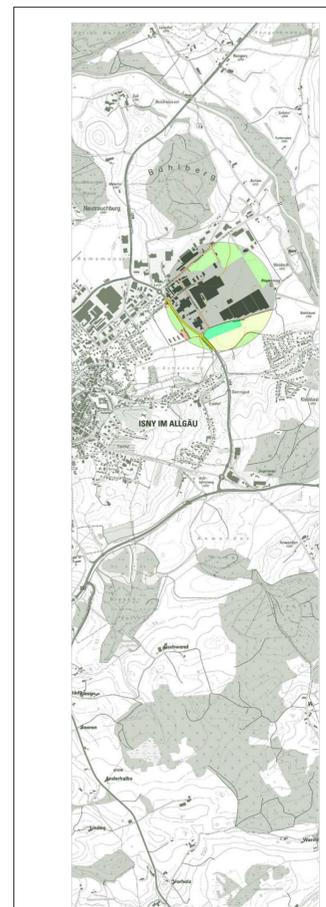


M 1: 1.000



M 1: 2.000

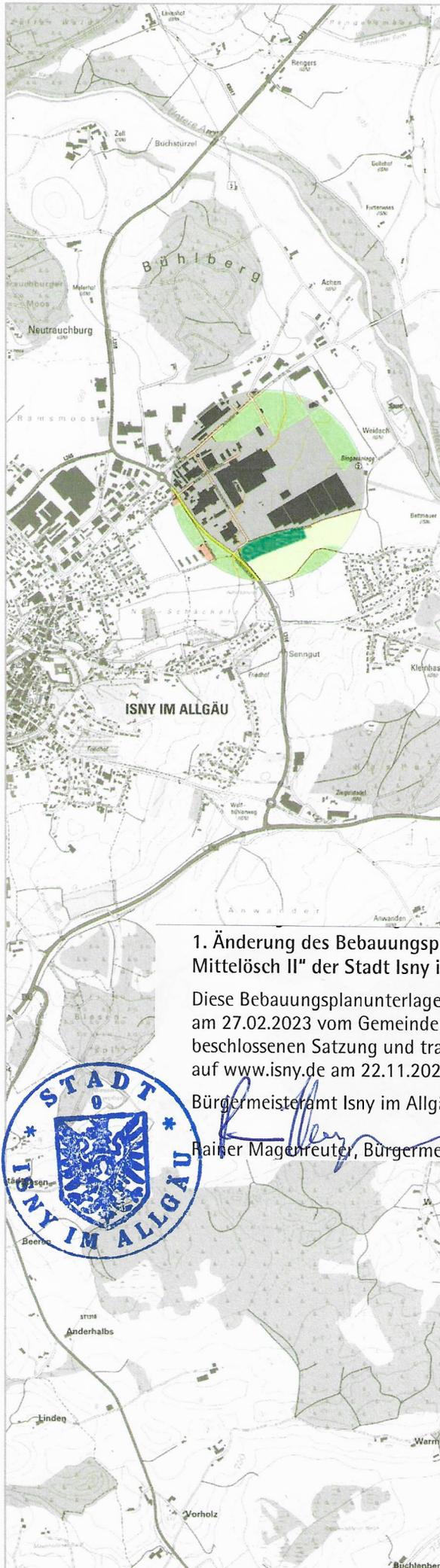
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mittelösch II" (Fassung vom 02.07.1991)



Fassung 05.09.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Stadt Isny im Allgäu
1. Änderung des Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mittelösch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelösch II“ der Stadt Isny im Allgäu

Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 27.02.2023 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 i. Allgäu
1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	11
4	Hinweise und Zeichenerklärung	13
5	Satzung	21
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	32
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	35
9	Begründung – Sonstiges	37
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	40
11	Verfahrensvermerke	41

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- 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 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- 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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung)

2.1

GE_{1,2}

Gewerbegebiet 1 und 2 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgeläude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Tankstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 4. Anlagen für sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 3. Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ

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)

- 2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**
- Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) abweichend bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
-
- 2.4 Z**
- Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**
- Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
-
- 2.5 GH m**
- Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
-
- 2.6 EFH... m ü. NHN**
- Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugspunkt**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
-
- 2.7 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH)**
- Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen). Sämtliche Höhenmaße werden ab Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugspunkt gemessen.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

2.8 Höhe von Hochregallager im GE₂

Die Höhe von Hochregallager innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt max. 17.50 m über dem natürlichen Gelände. Diese sind auf max. 7.000 m² der überbaubaren Grundstücksfläche unabhängig der Gesamt-Gebäudehöhe im Bereich des Gewerbegebietes 2 zulässig.

Im Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.9 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

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

2.10 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jeweilige Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.11



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

- 2.12 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken**
- In den dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 4,50 m beschränkt;
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
- 2.13 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**
- Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.14 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (wie Dach- und Hofflächen) ist, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
- Nicht in den Untergrund versickerbares Niederschlagswasser ist ansonsten im Trennsystem abzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.15 Wasserdurchlässige Beläge

Im Geltungsbereich sind für

- Stellplätze und
- Lagerflächen

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

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

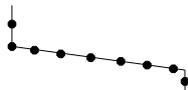
2.16 Pflanzungen im Bereich der 1. Änderung

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- Bestehende Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.17



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.18



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" der Stadt Isny i. Allgäu.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" (rechtsverbindlich seit 07.12.1991) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung ersetzt.
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" der Stadt Isny i. Allgäu.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mittelösch II" (rechtsverbindlich seit 07.12.1991) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" ersetzt.

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

3.2 PD/FD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Planzeichnung vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75% nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

3.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

PD: 8 - 15°

FD: 0 - 5°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4 Werbeanlagen in dem Baugebiet

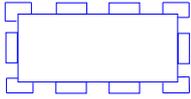
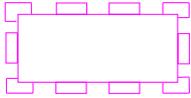
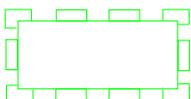
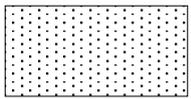
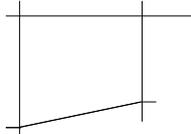
Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.5 Einfriedungen in dem Baugebiet

Die Höhe von Einfriedungen darf 2,50 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter zulässig. Hecken als Einfriedungen sind ebenfalls zulässig. Sie dürfen die o.g. Höhe nicht überschreiten.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" der Stadt Isny i. Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 4.2  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch I" der Stadt Isny i. Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 4.3  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes Dauerkleingärten und Kleintierzuchtanlage "Rotenbacher Weg" der Stadt Isny i. Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 4.4  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achener Weg – Galgenbühl II" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof Teil B" der Stadt Isny i. Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 4.5  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.6  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.7  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.8 Pflanzliste

Für die Pflanzung von Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches werden Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

4.9 Klimaschutz

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

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.

4.10 Natur- und Artenschutz

Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen verwendet werden, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe sollte 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes betragen.

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

Es sollten nur Photovoltaikmodule verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %) und nur antireflexbeschichtete Module, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ haben und damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33 liegen.

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

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verlet-

zungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

4.11 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden oder Eingriffen in Fassaden und Dachbereichen sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden. Empfehlenswert ist eine Begutachtung etwa ein Jahr vor dem geplanten Eingriff.

4.13 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für die Tiefgaragenzufahrt und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.14 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 Gründun­gspflanzenarten 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.

Es ist ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG der unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg vorzulegen, welches genaue Angaben über die Schichtung der Bodenhorizonte eingetragen sind. Darüber hinaus ist ein Nachweis über die Unbedenklichkeit des Bodenaushubs vorzulegen.

4.15 Grundwasserschutz

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

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

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

- 4.16 Grundwasser und Drainagen** Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.
- 4.17 Umsetzung von Photovoltaikanlagen** Ab 1. Januar 2022 sind gemäß der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.
- 4.18 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.
- 4.19 Ergänzende Hinweise**
- Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand:
- Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.
- Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen 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.

Den Bauverantwortlichen 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 bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

4.20 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), § 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 i. Allgäu die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 27.02.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 05.09.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 05.09.2022. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 05.09.2022 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung für Hauptgebäude
- zu Werbeanlagen in dem Baugebiet
- zu Einfriedungen in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" der Stadt Isny i. Allgäu und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Isny i. Allgäu, den 27.02.2023


.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mittelösch II" geändert. Durch eine Aufweitung der Baugrenzen und Erhöhung der zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe soll die Erweiterung eines bereits im Gewerbegebiet ansässigen Betriebes ermöglicht werden.
- 6.1.1.2 Der Änderungsgeltungsbereich umfasst einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II". Er befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Isny i. Allgäu.
- 6.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.2.1 Der zu ändernde Bereich befindet sich im Osten der Stadt Isny i. Allgäu. Er beinhaltet einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II". Die Flächen sind bereits vollständig bebaut und werden derzeit gewerblich genutzt.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Flst.-Nrn. 610 (Teilfläche), 616 (Teilfläche), und 648 (Teilfläche)

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Der Bereich ist bereits vollständig bebaut. Die bestehende Bebauung ist durch großflächige Gewerbebauten geprägt. Naturräumliche Einzelelemente sind keine vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des geänderten Bereiches ist nahezu eben.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes in dem Bereich zu ermöglichen. Diese geplante Erweiterung ist auf der Grundlage des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich. Das ursprüngliche Festsetzungskonzept, insbesondere die zulässigen Gebäudehöhen und Baugrenzen, sind hierfür zu restriktiv festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll hier eine Erhöhung bzw. Aufweitung stattfinden, um die Errichtung der geplanten Gebäude planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

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

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

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

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

6.2.3.2 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:

- 1.2 (Z) 3 In Ergänzung der unter (2) genannten Ziele werden folgende weitere Entwicklungsaufgaben festgelegt:
 - die Entlastung des Bodenseeuferbereichs durch Stärkung der zentralörtlichen Funktionen in den Mittelzentren Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen und Wangen i.A. sowie in den Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny i.A., Markdorf, Mengen, Meßkirch, Salem und Tettang,
 - die Intensivierung der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit der Region Bodensee-Oberschwaben als Teil der Internationalen Bodenseeregion und als Partner der Metropolitanen Grenzregionen.
- 2.1.1 (G) 2 Der Verdichtungsraum soll als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot gesichert und so weiterentwickelt werden, dass er seine übergeordnete Funktion für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort im internationalen Wettbewerb bestehen kann.
- 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 Tettang 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:
 Meßkirch – Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg – Wangen i.A. – Isny i.A. – (Kempten (Allgäu))
 Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A.
- 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.

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

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

Das Teil-Oberzentrum Friedrichshafen mit der Gemeinde Oberteuringen.

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

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

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

- 6.2.3.3 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.
- 6.2.3.4 Die Stadt Isny i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als "Gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 6.2.3.5 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 6.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

6.2.4.2 Die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 0,00 m² (zusätzliche Grundfläche im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan) und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Es gilt anzumerken, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Vorliegend umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 9,76 ha und es soll eine Grundflächenzahl von 0,8 ha festgesetzt werden. Grundsätzlich könnte man daher davon ausgehen, dass der räumliche Schwellenwert für die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB überschritten wird. Die Stadt Isny i. Allgäu folgt allerdings der Ansicht der Kommentarliteratur, dass bei Änderungsbebauungsplänen, wie vorliegend, die bereits versiegelte Fläche bzw. die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Gemäß Krutzberger in EZBK § 13a Rn. 40 ist bei einem Änderungsbebauungsplan ausschließlich auf die durch den Änderungsbebauungsplan festgesetzten Flächen abzustellen. D.h. der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB steht es nicht entgegen, wenn ein Bebauungsplangebiet von – z.B. einer festgesetzten Grundfläche von mehr als 20.000 m² - lediglich eine Fläche von weniger als 20.000 m² ändert, sofern kein Fall der unzulässigen Kumulation gegeben ist. Der Schwellenwert bezieht sich danach auf den jeweils aufgestellten Bebauungsplan oder den Geltungsbereich des Änderungs- oder Ergänzungsbebauungsplanes. Wird daher z.B. ohne Veränderung der Grundfläche oder einer Änderung für einen Teilbereich unterhalb des Schwellenwertes, die Nutzungsart oder sonstige Festsetzungen geändert, dann kommt auch insoweit das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Betracht. Abzustellen ist also ausschließlich auf den Schwellenwert hinsichtlich einer Flächenausweisung im neuen Bebauungsplan bzw. in dem Änderungsbebauungsplan. Löst ein Bebauungsplan demgemäß keine Flächeninanspruchnahme aus, sondern ändert lediglich die Art oder das Maß der baulichen Nutzung, kann unbeschadet ihrer Größe der zulässigen Grundfläche nach § 13a BauGB durchgeführt werden (vgl. EZBK, § 13a BauGB Rn. 40).

Gemäß Gierke und Scharmer in Brügelmann § 13a BauGB Rn. 63-66 beziehen sich die Schwellenwerte bei Änderungen oder Ergänzungen eines (vorhandenen) Bebauungsplanes nur auf die

Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundflächen im jeweiligen Änderungs- oder Ergänzungsbebauungsplanes, soweit der zu ändernde oder zu ergänzende Plan vor dem Verbindlich werden der Plan-UP-RL aufgestellt worden ist. Die durch diese "Alt-Pläne" bewirkte Beeinträchtigung der Umwelt nimmt die Plan-UP-RL als Bestand hin. Vorliegend wurde der rechtsverbindliche Bebauungsplan im Jahre 1991 aufgestellt und damit vor dem Verbindlich werden der Plan-UP-RL. In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde bereits eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu soll die Grundflächenzahl nicht angetastet werden. Vielmehr sollen Änderungen der Festsetzungen zur Höhe und zur Zahl der Vollgeschosse sowie Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorgenommen werden. Eine weitere Versiegelung wird durch die Änderungen jedoch nicht ermöglicht. Insbesondere die Tatsache, dass die Baugrenzen verändert werden, führt nicht zu einer weiteren Versiegelung. Die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 bleibt davon unberührt, denn Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nicht die überbaubare Grundstücksfläche, sondern das Baugrundstück.

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

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

6.2.4.4 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

6.3 Planungsrechtliche Vorschriften

6.3.1 Ausgangslage

6.3.1.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mittelösch II" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet (GE). Das bisherige Festsetzungskonzept sieht Baugrenzen vor, die mit wenig Puffer um die damalige Bebauung festgesetzt wurden. Für das Maß der baulichen Nutzungen wurden darüber hinaus eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 und maximal drei Vollgeschosse geregelt. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf maximal 10,50 m bis Oberkante Dachkonstruktion für Flachdächer beschränkt.

6.3.2 Durch die Planung geänderte Inhalte

6.3.3 Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird dahingehend geändert, dass im Wege der Feinsteuerung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. An dem derzeitigen Standort soll zukünftig kein Einzelhandel entstehen, da dies nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Isny i. Allgäu entspricht. Im Übrigen sieht der Plansatz 2.7.0 Z (8) der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben vor, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen und wie ein Einzelhandel Großprojekt zu betrachten sind. Ein solches Einzelhandel Großprojekt wäre an diesem Standort aus Sicht des Regierungspräsidiums nicht zulässig.

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

– Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gesamt-Gebäudehöhen sowie der Maximalhöhe von Hochregallagern ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

– Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen mit dem Bezugspunkt der Erdgeschossfußboden schafft hierbei 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. Die erzielbaren Raum-inhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

6.3.3.2 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

6.3.3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Im Vergleich zu den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind die geänderten Baugrenzen großzügiger gefasst und erlauben eine zeitgemäße und effiziente Bebauung des Grundstücks.

6.3.3.4 Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen entfällt für den Änderungsbereich ersatzlos. Die Regelung ist für die städtebauliche Ordnung nicht erforderlich

und stellt eine gravierende Einschränkung dar. Aufgrund der ab Januar 2022 in Baden-Württemberg gültigen Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg gilt beim Bau von Nichtwohngebäuden eine Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen. Eine Ausrichtung der Gebäude Süd- bzw. Südwest-Richtung ist daher für die Gebäude ohnehin obligatorisch und eine Regelung durch Festsetzung der Firstrichtung nicht erforderlich.

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

6.3.4 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.3.4.1 Vom Änderungsgeltungsbereich wirken Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. Die Fläche des Änderungsgeltungsbereiches wird derzeit bereits durch die Firma Dethleffs gewerblich genutzt. Ebenso handelt es sich bei der Umgebungsbebauung um überwiegend gewerbliche Nutzungen. Durch die im Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen ist mit keiner Verschlechterung der Immissionssituation zu rechnen. Konflikte aufgrund von Gewerbelärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden deshalb keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

- 6.3.4.2 Altlasten können aufgrund der langjährigen Gewerbenutzung nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen vor Baubeginn eigene Erhebungen durchzuführen und die fachgerechte Entsorgung des Aushubs frühzeitig zu planen.

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

6.3.5 Wasserwirtschaft

- 6.3.5.1 Die Stadt verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer.

- 6.3.5.2 Das anfallende Schmutzwasser wird weiterhin der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- 6.3.5.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird soweit möglich zum Teil direkt vor Ort versickert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem zugeführt.

- 6.3.5.4 Der Geltungsbereich ist bereits an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen.

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

6.3.6 Geologie

- 6.3.6.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.3.6.2 Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches des bestehenden Gewerbegebietes. In alle Richtungen schließen weitere gewerbliche Gebäude an den Geltungsbereich der Änderung an. Die Flächen sind mit Gewerbegebäuden bebaut oder werden als Lagerflächen, Stellplätze und Fahrwege genutzt. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches kleinere, häufig gemähte Grünflächen und einzelne Bäume und Sträucher.

7.2.1.2 Innerhalb des Plangebietes bestehen aufgrund der überwiegenden Bebauung und der intensiven Nutzung nur sehr geringwertige Lebensräume. Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten kann aufgrund fehlender Strukturen und Lebensräume ausgeschlossen werden. Für den Biotopverbund spielt das Plangebiet keine Rolle. Schutzgebiete oder Biotope befinden sich nicht im räumlichen Umfeld der Planung. Durch die überwiegende Bebauung und Versiegelung sind im Plangebiet keine natürlichen Bodenstrukturen mehr anzutreffen. Die Bodenfunktionen im Bereich der verbleibenden Grünflächen sind stark eingeschränkt. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Es ist nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Infolge der überwiegenden Versiegelung kommt es zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung. Die Gehölze, die im Bereich der Stellplätze bestehen, tragen zur Frischluftbildung bei. Infolge der intensiven gewerblichen Nutzung ist mit

einer gewissen Schadstoffanreicherung in der Luft zu rechnen. Da sich das Plangebiet innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes befindet, kommt der Fläche keine Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung ermöglicht. Dies erfolgt durch die Erhöhung der GRZ und die Veränderung der Baugrenze. Außerdem entfällt die Pflanzgebotfläche im Nordosten des Änderungsgeltungsbereiches, die faktisch vor Ort nicht besteht.

7.2.2.2 Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die bestehenden und umliegenden Straßen und Gewerbegebäude handelt, ist der Eingriff als gering einzustufen. Aufgrund der Entfernung, die zu den Schutzgebieten im Umland besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, kann eine Betroffenheit durch die Planung ausgeschlossen werden. Durch die geplante Nachverdichtung werden die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten verbessert, sodass für die dringend benötigte Entwicklung des bestehenden Betriebes weniger Flächen im Außenbereich erforderlich werden. Durch die zusätzliche Versiegelung wird zwar die Durchlässigkeit der anstehenden Böden verringert, spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits umfangreichen Versiegelung im Bestand nicht zu erwarten. Die Wärmeabstrahlung wird geringfügig erhöht, lokale Luftströmungen sind jedoch nicht betroffen und aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes sind keine Auswirkungen außerhalb des Gewerbegebietes zu erwarten. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes wirkt sich die Änderung nicht auf das Landschaftsbild aus.

Der Einfluss der Nachverdichtung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden insgesamt als verträglich eingestuft.

Östlich des Plangebietes, 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 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.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

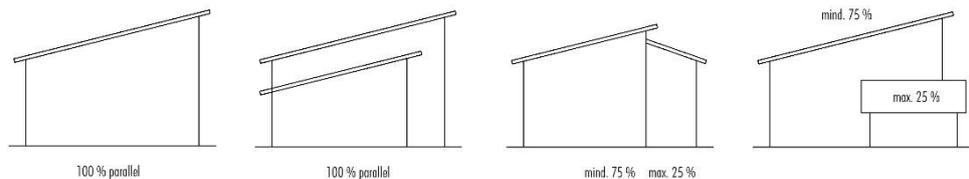
- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Bei der Auswahl der Gehölzarten muss auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet werden. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.3 Um die Durchgrünung des Gebietes zu sichern und die Lebensräume für Kleinlebewesen zu erhalten, sind bestehende Bäume zu erhalten oder bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- 7.2.3.4 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Lagerflächen auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.5 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.6 Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollten als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden.
- 7.2.3.7 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sollten nur solche Photovoltaikmodule verwendet werden, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %) und deren Brechungsindex $\leq 1,25$ ist. Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Abweichend von den Bauvorschriften im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mittelösch II" sind für den Änderungsgeltungsbereich neben Flachdächern auch Pultdächer mit flacher Dachneigung zulässig. Damit soll den Bauherren Flexibilität bei der Ausführung und Gestaltung der Gebäude ermöglicht werden. Gleichzeitig stellt diese Lockerung der bisherigen Regelungen keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung dar. Es soll durch die Änderung ermöglicht werden, moderne Bauformen umzusetzen.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Gesamt-Gebäudehöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist bewusst gering gehalten und betrifft ausschließlich die Dachform Pultdach. Ein breites Spektrum an Dachneigungen würde der Umgebungsbebauung, die durch Flachdächer geprägt ist, zuwiderlaufen.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in dem Baugebieten (Baugrundstücke)

- 8.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entfällt für den Änderungsgeltungsbereich. Dieser ist nahezu eben und zudem fast vollständig bebaut und versiegelt. Fehlentwicklung durch Geländeänderungen sind daher nicht zu befürchten.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Werbeanlagen

- 8.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. Dies ist aufgrund der Ortsrandlage des

Gebietes sinnvoll. Die Werbeanlagen sollten hier zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

8.2.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

8.2.2.1 Aufgrund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen dient der Sicherung eines geordneten Ortsbildes.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 9,76 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Leitungen der Stadt Isny i. Allgäu

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

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Stadt Isny i. Allgäu

9.2.2.6 Durch die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 05.09.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.09.2022 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.09.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.09.2022 enthalten):

- Streichung der örtlichen Bauvorschrift unter Ziffer 3.2 "Dachformen"
- Anpassung des § 3 der Satzung
- Ergänzung der EFH als Bezugspunkt
- Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Aktualisierung von Rechtsgrundlagen
- Herausnahme des roten Änderungsgeltungsbereiches aus der Planzeichnung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

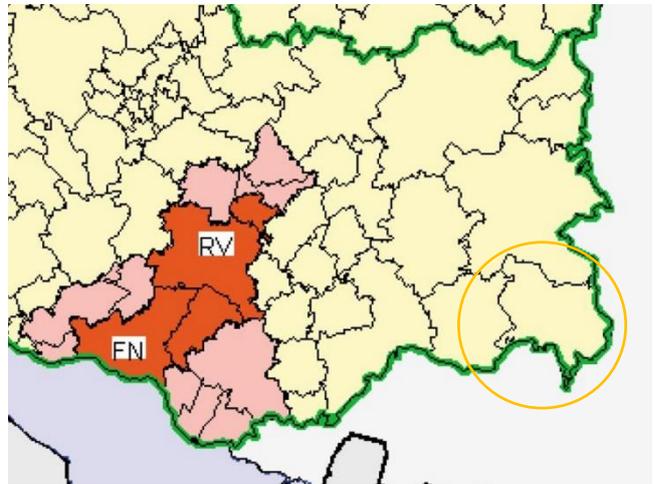
9.3.1.2 Bei der Planänderung vom 05.09.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.02.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Beibehaltung der Fassung vom 05.09.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 27.02.2023 enthalten):

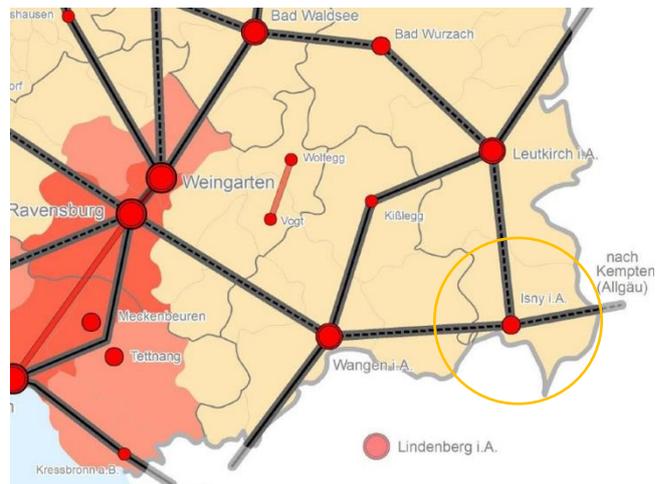
- Ergänzung des Hinweises zu Natur- und Artenschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

– redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

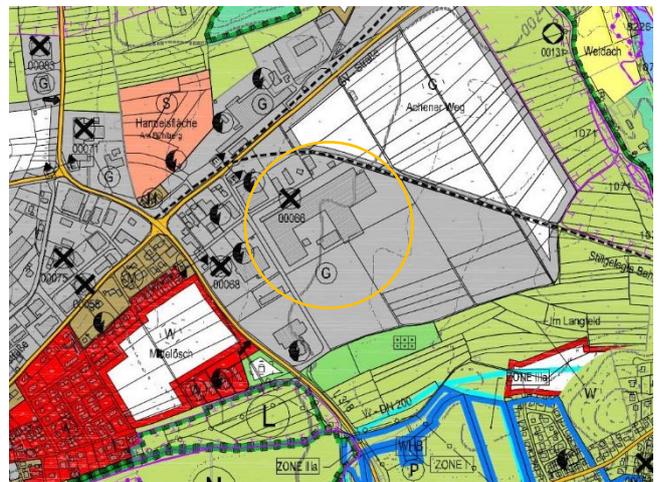
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Festlegung der Stadt Isny i. Allgäu als Unterzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Gewerbliche Bauflächen"



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 07.03.2022. Der Beschluss wurde am 23.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 30.03.2022 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 23.03.2022).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 31.03.2022 bis 02.05.2022 (Billigungsbeschluss vom 07.03.2022; Entwurfsfassung vom 02.02.2022; Bekanntmachung am 23.03.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 05.09.2022 (Billigungsbeschluss vom 26.09.2022; Bekanntmachung am 21.12.2022) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

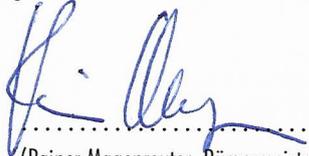
11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 21.03.2022 (Entwurfsfassung vom 02.02.2022; Billigungsbeschluss vom 07.03.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 05.09.2022 (Billigungsbeschluss vom 26.09.2022; Anschreiben vom 22.12.2022) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.02.2023 über die Entwurfsfassung vom 05.09.2022.

Isny i. Allgäu, den 27.02.2023


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 05.09.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.02.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Isny i. Allgäu, den 16. NOV. 2023


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



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

Der Satzungsbeschluss wurde am 22. NOV. 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny i. Allgäu, den 22. NOV. 2023


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 02.02.2022

Plan geändert am: 05.09.2022

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

Stadtplanung und Projektleitung

B.Sc. Natalie Begic

Landschaftsplanung

B.Eng. Mathias Heumos

Immissionsschutz

M.Sc. Benjamin Buck

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Natalie Begic)

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