesweiten Flächenzielen für die Erneuerbaren Energien sowie der Inhalte des Regionalplanes werden zur Kenntnis genommen.

Die Firma Dethleffs sowie die Stadt Isny im Allgäu haben keinen Einfluss auf die landesweiten Ziele sowie die im Regionalplan genannten Ziele und dem damit verbundenen Flächenverbrauch. Der Stadt Isny ist sehr wohl bewusst, dass sie im Rahmen der Planungshoheit auch Planungen nicht durchführen könnte. Die Firma Dethleffs konnte jedoch einen zwingenden Erweiterungsbedarf nachweisen, welcher für einen weiterhin reibungslosen Betriebsablauf erforderlich ist. Diesem Bedarf wird die Stadt entsprechend nachkommen, weshalb an der aktuellen Planung festgehalten wird.

Stellungnahme:

Gleichzeitig ist den Anforderungen des Regionalplanentwurfs zu flächensparenden Planungen Rechnung zu tragen. So hat nach 2.6.0, Z (3) "die Erschließung und die Belegung der Flächen (...) so zu erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist." Diesem verbindlichen Ziel wurde bei der vorliegenden Planung nicht Folge geleistet. Es handelt sich weder um eine hochwertige, noch intensive Nutzung des Geländes. Dieses würde nur bei einer Doppel- oder Dreifachnutzung der bereits bebauten Flächen erfüllt sein. Außerdem weist 2.6.0, G(4) darauf hin, dass "zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Umweltbelastung (...) bei der Erschließung und Belegung der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe mehrgeschossige Gebäude, Parkhäuser statt ebenerdiger Großparkplätze sowie Solarenergieanlagen auf Großdächern gewerblicher Gebäude und Parkplatzüberdachungen" zu forcieren sind. Auch dieser Festlegung wird und wurde nicht nachgekommen.

Denn das Betriebsgelände umfasst schon heute ca. 300.000 qm Fläche, während lediglich auf 48.000 qm Gebäude und Produktionshallen stehen – die verbleibende Fläche dient der Parkierung – für Mitarbeiter*innen oder als Stell- und Lagerplätze für Wohnmobil(elemente).



Abbildung 2: Luftbild Dethleffs Betriebsgelände

Zudem bedeutet eine Inanspruchnahme weiterer Fläche in Isny auch einen Verlust von Freiheiten und Entscheidungsspielräumen künftiger Generationen hinsichtlich der Nutzung dieser Fläche (vgl. Hierzu GG Art. 2a, Beschluss BVerfG 24.03.2021).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu den Zielen des Regionalplanes werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung wurde der ursprüngliche Geltungsbereich deutlich reduziert, um den Belangen des Biotopverbundes und des Grundsatzes des Flächensparens zu entsprechen. Der nun vorgesehene Geltungsbereich ist für die Firma zwingend erforderlich, um der wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Unternehmens gerecht zu werden. Auch wird die Fläche für die im Betrieb erforderlichen Arbeitsabläufe in ausreichendem Maße intensiv genutzt, sodass auch hier keine Konflikte zu erkennen sind. Eine erhöhte Anzahl der Gebäude auf der Gewerbefläche deckt sich nicht mit den betrieblichen Vorgängen. Auch wäre die Errichtung weiterer baulicher Anlagen wirtschaftlich für das Unternehmen nicht tragbar. Aber insbesondere die aus betrieblicher Sicht erforderliche hohe Maß an Lager und Stellplätze lassen auch hier das Ziel des Regionalplanes als erfüllt erscheinen.

Die Anmerkungen zum Verlust der Freiheiten und Entscheidungsspielräume künftiger Generationen werden zur Kenntnis genommen. Dies entspricht jedoch jeder zukünftiger Bebauung und Erschließung von Flächen. Es gilt auch hier zu bedenken, dass durch die Erweiterung des Betriebsgeländes der Betrieb gestärkt werden kann, sodass dieses Erhalten oder sogar neue Arbeitsplätze geschaffen werden können. Auch dies stellt für die zukünftigen Generationen einen positiven Mehrwert dar.

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 mehrerer Bürger (Unterschriftenliste mit 44 Bürgern):

Stellungnahme:

Das geplante Bauvorhaben der Firma Dethleffs liegt zur öffentlichen Einsicht im Rathaus aus. Bevor Sie dem Bauvorhaben zur Erweiterung der Parkflächen zustimmen, bitten wir Sie als unsere Vertretung der Bürger von Isny einige Dinge zu überdenken.

Vorab möchten wir unbedingt erwähnen: Wir sind nicht gegen die Erweiterung durch die Firma Dethleffs. Sie muss ständig auf den neuesten Stand der Entwicklung sein, um auf dem Weltmarkt bestehen zu können. Es sollte aber erst mal auf den eigenen vorhandenen Betriebsflächen geprüft werden, ob es Möglichkeiten der Erweiterung gibt.

Sie als Bürgermeister und Sie als Mitglieder des Stadtrates können innovativ, vorausschauend und sorgsam das Leben zum Wohl aller Bürger in unserer Stadt positiv beeinflussen.

Sie müssen intelligent und nachhaltig mit dem Verbrauch von endlichen Flächen umgehen. Dies ist im Sinne der Bürger und der nachfolgenden Generation ganz wichtig. Sie haben die Macht jede Firma zu verpflichten, Parkflächen auf kleinsten Raum (Parkhäuser) auf den vorhandenen Betriebsflächen zu nutzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bürger nicht gegen die Erweiterung sind und auch die Entwicklungsnotwendigkeiten nachvollzogen werden können. Zum Flächenbedarf sowie möglichen Alternativen wird auf die Abwägungsentscheidung zur Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes vom 25.04.2022 (s.o.) verwiesen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2023:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

Flächennutzungsplan (Fassung vom 14.10.2005) und Landschaftsplan (Fassung vom 17.09.2003):

Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der den Flächennutzungsplan begleitende Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich als Acker- sowie Grünlandflächen dar. Die Darstellungen des Landschaftsplanes stimmen somit nicht mit den im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen überein. Aufgrund § 18 Abs. 2 NatSchG BW ist eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich. Die Änderung des Landschaftsplanes wird im Rahmen einer Gesamtfortschreibung erfolgen.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 05.09.2022 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Weidachweg" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren bestehen. Im Rahmen der Detaillierung durch die Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgt die inhaltliche Bearbeitung.

Stellungnahme:

Bauleitplanung

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Ziffer 4.2.5

In der Flächennutzungsplanung ist die Standortalternativenprüfung obligatorisch, gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Der Textteil Umweltbericht, Begründung ist zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung unter Ziffer 3.2.4 wird die Standortwahl erläutert. Diese ergibt sich aus der angrenzenden Lage der Fläche direkt zum Bestand und damit den nutzbaren Synergieeffekten. Vor diesem Hintergrund und dem langjährig bereits genutzten Standort wird an der Entscheidung für die Fläche festgehalten.

Unter Ziffer 4.2.5 des Umweltberichtes werden ebenfalls bereits die Gründe der Wahl des Standortes aufgezeigt. Zum besseren Verständnis wird der Punkt in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme:

2 Bedenken und Anregungen

Ziffer 1 Rechtsgrundlagen

Die Angaben der Rechtsgrundlagen sind auf S. 3 und im Satzungstext für folgende Gesetze auf den aktuellen Stand der zu ändern:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (Gbl. S. 357), zuletzt geändert am 21. Dezember 2021 (Gbl. 2022 S. 1)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) Zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Nach der öffentlichen Bekanntmachung bitte ich um Vorlage des Deckblatts und der Fahnen (2-fach) im Maßstab 1:10.000 der FNP-Teiländerung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die Rechtsgrundlagen in Ziffer 1 und im Satzungstext sowie im Feststellungsbeschluss aktualisiert.

Stellungnahme vom 04.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 eines Ehepaars:

Stellungnahme:

Wie aus obigen Unterlagen hervorgeht, sind wir von den von der Stadt geplanten Baumaßnahmen mit einem Teilstück unseres Flurstückes No. 484 unmittelbar betroffen.

Nach einer ersten Durchsicht der veröffentlichten Dokumente entsteht bei und der Eindruck, dass sich gegenüber dem Stand vom 28.12.2020, auf den sich auch unsere ursprüngliche Zusage zu einem Flächentausch bezogen hat, nicht unwesentliche Veränderungen ergeben haben. Wir bitten Sie deshalb um ein persönliches Gespräch bei Ihnen zur Klärung neu entstandener Sachverhalte.

Besprechungspunkte unsererseits sind u.a.:

1. Zur Umsetzung des Bebauungsplans benötigen Sie eine Teilfläche aus dem Flurstück No. 484. Dieses Flurstück befindet sich in unserem Besitz.
2. Ein Verkauf von Flächen ist von uns weiterhin nicht geplant.
3. Zu einem Flächentausch in angrenzenden Bereichen zu akzeptablen Bedingungen sind wir jedoch grundsätzlich weiterhin bereit.
4. Bei einem Flächentausch dürfen uns keine Vermessungs- und sonstige Verwaltungskosten entstehen.
5. Es dürfen und keine Verkehrssicherungspflichten jedweder Art zum angrenzenden Bereich entstehen, unabhängig davon ob die bisherige Bauerschließungsstraße für das Langfeld so bleibt, verlegt oder renaturiert wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die aufgelisteten Themen waren Bestandteil eines gewünschten Gespräches bezüglich des angestrebten Flächentausches. Dieses fand statt und die Fläche steht dem Vorhabenträger gesichert zur Verfügung.

Stellungnahme:

6. Was ist grundsätzlich mit der Bauerschließungsstraße geplant? Dies ist aus den Plänen nicht eindeutig ersichtlich. Was sind die potentiellen Auswirkungen auf den angedachten Flächentausch? Wie lässt sich verhindern, dass nach Rückbau kein wilder Trampelpfad entlang des Zauns durch unsere angrenzenden Wiesen entsteht?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Bedenken werden nachvollzogen. Bauerschließungsstraßen werden nicht auf Ebene der Bauleitplanung geplant und festgesetzt. Die Belange des Flächentausches wurden im Rahmen eines persönlichen Gespräches erörtert und im Einvernehmen beschlossen. Eine Verhinderung eines wilden Trampelpfades ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich – der Vorhabenträger wird die Situation aber beobachten und bei Bedarf können hierzu Maßnahmen abgestimmt werden (beispielsweise die Aufstellung eines Schildes).

Stellungnahme:

7. Der Flächennutzungsplan weist am westlichen, südlichen und auch am östlichen Gebietsrand eine "Private Grünfläche" aus. Im entsprechenden Bauplan ist diese "Private Grünfläche" jedoch nur im Süden vorgesehen. Was sind die Gründe dafür?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme kann nicht vollumfänglich nachvollzogen werden. Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan, welche mehr Detailschärfe als der Flächennutzungsplan fordern, sind Grünflächen vorgesehen.

Stellungnahme:

8. Die Umfang der durch den Flächennutzungsplan bzw. durch den Bauplan betroffenen Flächen ist in den unterschiedlichen zeichnerischen Darstellungen verschiedener Dokumente nicht konsistent dargestellt. Wir gehen davon aus, dass ausschließlich das Flurstück No. 484 betroffen ist.

Wir sind zuversichtlich, im persönlichen Gespräch mit Ihnen eine einvernehmliche Lösung im beiderseitigen Interesse finden zu können und erwarten Ihren Terminvorschlag.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme kann ebenfalls nicht vollumfänglich nachvollzogen werden. Die Geltungsbereiche der Änderung des Flächennutzungsplanes, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes stimmen überein.

Dem persönlichen Gespräch wurde entsprechend nachgekommen, sodass es zu einer Einigung kam.

2.1.2 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 der Unitymedia BW GmbH (Vodafone GmbH), Zentrale Planung, Stuttgart:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend gemacht werden und sich keine Telekommunikationsanlagen im Plangebiet befinden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.3 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 24.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, Bearbeitung durch den LNV-Arbeitskreis Ravensburg:

Stellungnahme:

Diese Stellungnahme erfolgt im Namen aller nach § 67 NatSchG anerkannten Naturschutzverbände: AG "Die NaturFreunde" (NF), Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesfischereiverband (LFV), Landesjagdverband (LJV), Landesnaturschutzverband (LNV), Naturschutzbund Deutschland (NABU), Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Schwäbischer Albverein (SAV) und Schwarzwaldverein (SWV).

Die Naturschutzverbände nehmen wie folgt Stellung:

Die Planung und den fast vollständigen Lückenschluss zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbesiedelung des Teilorts Kleinhaslach lehnen wir aus folgenden Gründen ab.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausarbeitung der Stellungnahme im Namen aller anerkannten Naturschutzverbände erfolgt.

Es wird zudem zur Kenntnis genommen, dass die Planung aufgrund eines Lückenschlusses zwischen dem Betriebsgelände der Firma Dethleffs und der Ortschaft Kleinhaslach abgelehnt wird. Eine Abarbeitung der einzelnen vorgebrachten Bedenken erfolgt zu den einzelnen Themenfeldern.

Stellungnahme:

Die Naturschutzverbände lehnen die Planung aufgrund der ausgeführten Aspekte vollständig ab, denn Alternativen zur geplanten großflächigen Stellplatzenerweiterung sind im Rahmen von Mehrfachnutzungen durchaus vorhanden:

- betriebsübergreifendes Parkhaus im Gewerbegebiet
- mehrgeschossige Lagerflächen

- Schaffung von Parkraum unterhalb der Gebäude (Tiefgaragen)
- Angebot von Mobilitätsalternativen (Car-Sharing, Job-Bike etc).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird bedauernd zur Kenntnis genommen, dass die Planung von den Naturschutzverbänden abgelehnt wird.

Die von den Verbänden genannten Alternativen der Flächennutzungen, wie Parkdecks, mehrgeschossige Lagerflächen sowie Tiefgaragen wurden von der Firma Dethleffs ausführlichen geprüft. Aus wirtschaftlicher Sicht sind diese Möglichkeiten jedoch keine Option für das Unternehmen, weshalb an der aktuellen Planung festgehalten wird.

Die Anregungen zu den Mobilitätsalternativen werden zur Kenntnis genommen und von der Firma Dethleffs für die Zukunft berücksichtigt.

Stellungnahme vom 26.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten:

Stellungnahme:

Wir bedanken uns für die erneute Beteiligung am oben genannten Planungsverfahren. Wir haben keine neuen Anmerkungen zum Plan und verweisen auf unsere Stellungnahme aus 2022.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung sowie dass keine neuen Anmerkungen zum Plan vorgebracht werden, werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung ist untenstehend in diesem Dokument enthalten und wird dort inhaltlich bearbeitet.

Stellungnahme vom 25.04.2022:

Die Stadt Isny möchte im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet neue Flächen "Gewerbegebiet Am Weidachweg" für ein ortsansässiges Unternehmen ausweisen. Die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen erfolgt aufgrund des konkreten Bedarfs des Unternehmens. Wir begrüßen deshalb den Bebauungsplan, denn damit trägt die Kommune zur Zukunftssicherung des Unternehmens am Ort bei. Auch gegen die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans haben wir keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur gegenständlichen Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Lagerflächen für Fahrzeugchassis zur Erweiterung des bestehenden Firmengeländes der Firma Dethleffs GmbH & Co.KG, welche aus wirtschaftlichen Gründen dringend erforderlich ist. Hochbauten sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen, sondern lediglich Lagerflächen und zugehörige Zufahrtswege, sowie Schneeablageflächen. Dadurch soll eine möglichst geringe Beeinträchtigung in Ortsrandlage erreicht werden. Dies wird zusätzlich durch einen vollständig zu begrünenden Wall als Ortsrandeingrünung unterstützt. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt so nur eine geringfügige Beeinträchtigung. Ohne Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es der Firma Dethleffs GmbH & Co.KG aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, den Standort zu erhalten. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellen hierfür eine Voraussetzung dar. Der Verlust der Firma würde jedoch den Rückgang zahlreicher Arbeitsplätze bedeuten. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes. Für den zu ändernden Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer daher eine konkrete Anfrage. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die Anbindung des direkt angrenzenden Gewerbebetriebes, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

Da das Plangebiet unmittelbar an das Bestandsgelände angebunden wird, wird somit auch keine neue Infrastruktur benötigt. Mit den bestehenden Gebäuden der Firma vor Ort können somit Synergieeffekte genutzt werden, u.a. sind keine separaten Verwaltungs- und Mitarbeiterräume bzw. -gebäude oder Stellplatzflächen notwendig. Aus diesem Grund eignet sich der Standort besonders für die Umsetzung des Projektes.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.


.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. N. Begic)