



Einbeziehungssatzung „Dekan-Marquart-Straße“ der Stadt Isny im Allgäu

Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 25.09.2023 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen Satzung und trat mit der Bekanntmachung auf www.isny.de am 22.11.2023 in Kraft.

Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 22.11.2023

Rainer Magenreuter, Bürgermeister

Stadt Isny im Allgäu

Einbeziehungssatzung "Dekan-Marquart-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 10
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 11
5	Hinweise und Zeichenerklärung 14
6	Satzung 23
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 26
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB 32
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 43
10	Begründung – Sonstiges 45
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 47
12	Verfahrensvermerke 48

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

- 1.9 **Bundes-Immissions-
schutzgesetz** (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

- 2.1 GRZ 0,3 **Maximal zulässige Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 ZII **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**
Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu ent-
nehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3 GH m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;
siehe Planzeichnung)
- 2.4 **Maßgaben zur Ermitt-
lung der Gebäudehöhe
(GH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile
des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse er-
forderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausge-
nommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme,
Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B.
Schornsteine, Antennen etc.).
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion
gemessen.
Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen
Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette ge-
trennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.
Die Einhaltung der vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt
von den o.g. Vorschriften unabhängig.

- 2.5 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 24,00 m betragen (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 2.6  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.8 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem einbezogenen Bereich, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** In dem einbezogenen Bereich ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.9  **Öffentliche Grünfläche als Friedhof**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder

nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.12 LR 1

Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Stadt Isny im Allgäu zur Wartung und Instandhaltung des hier verlaufenden Wasserleitung.

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

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

2.13 LR 2

Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Stadt Isny im Allgäu zur Wartung und Instandhaltung der hier in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen bzw. -kanälen (Wasserleitung, Kabelleerrohre/Kabel, Schmutz-/Regenwasserkanäle).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

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

2.14 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Gewöhnlicher Hasel
 Pfaffenhütchen
 Gewöhnlicher Liguster
 Alpen-Heckenkirsche
 Heckenkirsche
 Schlehe
 Echter Kreuzdorn
 Alpen-Johannisbeere
 Wilde Stachelbeere
 Kriechrose
 Hundsrose
 Hechtrose
 Zimtrose
 Alpenrose
 Bibernelle
 Weinrose
 Apfelrose
 Purpurweide
 Roter Holunder
 Schwarzer Holunder
 Wolliger Schneeball

Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera alpigena
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes alpinum
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa majalis
Rosa pendulina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Rosa villosa
Salix purpurea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.15 Dachbegrünung

Flachdächer sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

2.16



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichen Gesamtbäudehöhen über NNH.

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

2.17



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Einbeziehungssatzung "Dekan-Marquart-Straße" der Stadt Isny im Allgäu.

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

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Um den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff auszugleichen, werden über den Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben GmbH (ReKo GmbH) Ökopunkte käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet. Die Ökokonto-Maßnahmenflächen befindet sich im Gemeindegebiet Heiligenberg. Bei den Ökokonto-Maßnahmenflächen (Aktenzeichen: 435.02.016) handelt es sich um 6 Teilmaßnahmen auf der Gemarkung Wintersulgen. Insgesamt konnten durch die Maßnahme 422.260 Ökopunkte (460.276 Ökopunkte incl. Zinsertrag) generiert werden. Von der Maßnahme werden der Planung 43.995 Ökopunkte zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Maßnahmenbeschreibung (Aktenzeichen: 435.02.016):

Entwicklung von Extensivgrünland. Zwei-(bis drei)schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes, ohne Düngung:

Im Rahmen einer Umwandlung der intensiv genutzten Ackerflächen (aktuell tlw. als Grünlandeinsaat) hin zu artenreichem Grünland über Düngeverzicht, regelmäßige 2-3 malige Mahd und Abfuhr des Mähgutes profitieren viele Artengruppen (z.B. Schmetterlinge, Heuschrecken u.a.) im Bereich der Hanglagen unterhalb von Heiligenberg. Das längerfristige Entwicklungsziel sind magere artenreiche Salbei-Glatthaferwiesen, wie sie in der direkten Umgebung vorkommen. Bei den Maßnahmenflächen liegen v.a. lehmige Sande auf Molasse vor, untergeordnet anlehmiger Sand. Die Flächen besitzen überwiegend Ackerstatus.

Am Südrand des Flurstücks 1603/0 werden auf rd. 30 % der Flurstückslänge Gebüsche mittlerer Standorte (Schlehe, Liguster, Hartriegel, Hasel etc.) entwickelt. Durch den Anteil an Dornensträuchern wird eine Ansiedlung des Neuntöters ermöglicht.

Daneben werden durch die Maßnahme Streuobstbestände in ihrem Bestand gesichert.



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung "Dekan-Marquart-Straße" der Stadt Isny im Allgäu.

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

Dachformen

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gauben, Zwerggiebel und Eingangsüberdachungen) sowie Garagen und sonstige Nebenanlagen sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der jeweiligen Hausbreite einnehmen. Bei Dachaufbauten (z.B. Gauben) ist sich jedoch auf eine Dachform festzulegen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD/FD

Dachformen für Hauptgebäude mit folgenden Maßgaben:

- **SD: Satteldach**; ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig
- **FD: Flachdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung

Die o. g. Vorschriften zu der Dachform gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerggiebel und Eingangsüberdachungen) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen und Carports. Diese sind frei gestaltbar.

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

Dachneigungen für Hauptgebäude

Für die vorgeschriebene Dachformen ist eine Dachneigung bis maximal 35 Grad einzuhalten.

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,30 m zur Dachhaut zulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Carports sowie
- Garagen

ab einer Dachneigung von 25° sind ausschließlich Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 25° ist zusätzlich auch eine vollständige Begrünung zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Farben

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

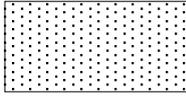
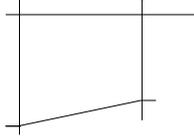
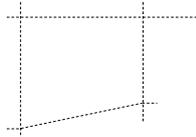
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 4.8 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Gepante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.4 Nr.;.....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 5.5 453/7 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.7 
Friedhof **Begrenzung des bestehenden Friedhofes** (siehe Planzeichnung)
- 5.8 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die

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

5.9 Förderung der Artenvielfalt

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

5.10 Klimaschutz

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

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

5.11 Nachhaltige Ressourcennutzung

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

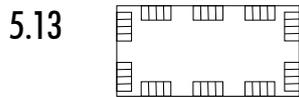
Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.12 Natur- und Artenschutz

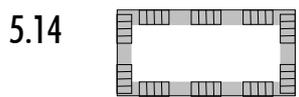
Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartierte Biotope gem. §30 BNatSchG ("Naßwiese nördlich Kemptener Straße", Nr. 1-8326-436-1752; "Weiher mit Röhricht östlich Isny", Nr. 1-8326-436-1751), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);



Wasserschutzgebieten "Argen-Ach-Rinne" (Nr. 426.133) der Wasserschutzgebietszone III B, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.15 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten**

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

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

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

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



Wasserleitung unterirdisch, (siehe Planzeichnung)

5.17 **Grundwasserdichte Untergeschosse**

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu

rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

5.18 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den einzubeziehenden Bereich genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub

- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

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

5.19 Bodenschutz

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

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

[https://www.rv.de/site/LRA RV Responsive/get/params/E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params/E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

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

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen

aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

- 5.20 Grundwasser und Drainagen** Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.
- 5.21 Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Stadt Isny im Allgäu ausdrücklich empfohlen.
- 5.22 Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- 5.23 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.24 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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

Die Abstandsvorschriften zu Friedhöfen gemäß dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation und Holozänen Abschwemmassen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu

Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.25 Plangenaugigkeit

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

5.26 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu die Einbeziehungssatzung "Dekan-Marquart-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 25.09.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Dekan-Marquart-Straße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 31.08.2023.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich des Grundstückes mit den Flst.-Nrn. 453/6, 453/7 und 453/11 (Teilfläche) richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "Dekan-Marquart-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 31.08.2023. Der Einbeziehungssatzung und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 31.08.2023 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu den Dachformen
- zu den Dachneigungen für Hauptgebäude

- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
 - Materialien
 - Farben
 - Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken
- nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "Dekan-Marquart-Straße" der Stadt Isny im Allgäu und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Isny im Allgäu, den ..25..SEP..2023


.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Die zu überplanenden Flächen befinden sich östlich des Hauptortes der Stadt Isny im Allgäu. Der einzubeziehende Bereich ist über die westlich des Plangebietes gelegene "Dekan-Marquart-Straße" an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.
- 7.1.1.2 Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die Errichtung von freistehenden Wohngebäuden auf den Grundstücken mit den Flst.-Nrn. 453/6 und 453/7 ermöglicht werden.
- 7.1.1.3 Für die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) liegen die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen vor. Die Planung stimmt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überein.
- 7.1.1.4 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht.
- 7.1.1.5 Der naturschutzfachliche Ausgleich wird über den Zukauf von Ökopunkten abgedeckt.

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 453/6, 453/7 und 453/11 (Teilfläche). Der einzubeziehende Bereich hat eine Größe von ca. 0,65 ha und befindet sich östlich des Hauptortes der Stadt Isny im Allgäu. Er wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.
- 7.1.2.2 Der einzubeziehende Bereich wird südlich und westlich (gegenüber der "Dekan-Marquart-Straße") durch bestehende Bebauung begrenzt. Die Bestandsbebauung ist in diesem Bereich durch freistehende Wohngebäude geprägt. Das Plangebiet wird durch die westlich gelegene "Dekan-Marquart-Straße" erschlossen. Gegenüber der "Dekan-Marquart-Straße" befindet sich nordwestlich des zu überplanenden Bereiches eine große aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Nördlich des Plangebietes befindet sich der katholische Friedhof "St. Josef". Diesbezüglich sind unter anderem die Abstandsvorschriften dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg zu beachten. Im Osten geht der einzubeziehende Bereich in derzeit als landwirtschaftlich genutztes Grünland über.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 453/6, 453/7 und 453/11 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 7.2.1.1 Die großlandschaftlichen Bezüge werden durch den Naturraum "Alpenvorland" geprägt. Hierin befindet sich die Stadt Isny im Allgäu in der Westallgäuer Hügel Landschaft. Charakterisiert wird diese Jungmoränenlandschaft durch walddreiche grünlandgeprägte Kulturlandschaften
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Gelände befindet sich auf einer Höhe von ca. 714 m. ü. NHN und fällt von Süden nach Nordosten hin ab. Der Anschluss an die bebauten Nachbargrundstücke und an die Erschließungsstraße ist unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die Stadt Isny im Allgäu stellt die Einbeziehungssatzung innerhalb der Grundstücke mit der Flst.-Nrn. 453/6, 453/7 und 453/11 (Teilfläche) auf, um die dem Außenbereich zuzuordnende Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Hauptortes der Stadt Isny im Allgäu einzubeziehen. Auf dem Grundstück soll Wohnbebauung für die Grundstückseigentümer ermöglicht werden. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in diesem Bereich wird eine verträgliche Einbindung der neuen Bebauung in die städtebauliche sowie landschaftliche Situation gewährleistet. Somit erwächst der Stadt ein Erfordernis, planerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 7.2.3.2 Zu § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) sowie zu LEP B VI 1.1 (Z) (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden):

Bei einer Einbeziehungssatzung wird eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die Frage der baulichen Zulässigkeit richtet sich dann, neben den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen, nach § 34 BauGB. So ist gerade unter Berücksichtigung von § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und LEP B VI 1.1 (Z) die Möglichkeit der Umsetzung von Wohngebäuden zulässig.

Die Streichung von Bauflächen im Flächennutzungsplan an anderer Stelle wird auf Grund des geringen Anteils an hinzutretender überbaubarer Grundstücksfläche als nicht erforderlich erachtet. Zudem ist auf Grund von § 34 Abs. 4-6 BauGB im Rahmen der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung auch dann keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, wenn die Satzung den

Darstellungen im Flächennutzungsplan widerspricht. Erforderlich ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Diese ergibt sich auf Grund der Umgebungsbebauung sowie dem räumlich strukturellen Zusammenhang mit der Bestandsbebauung.

- 7.2.3.3 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (festgestellt am 14.10.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" und "Grünfläche (geplant) - Friedhof" dargestellt. Durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im überplanten Bereich nicht erforderlich, da im Rahmen der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB der Planung nicht zu Grunde gelegt werden muss. Zunächst ergibt sich dies aus dem Wortlaut des § 34 Abs. 4 BauGB. Bei der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist die Darstellung im Flächennutzungsplan explizit als Voraussetzung genannt. Eine solche Vorgabe ist bei der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gerade nicht formuliert (so auch Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger § 34 Rn. 118b).

Vielmehr gilt der Grundsatz, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Dies ist jedoch im Einzelfall von der konkreten Darstellung im Flächennutzungsplan sowie vom Umfang der einbezogenen Flächen abhängig.

Die vorliegende Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, denn es handelt sich lediglich um eine kleine Fläche von ca. 0,65 ha, die einbezogen werden soll und auf der, auch auf Grund der getroffenen Festsetzung, nur wenige Gebäude verwirklicht werden können. Die einzubeziehende Fläche rundet den bestehenden Ortsteil an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll ab. Aus diesen Gründen wird, trotz Darstellung der südlichen Flächen als "Flächen für die Landwirtschaft" im rechtsgültigen Flächennutzungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung als gewährleistet angesehen.

Grundsätzliche Bedenken, dass durch die Aufstellung der Satzung zum Entstehen eines Siedlungssporn beigetragen wird, der dem Ziel der Raumordnung "Zersiedelungsverbot" widerspricht, werden nicht gesehen. Das Maß der baulichen Nutzung in dem Bereich richtet sich, neben den in der Satzung getroffenen Festsetzungen, nach § 34 BauGB und wird durch die Genehmigungsbehörde zu beurteilen sein. Die geplante Bebauung in dem Bereich ist daher aus Sicht der Gemeinde mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar.

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

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

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Da der unmittelbare Anlass zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung eine Anfrage der Grundstückseigentümer zur Umsetzbarkeit von Wohngebäuden auf den Grundstücken mit den Flst.-Nrn. 453/6, 453/7 und 453/11 (Teilfläche) ist, wurden keine weiteren Standorte innerhalb der Gemarkung Isny im Allgäu geprüft. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen
- 7.2.4.2 Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Stadt Isny im Allgäu durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke.
- 7.2.4.3 Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB eingehalten sind. Bei der Fläche handelt es sich um eine, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägte, einzelne, dem Siedlungsbereich untergeordnete Außenbereichsfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- 7.2.4.4 Für die zusätzliche Bebauung soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Ortsrandsituation zu beeinträchtigen. Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen wird Gebrauch gemacht.
- 7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Vorgaben zu Art der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.
- 7.2.5.2 Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) soll sichergestellt werden, dass die hinzutretende Bebauung maßvoll und an die Umgebungsbebauung angepasst erfolgt. Die festgesetzte zulässige GRZ von 0,30 stellt einen an die ländliche Umgebungsbebauung angepasste Vorgabe dar und wird der Lage des Plangebietes am Ortsrand gerecht. Gleichzeitig ist die festgesetzte GRZ so definiert, dass eine effiziente und moderne Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird.

- 7.2.5.3 Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- 7.2.5.4 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf einen maximalen Wert von zwei begrenzt. Diese Vorgabe in Verbindung mit der Gesamt-Gebäudehöhe ermöglicht ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung sowie eine angepasste Kubatur in der Ortsrandlage.
- 7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.
- 7.2.5.6 Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 453/11 (Teilfläche) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als "Flächen für die Landwirtschaft" und "Grünfläche (geplant) - Friedhof" dargestellt und somit der Erweiterung des nördlich angrenzenden Friedhofes vorbehalten. Eine Bebauung auf dieser Fläche ist dauerhaft daher nicht gewünscht und aufgrund des einzuhaltenden Pietätsabstandes bereits jetzt nur sehr eingeschränkt möglich. Deshalb wird auf den einbezogenen Flächen im Rahmen der Satzung kein Baufenster für den Bereich vorgesehen, sondern der Bereich als mögliche Friedhofserweiterung festgesetzt. Anderenfalls befürchtet die Stadt Isny, dass durch die neu hinzutretende Bebauung auf den Flst.-Nr. 453/6 und 453/7 eine rechtlich als unbeplanter Innenbereich zu bewertende Situation entsteht, die dem gemeindlichen Leitziel widerspricht.
- 7.2.5.7 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.
- 7.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.5.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.6 Infrastruktur**
- 7.2.6.1 Die Festsetzungen der Leitungsrechte im nördlichen Bereich sowie im Bereich der Wohngrundstücke erfolgt zu Gunsten der Stadt Isny im Allgäu zur Wartung und Instandhaltung des hier verlaufenden Regenwasserkanals sowie der Versorgung dienenden Sparten.

7.2.6.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

7.2.6.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.4 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist aufgrund des geringen Ausmaßes an neuer Bebauung nicht erforderlich. Für den östlichen Siedlungsrand des Hauptortes der Stadt Isny im Allgäu sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Dekan-Marquart-Straße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über "Dekan-Marquart-Straße" bestehen weitere Anbindungen an die östlich gelegene Landesstraße L 318 und die südlich gelegene Bundesstraße B 12. Dadurch sind weitere überregionale Anbindungen gegeben.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung

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

7.2.8.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.9 Geologie

7.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand der Stadt Isny im Allgäu. Im Westen und Süden grenzt eine bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet wird im Westen zudem durch die "Dekan-Marquart-Straße" begrenzt. Im Norden befindet sich der "St. Josefsfriedhof" mit der Gottesackerkapelle "St. Josef". Im Osten kommt es zum Übergang in die freie Landschaft. Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich als Mähwiese und im Nordosten als Acker genutzt.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesen- sowie Ackerfläche in Ortsrandlage der Stadt Isny im Allgäu, welche von Süden, Westen und Norden von Bebauung umgeben ist und im Westen zudem durch die "Dekan-Marquart-Straße" begrenzt ist. Nutzungsbedingt ist die Fläche daher als eher artenarm in Bezug auf die Flora zu bezeichnen (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands, Kulturpflanzen sowie fragmentarische Unkrautvegetation im Bereich des Ackers). Bäume befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Arten zu erwarten. Ein Vorkommen von Siedlungstypischen Tierarten ist jedoch möglich. Die überplante Fläche liegt nicht innerhalb des landesweit berechneten Biotopverbunds.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 195 m weiter westlich ("Weiher mit Röhricht östlich Isny", Nr. 1-8326-436-1751; "Naßwiese nördlich Kemptener Straße", Nr. 1-8326-436-1752). Im Norden in einer Entfernung von ca. 160 m befindet sich das kartierte Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549), das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088) sowie das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg – Achufer" (Nr. 4.36.030). Im Osten in einer Entfernung von ca. 130 m befindet sich das Wasserschutzgebiet "Argen- Ach- Rinne" (Nr. 436.133) der Wasserschutzgebietszone III B.

Zudem befindet sich südöstlich das Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070) in einer Entfernung von ca. 390 m.

- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das westliche Plangebiet gehört nach den Angaben der geologischen Karte (1:50.000) zu den Kißlegger-Subformationen. Diese bestehen aus Diamikten, Kiesen, Sanden und Feinsedimenten alpiner und lokaler Provenienz aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall. Zum Teil sind diese als Kamesterrassen und Oser ausgebildet. Der östliche Gebietsrand gehört geologisch betrachtet zu den Holozänen Abschwemmmassen. Diese bestehen aus überwiegend aus Schluff (wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun). Lokal kommen grusige/kiesige Einschaltungen vor. Aus den Kißlegger-Subformationen haben sich Parabraunerden-Braunerden aus Moränensedimenten gebildet, während sich aus den Holozänen Abschwemmmassen ein Kolluvium gebildet hat.

Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; Bodenumbruch im Bereich des Ackers). Aufgrund der derzeitigen Wiesen- und Ackernutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor. Die Funktionen der Böden werden insgesamt als hoch angegeben.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Gelände weist eine leichte Neigung nach Norden bzw. Nordosten auf. Es ist jedoch nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine am Ortsrand befindlichen Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Wohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Isny liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche in östlicher Ortsrandlage der Stadt Isny im Allgäu. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Norden bzw. Nordosten auf, ist aufgrund der umliegenden Bebauung nicht exponiert. Die

Fläche weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eine geringe Erholungsfunktion auf. Die angrenzende "Dekan-Marquart-Straße kann von der ortsansässigen Bevölkerung zur Naherholung genutzt werden. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der freien Landschaft im Osten her gut einsehbar und aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper geht ein Teil der intensiv genutzte Wiesenfläche sowie des Ackers als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen und Schutzgebieten besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope und Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind in geringem Umfang betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um drei Baugrundstücke handelt.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. In dem einbezogenen Bereich ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das Schmutzwasser und

der Notüberlauf der Sickermulden der neu erschlossenen Baugrundstücke werden über den Mischwasserkanal unterhalb des "Nägele Weiher" in der Kanal in der "Kastellstraße" geleitet. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der offenen landwirtschaftlichen Ertragsstandorte wird die Bildung von Kaltluft auf der Fläche unterbunden und auf die angrenzenden Flächen begrenzt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Nennenswerte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind jedoch nicht zu erwarten.

8.2.3 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):

8.2.3.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

8.2.3.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.3.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (Reduktion durch intensive Nutzung)	4.437	10	44.370
37.11	Acker	1.974	4	7.896
	Summe Bestand	6.411		52.266

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in der Einbeziehungssatzung (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	1.195	1	1.195
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	1.460	6	8.760
33.41	Fettwiese (Reduktion durch intensive Nutzung)	1.782	10	17.820

37.11	Acker	1.974	4	7.896
	Summe Planung	6.411		35.671
	Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen			35.671
	Summe Bestand			52.266
	Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)			- 16.595

8.2.3.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 16.595 Ökopunkten.

8.2.3.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

8.2.3.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 3, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.3.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

In der Einbeziehungssatzung wird insgesamt eine Fläche von 1.195 m² neu versiegelt (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte).

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Bewertung)	Gesamt-Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Unversiegelte Flächen	6.411	3-3-3 (3)	12,00	76.932
Summe	6.411			76.932

Planung (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Bewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen	1.195	0-0-0 (0)	0,00	0
unversiegelte Flächen	5.216	3-3-3 (3)	12,00	62.592
Summe	47.637			62.592

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	62.592
Summe Bestand	79.932
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-14.340

8.2.3.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 14.340 Ökopunkten.

8.2.3.10 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

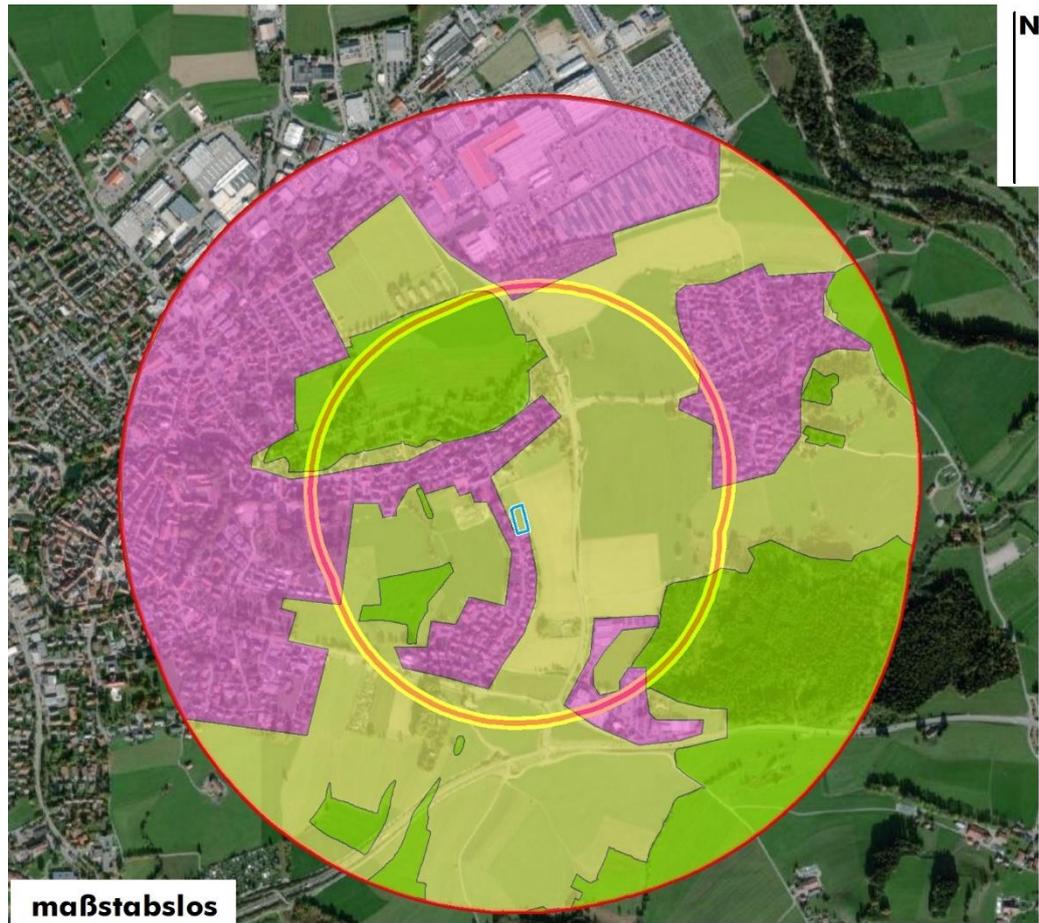
- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-1.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



maßstabslos

geplante Baugrenze
 500m
 1000m
 Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste der Raumeinheiten umfasst die bebauten Bereiche von Isny und der umliegenden Bebauung. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "2" eingestuft, da diese bereits bebaut sind und keine nennenswerte Relevanz für das Landschaftsbild aufweisen. Bei der zweiten Raumeinheit handelt es sich um nur spärlich besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung, einzelnen Hofstellen sowie Gehölzgesäumten Bächen geprägte Flächen. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "3" eingestuft. Bei der dritten und letzten Raumeinheit handelt es sich um Schutzgebietsflächen rund um Isny. Da insbesondere Schutzgebietsflächen eine hohe Relevanz auf das Landschaftsbild darstellen, werden diese auf die landschaftsästhetische Bedeutung mit "4" bewertet.



Bewertung der Raumeinheiten



- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da lediglich drei neue Gebäude im Anschluss an eine bestehende Bebauung errichtet und Durchgrünungsmaßnahmen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen vorgesehen sind, wird von einem Eingriff geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,4.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtiger} & \text{beeinträchtiger} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblich-} \times \text{Wahrneh-} \times \text{Kompensati-} \\ \text{keitsfaktor} \times \text{mungsko-} \times \text{onsflächen-} \\ \text{effizient} \times \text{faktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Raumeinheit 1 Fläche [m ²]	Bedeutung Raumeinheit	Raumeinheit 2 Fläche [m ²]	Bedeutung Raumeinheit	Erheblich- keitsfaktor	Wahrnehmungs- koeffizient	Kompensations- flächenfaktor	Komp- umfang
401.226	3	31.286	4	0,4	0,2	0,1	10.631

Wirkzone II

Raumeinheit 1 Fläche [m ²]	Bedeutung Raumeinheit	Raumeinheit 2 Fläche [m ²]	Bedeutung Raumeinheit	Erheblich- keitsfaktor	Wahrnehmungs- koeffizient	Kompensations- flächenfaktor	Komp- umfang
198.098	3	3.261	4	0,4	0,1	0,1	2.429

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II

13.060

8.2.3.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.3.12 Um den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff auszugleichen, werden über den Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben GmbH (ReKo GmbH) Ökopunkte käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet. Die Ökokonto-Maßnahmenflächen befindet sich innerhalb des Gemeindegebiet von Heiligenberg. Bei den Ökokonto-Maßnahmenflächen (AktENZEICHEN: 435.02.016) handelt es sich um 6 Teilmaßnahmen auf der Gemarkung Wintersulgen. Insgesamt konnten durch die Maßnahmen 422.260 Ökopunkte (460.276 Ökopunkte incl. Zinsertrag) generiert werden. Von der Maßnahme werden der Planung 43.995 Ökopunkte zugeordnet.

Maßnahmenbeschreibung " Entwicklung von Extensivgrünland. Zwei-(bis drei) schürhige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes, ohne Düngung" (ID 208):

Im Rahmen einer Umwandlung der intensiv genutzten Ackerflächen (aktuell tlw. als Grünlandein-saaten) hin zu artenreichem Grünland über Düngeverzicht, regelmäßige 2-3-malige Mahd und Abfuhr des Mähgutes profitieren viele Artengruppen (z.B. Schmetterlinge, Heuschrecken u.a.) im Bereich der Hanglagen unterhalb von Heiligenberg. Das längerfristige Entwicklungsziel sind ma-gere artenreiche Salbei-Glatthaferwiesen, wie sie in der direkten Umgebung vorkommen. Bei den

Maßnahmenflächen liegen v.a. lehmige Sande auf Molasse vor, untergeordnet anlehmiger Sand. Die Flächen besitzen überwiegend Ackerstatus.

Am Südrand des Flurstücks 1603/0 werden auf rd. 30 % der Flurstückslänge Gebüsche mittlerer Standorte (Schlehe, Liguster, Hartriegel, Hasel etc.) entwickelt. Durch den Anteil an Dornensträuchern wird eine Ansiedlung des Neuntöters ermöglicht.

Daneben werden durch die Maßnahme Streuobstbestände in ihrem Bestand gesichert.

Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den käuflich erworbenen Ökopunkten zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	– 16.595
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	– 14.340
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	– 13.060
Zukauf an Ökopunkten auf der Gemarkung Wintersulgen	+ 43.995
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung	0

8.2.3.13 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da die geplanten Wohngebäude zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten sollen, ohne als Fremdkörper zu wirken, ist diese Vorgabe von besonderer Bedeutung.
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,30 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen. Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachform.
- 9.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.1.5 Auf die Festsetzung eines Längen-/Breitenverhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug aufgrund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze

- 9.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs in diesem Bereich und der eng bemessenen Zufahrtsituation begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum somit nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

10.1.1.3 Die Fläche befindet sich bereits in der Hand der potenziellen Bauherrschaft.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

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

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,65 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Trinkwasserleitungen der Stadt Isny im Allgäu

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Bad Waldsee

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

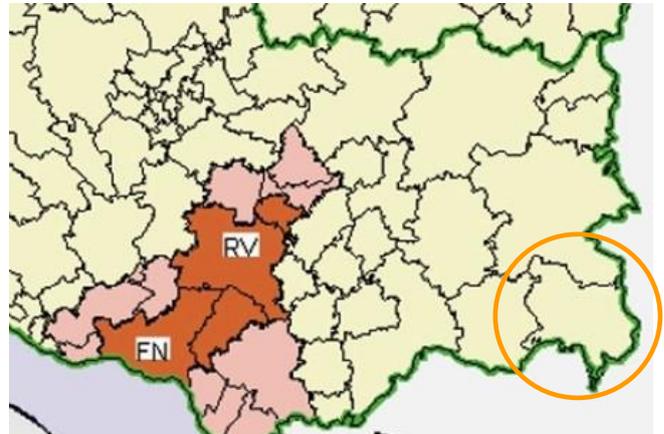
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 17.04.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 26.06.2023 enthalten):

- Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs
- Streichung der möglichen Überbauung der Leitungsrechte unter den Festsetzungen Ziffer 2.11 und 2.12
- Anpassung der Ergänzenden Hinweise unter Ziffer 5.24
- Auflistung der Ordnungswidrigkeitstatbestände unter § 4 der Satzung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

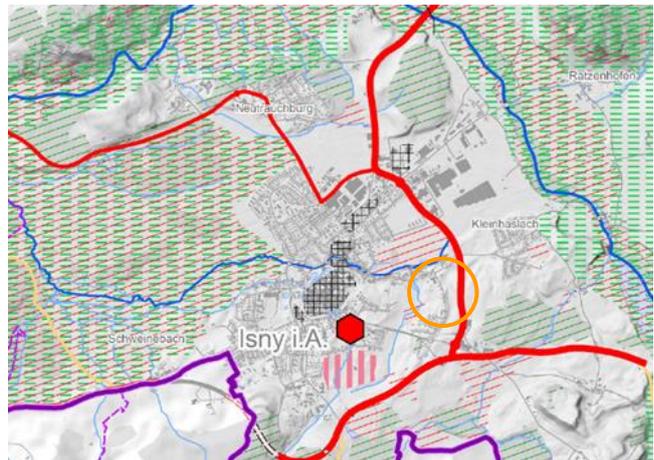
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung 31.08.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 25.09.2023 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2021, Karte "Raumstrukturkarte", Darstellung als "Siedlungsbereich" und Lage auf einer regionalen Entwicklungsachse



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Flächen für die Landwirtschaft" und "Grünfläche (geplant) - Friedhof".



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 02.05.2022. Der Beschluss wurde am 21.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.09.2022 bis 28.10.2022 (Billigungsbeschluss vom 02.05.2022; Entwurfsfassung vom 12.04.2022; Bekanntmachung am 21.09.2022) sowie in der Zeit vom 20.07.2023 bis 03.08.2023 (Billigungsbeschluss vom 26.06.2023; Entwurfsfassung vom 17.04.2023; Bekanntmachung am 12.07.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 26.10.2022 (Entwurfsfassung vom 12.04.2022; Billigungsbeschluss vom 02.05.2022) sowie mit Schreiben vom 17.07.2023 (Entwurfsfassung vom 17.04.2023; Billigungsbeschluss vom 26.06.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.09.2023 über die Entwurfsfassung vom 31.08.2023.

Isny im Allgäu, den 25.09.2023

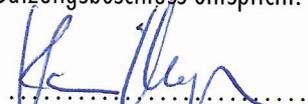

(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Dekan-Marquart-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 31.08.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.09.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Isny im Allgäu, den **16. NOV. 2023**


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



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

Der Satzungsbeschluss wurde am **22. NOV. 2023** ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Dekan-Marquart-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny im Allgäu, den **22. NOV. 2023**


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 12.04.2022
Plan geändert am: 17.04.2023
Plan geändert am: 31.08.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung
Landschaftsplanung

B.Sc. Natalie Begic
B.Eng. Matthias Heumos

Verfasserin:

.....
(i.A. Natalie 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.