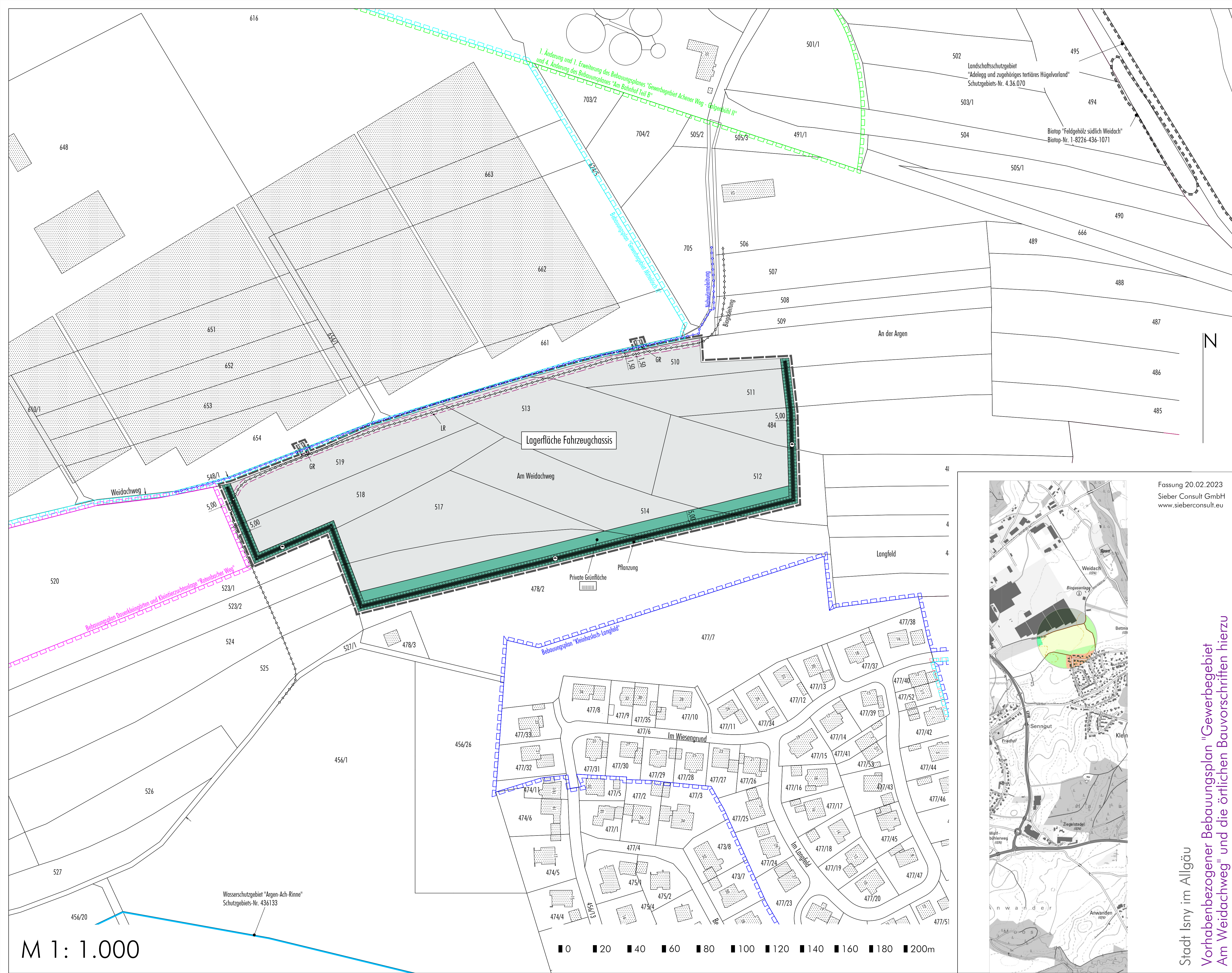






Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Weidachweg“ der Stadt Isny im Allgäu

Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 26.06.2023 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Am Weidachweg“
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
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)
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung
5	Hinweise und Zeichenerklärung
6	Satzung
7	Begründung — Städtebaulicher Teil
8	Begründung — Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung
9	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil
10	Begründung — Sonstiges
11	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
12	Begründung — Bilddokumentation
13	Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234) |
| 1.5 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) |
| 1.8 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250) |

- 1.9 **Bundes-Immissionsschutz-**
gesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013
(BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022
(BGBl. I S. 1792)

2.1

Lagerfläche
Fahrzeugchassis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient ausschließlich der Unterbringung von Lagerflächen für Fahrzeugchassis.

Zulässig sind:

Chassisstellflächen

Fahrzeugchassis bis zu einer Höhe von 3,50 m

Schneeablageflächen

Notstauraum Starkregen

Fünf Kameramasten bis zu einer Höhe von 7,00 m

Fahrgassen und Zufahrten

**2.2 Unterirdische Bauweise von
Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**2.4 Ableitung von Nieder-
schlagswasser innerhalb
des Baugebietes, Material-
beschaffenheit gegenüber
Niederschlagswasser**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die 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 Flächen dürfen nicht an die öffentliche Abwassereinrichtung und an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

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

nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.5



Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung

Umzäunung und Aufschüttungen sind in diesem Bereich zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz der Artenvielfalt nachtaktiver Insekten ist auf jegliche Beleuchtung innerhalb des Plangebiets zu verzichten.

Es sind nur antireflexbeschichtete Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ haben und damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33 liegen. Somit wird ausgeschlossen, dass Insekten (bspw. Libellen) die Module mit Wasser verwechseln.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet ein regelmäßiges Monitoring der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsflächen durchzuführen und die Ergebnisse der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Die genauen Fristen und Vorgaben sind im Durchführungsvertrag geregelt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.7

Förderung der Artenvielfalt im Notstauraum für Starkregen

Der Bereich des Notstauraums für Starkregen ist mit einer schwachen, möglichst nährstoffarmen Oberbodenauflage herzustellen. Diese ist mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischen anzusäen, welche für teilweise feuchte Standorte geeignet ist. Die Einsaat hat im Frühjahr oder im Herbst nach der Herstellung der Fläche zu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8

Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet sind für

- Lagerflächen und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

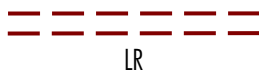
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9



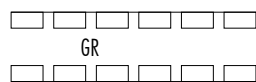
Leitungsrecht zur Wartung und Instandhaltung der hier verlaufenden Nahwärme- sowie Biogasleitung.

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbar baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Carport mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.).

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

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

2.10



Geh-, und Fahrrecht zu Gunsten der Firma Dethleffs GmbH und Co. KG

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

2.11 **Lärmschutztechnische Bestimmung**

Das maschinelle Schneeräumen ist auf den Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten (07:00 bis 20:00 Uhr) beschränkt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.12 **Pflanzungen im Geltungsbereich**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den privaten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche, ausgenommen im Bereich der privaten Grünfläche, sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- 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 den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

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>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<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>Evonymus 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>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.13

○	○	○	○	○	○
○		Pflanzung		○	○
○	○	○	○	○	○

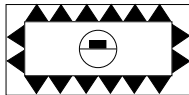
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

- Begrünung des abschirmenden Walles: Der Wall muss durchgehend mit Gehölzen bepflanzt werden, um eine abschirmende Wirkung zur freien Landschaft zu erreichen.
- Zu Schaffung von günstigen Wachstumsbedingungen sind entsprechende Bodenvorbereitungen nach den einschlägigen DIN-Normen einzuhalten und umzusetzen. Somit ist mind. eine 20 cm starke Andeckung von Oberboden, sowie der Wallkörper mit Unterboden, herzustellen. Der Untergrund unter dem Wall ist tief zu lockern, so dass ein Durchwurzeln der Fläche möglich ist.
- Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich" zu verwenden.
- Die Pflanzung der Hecke hat mind. zweireihig bei einem Raster von 1,5x2 m zu erfolgen. Dabei sind mind. acht verschiedene Straucharten (Pflanzqualität mind. 100/125 cm) aus der o.g. Pflanzliste zu verwenden.

- Der Flächenanteil an Bäume muss mind. 35 % betragen und es sollten insgesamt mind. acht verschiedene Baumarten aus der o.g. Pflanzliste gepflanzt werden. Der Pflanzabstand der Heister (Pflanzqualität mind. 175/200 cm, Heister mit Schrägpfahlsicherung) sollte dabei ca. 3x3 m betragen. Im Abstand von 20 m laufenden Metern ist jeweils ein Baum 1. Wuchsklasse zu pflanzen (Stammumfang min. 12-14 cm; Zweibocksicherung). Die Bäume sind entsprechend mit Schrägpfähle zu sichern. Zur besseren Bewässerung sind die Baumstandorte mit einer Mulde auszubilden.
- Bei einem Abgang von Gehölzen sind entsprechende Ersatzpflanzungen erforderlich. Die Pflege der Gehölze (Rückschnitt, auf den Stock setzen) ist ausschließlich außerhalb der Vogel-schutzzeiten zwischen dem 1.10. bis 28.02. jeden Jahres zulässig. Dabei ist zur Wahrung des Sichtschutzes kein großflächiges auf den Stocksetzen zulässig (max. 10 Meter am Stück).
- Die Pflanzung der Gehölze hat im Herbst nach der Herstellung der Stellflächen zu erfolgen. Sie sind auf der Zaun abgewandten Seite zu pflanzen, um eine Einwachsen des Zaunes in die Gehölze zu vermeiden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.14



Flächen für Aufschüttungen; In dem gekennzeichneten Bereich ist ein Wall zur Eingrünung des Vorhabens mit einer Höhe von 2,00 m erforderlich.

(§ 9 Abs.1 Nr.17 in Verbindung mit Nr.24 BauGB; Nr.11.1 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Weidachweg" der Stadt Isny im Allgäu.

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

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme mit einer Flächengröße von 4.957 m² (ca. 248 Meter Länge; 20 Meter Breite) außerhalb des Geltungsbereiches (südlich angrenzend) dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 478/2 (Teilfläche), 512 (Teilfläche) und 514 (Teilfläche) der Gemarkung Isny. Der Planung werden von der Maßnahme 44.189 Ökopunkte zugeordnet. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 215.482 Ökopunkte wird über den Zukauf an Ökopunkten abgedeckt. Hierzu wird eine Ökokontomaßnahme (Az. 436.02.038) auf der Gemarkung Siggen der Planung teilweise zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Verortung der Ausgleichsfläche (Fl.-Nrn. 478/2 (Teilfläche), 512 (Teilfläche) und 514 (Teilfläche))



Hinweis:

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit

zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme



Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Weidachweg"

Maßnahmen:

- Entwicklung einer artenreichen Blühwiese durch Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung sowie einer zukünftigen extensiven Bewirtschaftung (im ersten Jahr vier- bis fünfmalige Mahd ohne Düngung zur Aushagerung der Fläche; Alternativ kann zur Aushagerung der Fläche eine Zwischenansaat mit Wintergetreide erfolgen (abräumen des Mahdguts); ab dem zweiten Jahr Ansaat einer blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung (z.B. Frischwiese/Fettwiese Rieger-Hoffmann mit einem großen Blumenanteil; hierfür ist die Fläche im Vorfeld vorzubereiten und diese 2-3x zu fräsen); ab dem zweiten Jahr zweimalige Mahd pro Jahr (ausschließlich mit Messerbalkenmäher) mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

- Die 14 ha große Maßnahmenfläche soll durch Wiedervernässung, Auslichten und Waldumbau zu einem naturnäheren Zustand entwickelt werden. Die Wiedervernässung kann durch einen Anstau beziehungsweise Überstau nahe der Geländeoberfläche erreicht werden. Um die Methanfreisetzung auf ein Minimum zu reduzieren, sollte dabei ein Wasserstand von etwa 10 cm unter Flur angestrebt werden. Für die Entwicklungsdauer ist im günstigsten Fall mit zehn Jahren zu rechnen, allerdings können sich bereits nach wenigen Jahren positive Effekte auf die Tier- und Pflanzenwelt einstellen. Unterstützend dazu sollen im Untersuchungsgebiet großflächige Fichten-Waldbestände durch einen Waldumbau hin zu standortsgerechten Waldstadien stattfinden. Geplant ist die Fichte (*Picea abies*) selektiv zu entnehmen, so dass die Entwicklung in Abhängigkeit vom Wasserstand hin zu einem standortgerechten Laub(-misch)wald beschleunigt wird. Unterschieden wird die Zielvegetation hinsichtlich der noch vorhandenen Torfauflage sowie den Möglichkeiten das Wasserdargebot zu regulieren. In den östlichen Niedermoorgebieten liegen nur geringe Torfmächtigkeiten von bis zu 40 cm vor, die bereits stark verfallenen Gräben weisen nur eine geringe Wasserzügigkeit auf. Hier werden ausschließlich Sumpfwälder als Zielvegetation formuliert. In den zentralen sowie westlich gelegenen Fichten-Beständen bestehen weitaus höhere Torfmächtigkeiten. Die Gräben deuten nach wie vor auf eine starke Entwässerungswirkung der Fläche hin. Hier sollen Moorrandwälder mit Laub- und Nadelbäumen entwickelt werden. Die Pflanzung von Einzelbäumen / -sträuchern erfolgt auf Flächen, die einen geringen Anteil an standortgerechten Laub- und Nadelgehölzen aufweisen und daher zur Erreichung der Zielvegetation weitergehende Maßnahmen erforderlich sind. Ob eine Pflanzung vorgenommen werden muss, wird im Anschluss an die waldbaulichen Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Detaillierte Informationen und Planungsinhalte können dem Erläuterungsbericht entnommen werden.

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Isny im Allgäu.

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

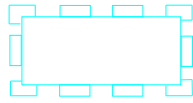
4.2

**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. Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von 0,20 m aufweisen.

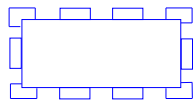
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1



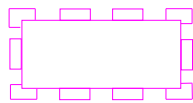
Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch II" der Stadt Isny i. Allgäu (siehe Planzeichnung)

5.2



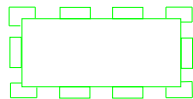
Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes "Kleinhaslach-Langfeld" der Stadt Isny i. Allgäu (siehe Planzeichnung)

5.3



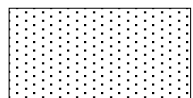
Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes Dauerkleingärten und Kleintierzuchtanlage "Rotenbacher Weg" der Stadt Isny i. Allgäu (siehe Planzeichnung)

5.4



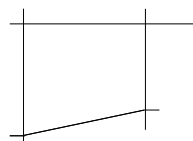
Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achener Weg – Galgenbühl II" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof Teil B" der Stadt Isny i. Allgäu (siehe Planzeichnung)

5.5



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.6



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.7

5 1 2

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

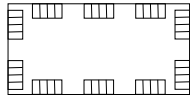
- 5.8 Begrünung privater Grundstücke**
- Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BaWü sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. sog. Schottergärten sind nicht erlaubt).
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten daher gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Wildblumenbeet, Sträucher/Hecken) angelegt werden.
- 5.9 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, sind im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.
- 5.10 Natur- und Artenschutz**
- Auf Außenbeleuchtung sollte zum Schutz der Artenvielfalt insbesondere nachtaktiver Insektenarten in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich verzichtet 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.
- 5.11 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 jegliche Rodung von Gehölzen ausschließlich zwischen Oktober und Ende Februar des Folgejahres zulässig.

Da ein Vorkommen von Zauneidechsen im Bereich des westlichen Durchbruchs durch die Gehölzreihe zwar unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen ist, sind folgende Maßnahmen umzusetzen. Für den östlichen Durchbruch sind keine Maßnahmen (außer V1) erforderlich.

- Um eine Tötung von potenziell vorkommenden Individuen der Zauneidechse zu vermeiden, müssen Tiere, die den Eingriffsbereich (westlicher Durchbruch) potenziell als Lebensraum nutzen, zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) werden. Dies muss vor Beginn des Eingriffes stattfinden. Hierbei ist entscheidend, dass dann bereits die Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen.
- Die Vergrämgung ist von fachkundigen Personen zu begleiten (Ökologische Baubegleitung) und hat rechtzeitig im Frühjahr zu erfolgen, damit eine Eiablage der Tiere auf den geplanten Bauflächen (witterungsabhängig i.d.R. ab Anfang Mai) vermieden werden kann. Die Ökologische Baubegleitung hat in Abstimmung mit dem Umweltamt zu entscheiden, ob eine temporäre und partielle Errichtung eines Reptilienschutzzaunes (ggf. auch an der Westgrenze des Plangebietes) erforderlich ist.
- Zur Vergrämgung sind außerhalb der Vogelschutzzeiten (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) die Gehölze in den Bauflächen vorsichtig und möglichst bodennah zu fällen. Ein Eingriff in den Boden muss hierbei vermieden werden. Zweige und Äste müssen aus dem Eingriffsgebiet entfernt werden. Dies soll sicherstellen, dass potenziell aus der Winterstarre erwachende Tiere die Baufelder auf Grund der mangelhaften Versteckmöglichkeiten verlassen, ohne gleichzeitig gefährdet zu werden.
- Eingriffe in den Boden vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen (witterungsabhängig, ab Temperaturen von 18 °C) müssen vermieden werden. Eingriffe in den Boden, die weitere Bauflächerräumung und ein Baubeginn im Bereich des westlichen Durchbruchs sind voraussichtlich ab Mai möglich. Der Zeitpunkt ist durch die ökologische Baubegleitung festzulegen und mit dem Umweltamt abzustimmen
- Weitere etwaig vorhandene Versteckmöglichkeiten (Steine, Totholz) sind aus dem Eingriffsgebiet zu entfernen.

Empfehlenswert ist ergänzend die Umsetzung von habitatverbessernden Maßnahmen, welche idealerweise in der Nähe zur Kleingartenanlage im Bereich des neu errichteten Erdwalls oder innerhalb des Notstauraums für Versickerung erfolgen sollte: Wünschenswert ist die Umsetzung der einzelnen Habitatelemente auf 50m².

5.12



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**;

Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Feldgehölz südlich Weidach", Nr.1-8226-436-1071); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG ("Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland", Schutzgebiets-Nr. 4.36.070); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.13



Festgesetztes Wasserschutzgebiet "Argen-Ach-Rinne" (Gebiets-Nr.436133) im Sinne des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) und des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.14 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten**

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

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

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

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

5.15



Nahwärmeleitung

Nahwärmeleitung unterirdisch, hier Leitung der Nahwärmeversorgung (siehe Planzeichnung)

5.16



Biogasleitung

Biogasleitung unterirdisch, hier Leitung der Biogasanlage (siehe Planzeichnung)

5.17

Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" 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 oberflächig über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten 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.

Es 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.

5.18 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 Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung 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.

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 abzuschieben 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

gen 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 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.

- 5.21 Grundwasser und Drainagen** Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.
- 5.22 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.
- 5.23 Immissionsschutz**
- Warnpieper an den auf dem Gelände eingesetzten Fahrzeugen sind, soweit technisch möglich und solange die Sicherheit der Mitarbeiter nicht eingeschränkt wird, auszuschalten.
- Im Falle starker Schneefälle ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Lärmimmissionen durch das Schneeräumen der Gewerbefläche zu rechnen. Im Sinne der seltenen Ereignisse gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ist eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich der südlich angrenzenden Wohnbebauung von 15 dB(A) tags und nachts bis zu zehn Mal jährlich zulässig.

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).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

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

5.25 Plangenaueigkeit

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.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Weidachweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 26.06.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Weidachweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 20.02.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.02.2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 05.09.2022. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 20.02.2023 beigelegt, ohne dessen 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 den Einfriedungen nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" der Stadt Isny und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Isny im Allgäu, den 26. JUNI 2023


.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordwesten der Stadt Isny im Allgäu, südlich der Bestandsgebäude der Firma Dethleffs GmbH & Co.KG.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden verläuft zum Zeitpunkt der Aufstellung der "Weidachweg", woran die bereits vorhandenen Gebäude der Firma Dethleffs GmbH & Co.KG angrenzen. Im Süden und Osten des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, Im Westen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Flst.-Nrn. 484 (Teilfläche), 478/2 (Teilfläche), 510 (Teilfläche), 511 (Teilfläche), 512 (Teilfläche), 513, 514 (Teilfläche), 517, 518, 519, 548/1 (Teilfläche), 654 (Teilfläche) und 661 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für die Vorhabenträgerin und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen.

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

7.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 2.5.10 Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen.
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:
- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, [...] Isny im Allgäu, [...], Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
 - 2.2.0 (G) 6 Grenzüberschreitende Verflechtungen sind zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Gemeinden an der Landesgrenze zu Bayern.
 - 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.
 - 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):
[...]
Mittelbereich Leutkirch
mit den Gemeinden Aichstetten, Aitrach, Bad Wurzach, Isny im Allgäu, Leutkirch im Allgäu;
[...]
 - 2.2.3 (Z) 1 Als Unterzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny i.A., Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem und Tettnang festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
 - 2.2.3 (Z) 2 Die Unterzentren sind als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so zu entwickeln, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf ihres Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.
 - 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:
[...]
Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A.

[...]

- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.
- 2.4.1 (Z) 8 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
- 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.

[...]

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

[...]

- 2.6.0 (Z) 1 Regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, an denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind.
- 3.5.0 (G) 5 Vor der Ausweisung neuer Gewerbegebiete oder geeigneter Sondergebiete (z.B. Freiflächen-Photovoltaik) soll geprüft werden, ob durch eine Absenkung des Geländes aufgrund vorheriger Kiesentnahme eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden kann, unter der Voraussetzung, dass hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dabei soll mindestens die vorherige Schutzwirkung der ungesättigten Zone wiederhergestellt werden.

7.2.3.3 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.

7.2.3.4 Im Rahmen der Abwägungsentscheidung über den gerechten Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Belangen sind die verschiedensten Interessenlagen zu berücksichtigen. Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und die damit einhergehenden Belange und auch Ziele werden grundsätzlich geteilt und im Rahmen der Planungshoheit soweit möglich angewendet. Gleichwohl muss und liegt es auch im Interesse der Stadt, die Stadt als wirtschaftlichen Standort zu stützen und dauerhaft zu stärken. Hierfür müssen Arbeitsplätze dauerhaft gesichert und ortsansässige Unternehmen gestärkt werden. Der Betrieb ist seit den 30-er Jahren regional ansässig und stützt und prägt somit die wirtschaftliche Situation vor Ort seit über 90 Jahren. Durch stete Weiterentwicklung und Innovation konnte der Betrieb sich seit 1931 und dem Bau des ersten Wohnwagens in Deutschland zu dem heutigen Unternehmen entwickeln. Gerade der historische Prozess und Aufbruch der 50-er Jahre ermöglichte es, 1958 den ursprünglichen Unterzweck (Peitschen und Skistöcke) ausschließlich auf Wohnwagen umzustellen. In der Folgezeit konnte dieser Erfolg kontinuierlich ausgebaut werden, so dass 1973 der Bau eines neuen Werkes am Rangenbergweg mit 12.000 m² Produktionsfläche erfolgte. Schon zu diesem Zeitpunkt hatte sich das Unternehmen mit rund 235 Mitarbeitern zu einem wirtschaftlich wichtigen Standort in der Stadt entwickelt. Auch durch die Erschließung und stete Erweiterung des Portfolios (1983 erstes Wohnmobil) konnte das Unternehmen weiter gestärkt werden, so dass 2001 eine neue Produktionshalle und 2006 ein neues Verwaltungsgebäude notwendig wurden. Auch 2016 wurde ein neues Produktionsgebäude mit einer Fläche von 10.000 m² beschlossen und 2018 wird das Dethleffs Werk mit der Halle 56 erweitert.

Vor dem Hintergrund dieser Unternehmensgeschichte, der langen Prägung der ortsansässigen Wirtschaftsstruktur durch den Betrieb erkennt und wertet die Stadt die Interessen des Unternehmens an den Lagerflächen, um den Standort auch weiterhin entwickeln und stärken zu können und stellt den Belang der Flächenreduzierung zurück. Auch eine flächeneffizientere Nutzung kann für die Lagerflächen nicht gesehen werden, da hier für das Unternehmen bei den aktuell wirtschaftlich nicht gesicherten Zeiten mit möglichen Ereignissen mit großen Auswirkungen auf die Lieferstruktur kein weitergehender Druck auf das Unternehmen ausgeübt werden soll. Auf Grund der Lage und zur Weiterentwicklung des Bestandes wird auch keine weitere Möglichkeit an Nachverdichtung oder alternativen Flächen gesehen.

Um jedoch die Auswirkungen der Planung abschließend beurteilen zu können, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der ausschließlich die Lagerflächen und keine weiteren Hochbauten vorsieht. Hinsichtlich des Klimaschutzes wird darauf hingewiesen, dass die geltende Rechtslage und gesetzlichen Vorgaben als ausreichender Beitrag eingestuft werden.

7.2.3.5 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

- 7.2.3.6 Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) und für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 7.2.3.7 Die Stadt Isny i. A. verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
- Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.9 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 das Plangebiet unmittelbar an das Bestandsgelände angebunden wird, wird somit auch keine neue Infrastruktur benötigt. Mit den bestehenden Gebäuden der Firma vor Ort können somit Synergieeffekte genutzt werden, u.a. sind keine separaten Verwaltungs- und Mitarbeiterräume bzw. -gebäude oder Stellplatzflächen notwendig. Aus diesem Grund eignet sich der Standort besonders für die Umsetzung des Projektes.
- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterungsfläche der hier ansässigen Firma Dethleffs GmbH & Co.KG zu schaffen. Hierbei dient das Plangebiet als Lagerflächen für Chassis, welche größtenteils gekiest werden sollen.
- 7.2.4.3 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.2.4.4 Die Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin koordiniert-digital aktualisiert werden. Die Lesbarkeit und die Nachvollziehbarkeit des dann geänderten Flächennutzungsplanes sind somit gewährleistet.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung

(BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Lagerfläche Fahrzeugchassis" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebietstypus.

- 7.2.5.2 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Dadurch werden für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.5.3 Nachbarrechtlich geltende Grenzabstände sind zu beachten und bei der Umsetzung der Einfriedung zu prüfen und entsprechend einzuhalten.

7.2.6 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 7.2.6.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bereich der Biogasanlage sowie eines Wegerechtes im Bereich der nördlichen Zufahrten erfolgt.
- 7.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.6.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.6.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht, da das Plangebiet lediglich als Lagerfläche genutzt werden soll und weitere Nutzungen ausgeschlossen sind.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über das bestehende Gelände der Firma Dethleffs GmbH & Co KG an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Alemannenstraße" besteht eine Anbindung an die Landesstraße 318.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 7.2.8.1 Durch die Nutzung der Chassis-Lagerflächen wirken Gewerbelärmimmissionen auf die südlich angrenzende Wohnbebauung ein. Diese wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 30.08.2022) gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Neben den Geräuschemissionen der Chassisbewegungen wurde dabei insbesondere auch das Schneeräumen berücksichtigt. Die Ergebnisse zeigen, dass im südlich gelegenen Bereich mit den Allgemeinen Wohngebieten "Kleinhaslach-Langenfeld" und "Im Wiesengrund" tags ein maximaler Beurteilungspegel von 46 dB(A) zu erwarten ist und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm somit um mindestens 9 dB(A) unterschritten werden. Der

Beurteilungspegel wird dabei einzig durch das Schneeräumen bestimmt. Die Lärmemissionen der Chassibewegung weisen maximal einen Teilbeurteilungspegel von 34 dB(A) an den maßgeblichen Einwirkorten auf und können somit als vernachlässigbar angesehen werden. Die Vorgaben der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums und der Zu- und Abfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum werden ebenfalls erfüllt. Da die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionspunkten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, ist eine Ermittlung der Vorbelastung nicht erforderlich.

Voraussetzung hierfür ist, dass folgende organisatorische Maßnahmen hinsichtlich des Schneeräumens als lärmschutztechnische Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden: Das maschinelle Schneeräumen ist auf den Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten (07:00 bis 20:00 Uhr) beschränkt.

Der im südlichen, westlichen und östlichen Rand des Plangebietes vorgesehene Wall mit einer Höhe von 2,00 m dient hauptsächlich der Eingrünung und als Sichtschutz. Dieser wurde bei der schalltechnischen Untersuchung als abschirmende bauliche Anlage berücksichtigt, da die Umsetzung des Walls im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert ist. Aufgrund des sehr geringen Beitrags des Walls zum Lärmschutz, wird auf eine Festsetzung des Walls als Lärmschutzmaßnahme verzichtet.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 7.2.8.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 7.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

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

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Weidachweg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird eine Gewerbefläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes "Mittelösch II" zur Nutzung als Lagerfläche für Fahrzeug-Chassis Rohlinge durch die dort ansässige Firma "Dethleffs" ausgewiesen.

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

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Der gewählte Standort ist aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes, der bestehenden Infrastruktur sowie aufgrund der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung in hinreichendem Maße zur Nutzung als Gewerbegebiet geeignet. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und die Gebietseinstufung nicht mit der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im sogenannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Flächenbedarfs der ortsansässigen Firma "Dethleffs".

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken vor.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Nutzung als Lagerplatz. Pflanzgebote bestehen für den Übergangsbereich zur freien Landschaft. Zudem ist die vorhandene Hecke im Norden als zu erhalten (Pflanzbindung), mit Ausnahme der notwendigen Zufahrt, festgesetzt. Die Lagerfläche ist mit wasserdurchlässigen Belägen, mit Ausnahme der Hauptwege, auszuführen.

- 8.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Lebensräume, biologische Vielfalt und Biotopverbund, Wasser und Wasserwirtschaft, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Mensch/menschliche Gesundheit über das Plangebiet hinaus. Für die Bereiche Boden und Geologie, erneuerbare Energien und Kulturgüter ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 3,07 ha.
- 8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 259.671 Ökopunkten erfolgt teilweise südlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Weidachweg" auf einer externen Fläche der Gemarkung Isny (Fl.-Nrn. 478/2, 512 und 514). Der verbleibende Ausgleichsbedarf an 215.482 Ökopunkte wird über einen Zukauf erbracht.
- 8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.2.1 Regionalplan:
- Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.
- 8.1.2.2 Flächennutzungsplan (Fassung vom 14.10.2005) und Landschaftsplan (Fassung vom 17.09.2003):
- Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- Der den Flächennutzungsplan begleitende Landschaftsplan stellt den Planungsbereich als Acker- sowie Grünlandflächen dar. Die Darstellungen des Landschaftsplanes stimmen somit nicht mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen überein. Aufgrund § 18 Abs. 2 NatSchG BW ist eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich. Die Änderung des Landschaftsplanes wird im Rahmen einer Gesamtfortschreibung erfolgen.

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

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-Gebiets 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.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das nächstgelegene kartierte Biotop ("Feldgehölz südlich Weidach", Nr. 1-8226-436-1071) gem. § 30 BNatSchG befindet sich ca. 255 m östlich des Geltungsbereiches. Weitere ca. 50 m östlich befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Waldbiotop "Untere Argen mit Laven-delweide bei Isny" (Nr. 2-8226-436-3790). Im Westen befindet sich das § 30 BNatSchG kar-tierte Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549).
- Östlich des Planungsgebiet befindet sich in ca. 275 m Entfernung das nächstgelegene Land-schaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070). Mit ei-nem Abstand von etwa 350 m westlich der Straße L 318 befindet sich das Landschaftsschutz-gebiet "Rotenbacher Weg – Achufer" (Nr. 4.36.030).
- Flächengleich zum Biotop "NSG Schächele" befindet sich das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088) etwa 340 m westlich des Planungsgebiets jenseits der L 318.
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu er-warten, da nennenswerte Fahrbewegungen auf der Lagerfläche nicht geplant sind und eine markante Eingrünungsmaßnahme festgesetzt wird.
- Etwa 190 m südwestlich beginnt die Zone III und IIIA sowie die Zone I bzw. IA des Wasser-schutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" (festgesetzt durch die Rechtsverordnung am 01.12.2014). Aufgrund der räumlichen Distanz kann davon ausgegangen werden, dass keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet durch die Planung entstehen.

8.1.2.5 Biotopverbund:

- Etwa 370 m nordöstlich des Planungsgebiet befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte. Östlich der Straße L 318 befindet sich die Kernfläche des Biotopverbunds

feuchter Standorte. Diese beinhaltet die Gesamtfläche des Naturschutzgebiets "Schächele" (Nr. 4.088).

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

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt. Im Norden verläuft ein unbefestigter Fahrweg mit angrenzender Gehölzstruktur, welche zur Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes dient. Im Süden grenzt zunächst der verbleibende Acker an und trennt den Geltungsbereich von einem Spielplatz, welcher an Wohnbebauung anschließt. Im Osten befindet sich ebenfalls ein unbefestigter Fahrweg. Dieser begrenzt im Südosten die Planungsfläche, und befindet sich im weiteren Verlauf nach Norden innerhalb des Gebietes. Jenseits des Weges befindet sich intensiv genutztes Grünland. Im Westen schließt zum einen der verbleibende Teil der Ackerfläche an und zum andere befindet sich

direkt angrenzend die Fläche für "Dauerkleingärten und Kleintierzuchtanlage Rotenbacher Weg".

- Die Ackerfläche selbst weist ausschließlich Kulturpflanzen mit einzelnen Ackerunkräutern auf. Die Grünlandflächen im Osten sind ebenfalls intensiv genutzt. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags durch Düngung ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Die gesamte Fläche ist zusätzlich durch regelmäßiges Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen und häufigen Mahden (Grünland) sowie Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und regelmäßigem Bodenumbruch (Acker) geprägt. Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Die Planfläche kann derzeit in sehr eingeschränkter Form als Wanderkorridor zwischen den im Umfeld befindlichen Schutzgebieten dienen (im Osten FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler"; im Westen Naturschutzgebiet "Schächele"). Es bestehen bereits jedoch Vorbelastungen aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche sowie von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen im angrenzenden Gewerbegebiet sowie durch die naheliegende Wohnbebauung.
- Die im Norden überplanten Gehölze stellen im Plangebiet die einzigen hochwertigen Lebensräume dar. Die Gehölze können potenziell als Lebensraum für strenggeschützte Tierarten dienen. Aus diesem Grund wurde die Fläche artenschutzrechtlich begangen. Das artenschutzrechtliche Fachgutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.09.2022 kommt zu dem Fazit, dass die vorhandenen Strukturen zum Teil von Individuen der streng geschützten Zauneidechse genutzt werden. Im Rahmen der Brutvogelkartierung konnten im Untersuchungsgebiet 20 Vogelarten nachgewiesen werden. Darunter sind elf Arten als Brutvögel oder als Brutverdacht einzustufen sowie zwölf Arten als Nahrungsgäste und zwei Arten als Durchzügler einzustufen.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum Westallgäuer Hügelland. Das Jungmoränenland wurde durch den würmzeitlichen Rheingletscher geprägt und ist heute aus Schotter-Kies-Aufschüttungen, Toteislöchern, Schmelzwasserrinnen und Moor- und Riedflächen aufgebaut. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) befindet sich im Untergrund Hasenweiler Schotter. Dabei handelt es sich um fluvialen Schotter und/ oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte (Massenablagerungen) als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur inneren Jungmoräne. Aus den Schmelzwasserschottern haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp überwiegend tiefe Braunerde-Parabraunerden und Parabraunerden-Braunerden mit stellenweiser Vergleyung im nahen Untergrund sowie örtlicher Podsolierung entwickelt.
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Ackerflächen). Im Bereich der Fahrwege ist der Boden teilversiegelt und stark verdichtet. Die in diesem Bereich vorkommenden Böden können ihre Funktionen im Naturhaushalt demnach weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Die Bodenfunktionen werden wie folgt bewertet:
- Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine natürliche Bodenfruchtbarkeit der Wertstufe 2 aus und ist daher als Ertragsstandort für die Landwirtschaft von mittlerer Bedeutung.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 3 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, deren Einträge Folgen verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird für den Standort als hoch bewertet (3).
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Die Flächen im Plangebiet haben als Standort für natürliche Vegetation keine hohe Bedeutung. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.

- Die offenen Flächen des Plangebietes, wie auch die umliegenden unversiegelten Bereiche, dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Gehölze befinden sich ausschließlich am nördlichen Rand des Planungsgebietes, diese sorgen hier für eine geringe Frischluftbildung.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber klein-klimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Durch die überwiegende Versiegelung und Bebauung der angrenzenden Gebiete nördlich und südlich der Fläche, wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist dort eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen im Norden reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

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

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

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

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

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

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

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

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

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

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

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die intensiv genutzte Ackerfläche sowie die Grünlandflächen im Osten als landwirtschaftliche Ertragsstandorte erhalten. Zudem ergeben sich keine Veränderungen für die derzeit bestehenden Hecke als Eingrünung des Gewerbegebietes im Norden. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt voraussichtlich unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" Nr. 8324343, Naturschutzgebiet "Schächele" Nr. 4.088 und Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" Nr. 4.36.070, Zone III und IIIA sowie die Zone I bzw. IA des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" (festgesetzt durch die Rechtsverordnung am 01.12.2014)), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung/Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Isny im Allgäu; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Ackers und der östlichen Grünlandflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende (Teil-)Versiegelung verloren. Die Hecke am nördlichen Rand des Plangebietes wird zur Durchgrünung des Gebietes und als potenzielle Lebensstätte für streng geschützte Arten erhalten.
- Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, wurde das Plangebiet artenschutzrechtlich untersucht und folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, um Gefährdungen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern: Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Oktober und Februar des darauffolgenden Jahres erfolgen. Um eine Tötung von potenziell vorkommenden Individuen der Zauneidechse zu vermeiden, müssen die Tiere vor Beginn des Eingriffes zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) werden. Hierbei ist entscheidend, dass dann die Ersatzlebensräume bereits zur Verfügung stehen. Die Vergrämung hat rechtzeitig im Frühjahr zu erfolgen, um eine Eiablage der Tiere auf den geplanten Baufeldern (witterungsabhängig i. d. R. ab Anfang Mai) zu vermeiden und ist von fachkundigem Personal zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Zur Vergrämung sind außerhalb der Vogelschutzzeiten (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) die Gehölze in den Bauflächen vorsichtig und möglichst bodennah zu fällen. Ein Eingriff in den Boden vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen muss vermieden werden. Zweige und Äste sowie weitere etwaige Versteckmöglichkeiten (Steine, Totholz) müssen aus dem Eingriffsgebiet entfernt werden, um sicherzustellen, dass potenziell aus der Winterstarre erwachende Tiere die Baufelder verlassen, ohne gleichzeitig gefährdet zu werden. Um potenzielle Fledermaus-leitstrukturen nicht zu beeinträchtigen ist eine Beleuchtung im Norden des Plangebietes unzulässig.
- Für die im Plangebiet vorgefundenen Brutvogelarten sind laut Fazit des artenschutzrechtlichen Fachgutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 14.09.2022) keine nennenswerten Verschlechterungen des Habitats durch das Vorhaben zu erwarten.
- Um eine Zerschneidung des Wanderkorridors zwischen den Schutzgebieten im Osten und Westen zu verhindern, wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine Hecke zur Eingrünung und als Leitstruktur angelegt. Zudem ist vorgesehen, die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grünflächen als extensive Mähwiese zu entwickeln (externe Ausgleichsfläche), um hier die Artenvielfalt zu erhöhen und die Durchwanderbarkeit zu stärken.

- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Am gesamten östlichen, südlichen und westlichen Gebietsrand wird eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Hier wird ein Wall zur Abschirmung von Licht- und Lärmemissionen (Ab- und Antransport der Chassis-Rohlinge) in die umliegende freie Landschaft angelegt. Dieser wird durch eine durchgängige Heckenpflanzung (Pflanzung) mit einzelnen Baumpflanzungen begrünt. Die bestehende Hecke im Norden, welche derzeit bereits als Eingrünung des Gewerbegebietes dient, bleibt zur Durchgrünung und als Lebensraum für verschiedenen Tierarten größtenteils erhalten (Pflanzbindung). Ausschließlich ein kleiner Bereich für die Zufahrt der Erweiterungsfläche muss gerodet werden. Die Bereiche des Schneelagerplatzes sowie des Notstauraums bei Starkregenereignisse sind mit einer blütenreichen, autochthonen Saatgutmischen anzusäen und entsprechend extensiv zu bewirtschaften.
- Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolett Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. der Verkehrssicherheit möglichst abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Es sind nur antireflexbeschichtete Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ haben und damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33 liegen. Somit wird ausgeschlossen, dass Insekten (bspw. Libellen) die Module mit Wasser verwechseln.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Ackerflächen und Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		

Errichtung der Lager- und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	—
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	—
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	—

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplante Lagerfläche für Chassis-Rohlinge entstehende Teilversiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In diesen Bereichen kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Im Bereich des geplanten Walles innerhalb der privaten Grünfläche kommt es zu Aufschüttungen und damit zu Veränderungen des ursprünglichen Bodenprofils. In den versiegelten Bereichen (Zufahrt) kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Im Bereich der Lagerflächen kommt es zu einer Teilversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für die Lagerflächen sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes im Bereich des Walles zur Eingrünung innerhalb der privaten Grünfläche vor.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	—

Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	—
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	— —
anlagenbedingt		
Errichtung der Lager- und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	—

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

- Die geplante gewerbliche Bebauung als Lagerfläche hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Vollversiegelung (Bereich Zufahrten im Norden) fällt insgesamt durch die überwiegende Verwendung von teilversiegelten und wasserdurchlässigen Belägen gering aus, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für die Lagerflächen sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Vollversiegelungen sind nur im Bereich der Zufahrten im Norden zulässig. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Um sicherzustellen, dass im Baugebiet keine Gefährdung durch Starkregen entsteht, wird im Nordwestlichen Bereich eine Grünfläche als Notstauraum für Starkregenereignisse ausgewiesen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr	Schadstoffeinträge	—
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	—

anlagenbedingt

Errichtung der Lager- und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	— —
---	--	-----

betriebsbedingt

Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	—
----------------	--------------------	---

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

- Im Plangebiet wird ausschließlich eine Lagerfläche ohne Gebäude angesiedelt. Abwässer fallen daher im Gebiet nicht an.
- Das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, direkt auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert werden.
- Um sicherzustellen, dass im Baugebiet keine Gefährdung durch Starkregen entsteht, wird im Nordwestlichen Bereich eine Grünfläche als Notstauraum für Starkregenereignisse ausgewiesen
- Eine Trinkwasserversorgung des Gebietes ist nicht erforderlich.

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

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

kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.

- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Auch im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Lager- und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Ackerflächen und des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Acker/Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben (sehr gering aufgrund weniger Verkehrsbewegungen auf der Lagerfläche)	–

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

- Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden mit der Ansiedlung einer Lagerfläche für Fahrzeug-Chassis Rohlinge erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Da jedoch keine Gebäude auf der Fläche entstehen, kommt es keiner nennenswerten Fernwirkung.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Lagerfläche ausreichend eingegrünt und in die umgebende Landschaft eingebunden wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Lagerfläche auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine durchgängige private Grünflächen mit einer Hecken- und Baumpflanzung nach Osten, Süden und Westen als umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese leiten zu der externen Ausgleichsfläche im Süden über, auf der eine Nutzungsextensivierung und Erhöhung des

Artenspektrums durch Aussaat einer gebietstypischen Blütenmischung vorgenommen werden. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Lager- und Verkehrsflächen	Kaum Fernwirkung; ausschließlich durch die Fahrzeug-Chassis Rohlinge	0
Ortsrandeingrünung	Schaffung einer markanten Eingrünung	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (sehr gering aufgrund weniger Fahrbewegungen auf der Fläche)	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes "Dethleffs" ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Nennenswerte Fußwegverbindungen in die freie Landschaft sind von der Planung nicht betroffen. Die Erlebbarkeit der landwirtschaftlich geprägten Flächen in direktem Umfeld von Kleinhaslach erfährt durch die Erweiterung der Gewerbefläche eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung einer Hecke zur Eingrünung; Entwicklung einer blütenreichen Mähwiese als angrenzende externe Ausgleichsfläche) erhöht.
- Durch die geplante Stellfläche für Chassis sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wurden diese in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet und eine lärmschutztechnische Bestimmung in den vorhabenbezogenen

Bebauungsplan aufgenommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Lager- und Verkehrsflächen	Erweiterung des Gewerbebetriebes, Sicherung von Arbeitsplätzen	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung	Belastung durch Betriebslärm	–

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der Lagerfläche kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.4.1 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: Er-

arbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

8.2.4.2 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):

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch eine private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Erhaltung der bestehenden Hecke im Norden (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 ultraviolett Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von antireflexbeschichteten Photovoltaikmodulen mit einem Brechungsindex von $\leq 1,26$ (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)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, 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)

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.4.4 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.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	1.491	10	14.910
37.11	Acker	28.928	4	115.712
60.23	Kiesweg	290	1	580
41.20	Feldhecke mittlerer Standorte	31	17	527
	Summe Bestand	30.740		131.729

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet	64	1	64
60.23	mit teilversiegelten Belägen überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet	10.749	2	21.498
60.23	Stellplatz für Lagergut mit Pflanzenbewuchs (Schotterrasen)	13.986	3	41.958
41.10	Feldgehölz mittlerer Standorte	2.415	14	33.810
60.50	Verkehrsbegleitgrün	208	4	832
33.41	Fettwiese (Notstauraum Starkregen; Schneelagerfläche)	3.318	13	43.134
	Summe Planung	30.740		141.296

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	141.296
Summe Bestand	131.729
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsüberschuss)	+ 9.567

8.2.4.5 Es ergibt einen Ausgleichsüberschuss von 9.567 Ökopunkten.

8.2.4.6 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 Bewertungsstufe 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsstufe der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

8.2.4.7 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 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (gekiest Fahrwege) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen. Im Bereich der Lagerflächen werden weiterhin wasserdurchlässige Beläge verwendet, welche eine Restfunktion der Böden erlaubt. Diese Bereiche werden in der Planung mit einer Wertstufe von 0,33 bewertet.

8.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- Die vollversiegelten Bereiche umfassen die geteerten Zufahrten sowie die gekiesten Fahrwege im Plangebiet: 10.813 m²
- Die Bereiche der Lagerflächen werden mit wasserdurchlässigen Belägen umgesetzt, sodass eine Restfunktion der Böden bestehen bleibt: 13.986 m²
- Der Rest der Fläche bleibt unbebaut und offen: 5.941 m²

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Unversiegelte Flächen	30.450	2-3-3 (2,666)	10,66	324.597
Kiesweg	290	0-0-0 (0)	0	0
Summe	30.740			324.597

Planung (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Bewertung)	Gesamt-Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen	10.813	0-0-0 (0)	0,00	0
Wasserdurchlässige Beläge	13.986	0-1-0 (0,33)	1,33	18.601
unversiegelte Flächen	5.941	2-3-3 (2,666)	10,66	63.331
Summe	30.740			81.932

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 81.932

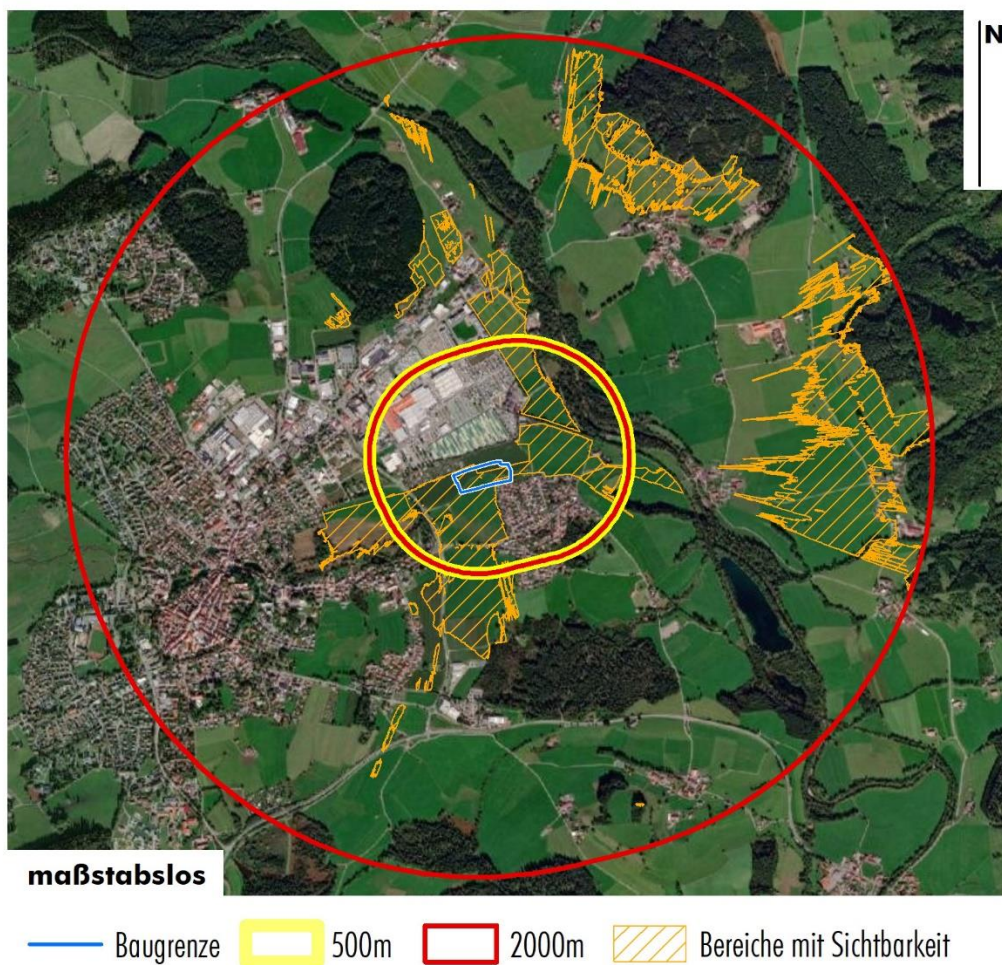
Summe Bestand 324.597

Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf) -242.665

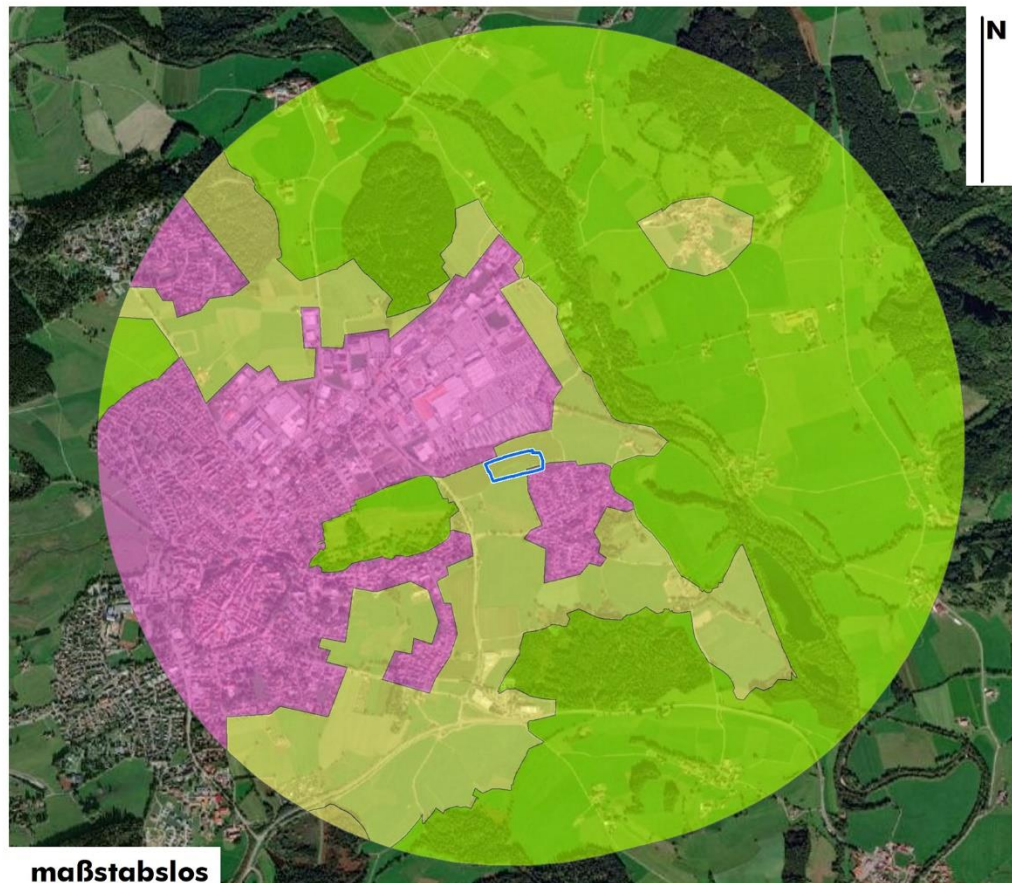
8.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 242.665 Ökopunkten.

8.2.4.10 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 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste der Raumeinheiten umfasst die bereits bebauten Bereiche der angrenzenden Teilorte sowie dem Stadtgebiet der Stadt Isny im Allgäu. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird aufgrund der Vorbelastungen auf das Landschaftsbild mit "2" eingestuft. Der zweite Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3" bewertet, da es sich um nur spärlich besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung, einzelnen Hofstellen sowie Gehölzgesäumten Bächen handelt. Die dritte Wirkzone umfasst das Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelland" (Nr. 4.36.070). Aufgrund seiner wichtigen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild wird dieser Bereich mit "4" bewertet.



Bewertung der Raumeinheiten 2 3 4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da sich der Geltungsbereich an das bestehende Gewerbegebiet anschließt und insgesamt von mehreren Seiten von Bebauung umgeben ist sowie eine markante Eingrünung der Lagerfläche mit geringer Höhenentwicklung geplant ist, 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.

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

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

Wirkzone

I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungseffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
0		2 318.979		3 41.184		4 0,4	0,2	0,1	8.973

Wirkzone

II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungseffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
0		2 235.323		3 923.541		4 0,4	0,1	0,1	17.601

Summe Kompensationsumfang
von Wirkzone I und II 26.574

8.2.4.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.4.12 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf einer unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ausgleichsfläche (Teilflächen der Fl.-Nrn. 478/2, 512 und 514, Gemarkung Isny) ausgeglichen. Die Fläche wird momentan als Acker und ein kleiner Teil intensiv als Mähwiese genutzt. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "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)"):

- Zur Aushagerung der Fläche, soll im Umsetzungsjahr der Ausgleichsfläche diese vier- bis fünfmalig gemäht werden. Alternativ kann im ersten Jahr eine Aushagerung durch eine Zwischenansaat von Wintergetreide erfolgen. Dabei ist auf eine Düngung zu verzichten und das Mahdgut von der Fläche abzuräumen.

- Im Folgejahr (Herbst bzw. Frühjahr) erfolgt eine Aussaat einer blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung (z.B. Frischwiese/Fettwiese Rieger-Hoffmann mit einem großen Blumenanteil. Hierfür ist die Fläche im Vorfeld vorzubereiten und diese 2- 3x zu fräsen) zur Steigerung der Artenvielfalt auf der Fläche.
- In den Folgejahren erfolgt die Entwicklung einer extensiven Mähwiese. Hierzu wird das Grünland mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd ab Anfang September; ausschließliche Mahd mit einem Messerbalkenmäher) gepflegt. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Damit ein Aussamen erfolgen kann, sollte das Mahdgut erst nach zwei oder drei Tagen abgeräumt werden. Bei der 2. Mahd ist ein überjähriger Altgradstreifen zu erhalten, dieser kann im darauffolgenden Frühjahr mit der 1. Mahd gemäht werden.
- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zukünftig im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.
- Es wird empfohlen zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche bereits zu Beginn der Baumaßnahmen eine Auspflockung umzusetzen.

8.2.4.13 Die o. g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (Beeinträchtigung durch Düngung und häufigen Schnitt)	106	8	848
37.11	Acker	4.851	4	19.404
Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Extensivgrünland (Fettwiese mittlerer Standorte)	4.957	13	64.441
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				64.441
Summe Bestand				20.252
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+ 44.189

8.2.4.14 Nach der Ausweisung der externen Ausgleichsfläche verbleibt weiterhin ein Ausgleichsbedarf an 215.482 Ökopunkte. Dieser Ausgleichsbedarf wird über den Zukauf an Ökopunkte vollständig abgedeckt. Hierzu wird eine Ökokontomaßnahme (Az. 436.02.038) auf der Gemarkung Siggen käuf-

lich erworben und dieser Planung zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "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)"):

Die 14 ha große Maßnahmenfläche soll durch Wiedervernässung, Auslichten und Waldumbau zu einem naturnäheren Zustand entwickelt werden. Die Wiedervernässung kann durch einen Anstau beziehungsweise Überstau nahe der Geländeoberfläche erreicht werden. Um die Methanfreisetzung auf ein Minimum zu reduzieren, sollte dabei ein Wasserstand von etwa 10 cm unter Flur angestrebt werden. Für die Entwicklungsdauer ist im günstigsten Fall mit zehn Jahren zu rechnen, allerdings können sich bereits nach wenigen Jahren positive Effekte auf die Tier- und Pflanzenwelt einstellen.

Unterstützend dazu sollen im Untersuchungsgebiet großflächige Fichten-Waldbestände durch einen Waldumbau hin zu standortgerechten Waldstadien stattfinden. Geplant ist die Fichte (*Picea abies*) selektiv zu entnehmen, so dass die Entwicklung in Abhängigkeit vom Wasserstand hin zu einem standortgerechten Laub(-misch)wald beschleunigt wird. Unterschieden wird die Zielvegetation hinsichtlich der noch vorhandenen Torfauflage sowie den Möglichkeiten das Wasserdargebot zu regulieren. In den östlichen Niedermoorgebieten liegen nur geringe Torfmächtigkeiten von bis zu 40 cm vor, die bereits stark verfallenen Gräben weisen nur eine geringe Wasserzügigkeit auf. Hier werden ausschließlich Sumpfwälder als Zielvegetation formuliert. In den zentralen sowie westlich gelegenen Fichten-Beständen bestehen weitaus höhere Torfmächtigkeiten. Die Gräben deuten nach wie vor auf eine starke Entwässerungswirkung der Fläche hin. Hier sollen Moorrandwälder mit Laub- und Nadelbäumen entwickelt werden.

Die Pflanzung von Einzelbäumen / -sträuchern erfolgt auf Flächen, die einen geringen Anteil an standortgerechten Laub- und Nadelgehölzen aufweisen und daher zur Erreichung der Zielvegetation weitergehende Maßnahmen erforderlich sind. Ob eine Pflanzung vorgenommen werden muss, wird im Anschluss an die waldbaulichen Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Detaillierte Informationen und Planungsinhalte können dem Erläuterungsbericht entnommen werden. Insgesamt konnten durch die Maßnahmen 1.134.860 Ökopunkte generiert werden. Hiervon werden der Planung 215.482 Ökopunkte zugeordnet.

8.2.4.15 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen

Ökopunkte

Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

+ 9.567

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	– 242.665
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	– 26.574
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Teilfläche der Fl.-Nr. 65 (Anlage einer Feldhecke zur Eingrünung)	+ 44.189
Käuflich erworbene Ökopunkte (Az. 436.02.038)	+ 215.482
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsbedarf)	0

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

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

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

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

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

- 8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
 - Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)
- 8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):** Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Isny im Allgäu in Kooperation mit dem/der Vorhabenträger*in als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.**
- 8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird eine Gewerbefläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes "Mittelösch II" zur Nutzung als Lagerfläche für Fahrzeug-Chassis Rohlinge durch die dort ansässige Firma "Dethleffs" ausgewiesen.**

- 8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Ackerflächen am südlichen Rand des Gewerbegebietes "Mittelösch II". Der Geltungsbereich schließt im Westen direkt an eine Kleingartensiedlung sowie im Süden nahe des Ortsteil Kleinhaslach an. Im Osten wird er durch einen unbefestigten Fahrweg und Grünland begrenzt. Im Norden grenzt direkt das Gewerbegebiet "Mittelösch II" an. Die ursprüngliche Hecke zur Eingrünung des Gewerbegebietes wird mit überplant, um eine Zufahrt auf die Erweiterungsfläche zu ermöglichen.
- 8.3.3.3 Das nächstgelegene kartierte Biotop ("Feldgehölz südlich Weidach", Nr. 1-8226-436-1071) gem. § 30 BNatSchG befindet sich ca. 255 m östlich des Geltungsbereiches. Weitere ca. 50 m östlich befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Waldbiotop "Untere Argen mit Lavendelweide bei Isny" (Nr. 2-8226-436-3790). Im Westen befindet sich das § 30 BNatSchG kartierte Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549). Östlich des Planungsgebiet befindet sich in ca. 275 m Entfernung das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070). Mit einem Abstand von etwa 350 m westlich der Straße L 318 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg – Achufer" (Nr. 4.36.030). Flächengleich zum Biotop "NSG Schächele" befindet sich das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088) etwa 340 m westlich des Planungsgebiets jenseits der L 318. Etwa 190 m südwestlich beginnt die Zone III und IIIA sowie die Zone I bzw. IA des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" (festgesetzt durch die Rechtsverordnung am 01.12.2014). Aufgrund der räumlichen Distanz kann davon ausgegangen werden, dass keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet durch die Planung entstehen.
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten, da nennenswerte Fahrbewegungen auf der Parkplatzfläche nicht geplant sind und eine markante Eingrünungsmaßnahme festgesetzt wird.
- Östlich des 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 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.
- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige (Teil-)Versiegelung sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Vorverlagerung des bisher eingegrüneten Ortsrandes.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Landschaftsbild reduziert werden. Für die Lagerflächen sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Zur Eingrünung des Gebietes wird eine private Grünfläche nach Osten, Süden und Westen festgesetzt. Diese wird mit einer durchgängigen Hecke bepflanzt, um eine Abschirmung der Lagerfläche zur angrenzenden Bebauung und zur freien Landschaft zu erreichen.

- 8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 259.671 Ökopunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf den Fl.-Nrn. 478/2, 512 und 514 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Isny teilweise kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Aushagerung der Fläche im ersten Jahr bei vier- bis fünfmaliger Mahd (keine Düngung); Aussaat einer blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung; extensive Bewirtschaftung mit einer zweimaligen Mahd im Jahr, abräumen des Mahdguts und einem Verzicht auf Düngung. Der verbleibende Ausgleichsbedarf an 215.482 Ökopunkten, wird über den Zukauf von Ökopunkten abgedeckt (Ökokontomaßnahme Az. 436.02.038).

- 8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

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

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Stadt Isny im Allgäu)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg — Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Informationen des Regierungspräsidiums Tübingen (zu Belangen der erneuerbaren Energie und des Klimaschutzes, zur Landwirtschaft, zum Immissionsschutz sowie zum Naturschutz), des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik, zu mineralischen Rohstoffen sowie zu allgemeinen Hinweisen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu Zielen der Raumordnung, zur Flächeninanspruchnahme und Flächensparen sowie zum Klimaschutz), des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen (zur Niederschlagswasserbeseitigung), der Stadtverwaltung Isny im Allgäu, Fachbereich III (zur Überplanung landwirtschaftlicher Ertragsflächen, zur Kaltluft, zur Verbindungsachse zwischen den Schutzgebieten, zur schalltechnischen Untersuchung, zum Oberflächenmaterial, zur Wärmeentwicklung, zur Versickerungsfähigkeit, zur Lagerhöhe, zu Werbeanlagen, zur Beleuchtung, zur Ortsrandeingrünung, zu Photovoltaikmodule, zu Neupflanzungen und Pflanzbindung sowie zum naheliegenden Spielplatz) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Bauleitplanung (zu PV-Module und zum Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg), Immissionsschutz (zum Gewerbelärm), Bodenschutz (zum Flächenverbrauch, zu mehrstöckigen Lager, zu wasserdurchlässigen Belägen, zum allgemeinen Bodenschutzhinweis), Naturschutz (zu allgemeinen Hinweisen, zum Natura 2000-Gebiet, zum Artenschutz, zur Durchwanderbarkeit und Biotopverbund) sowie Grundwasser (zu allgemeinen Hinweisen)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Weidachweg" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 30.08.2022 (zu den Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)

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

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränkt sich auf eine Vorschrift zur und zu Einfriedungen im Baugebiet. Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter zulässig. Hecken als Einfriedungen sind ebenfalls zulässig. Jedoch darf die Höhe von Einfriedungen 2,50 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in dem Baugebiet

- 9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

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 nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Verbreiterung und Ausrundungen).

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,07ha

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Trinkwassernetz
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Netze BW, Biberach
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch Landkreis Ravensburg
- 10.2.2.6 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 20.02.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.03.2023 wie folgt Berücksichtigung.

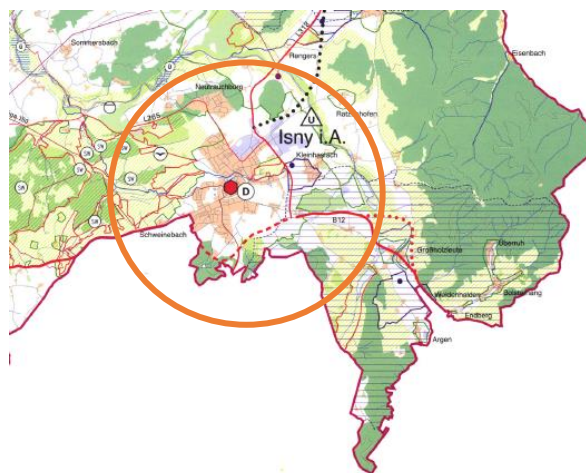
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.02.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 27.03.2023 enthalten):

- Redaktionelle Ergänzungen der Festsetzung zur Pflanzung unter Ziffer 2.13
- Ergänzungen der Beschreibung der zugeordneten externen Ausgleichsfläche unter Ziffer 3
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zu Einfriedungen im Baugebiet unter Ziffer 4.2
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

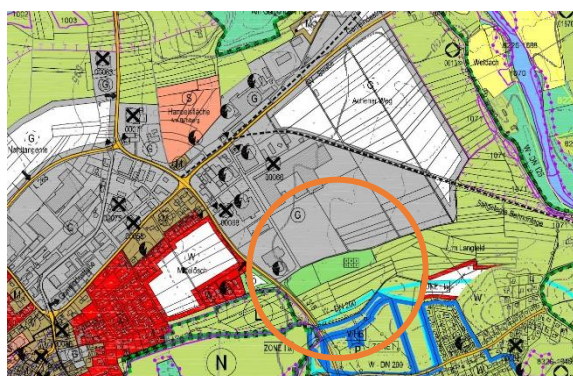
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien", Darstellung als Gebiet, welches sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotop oder überdurchschnittliche Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnen



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



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



Blick vom "Weidachweg" in Richtung Süden.



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



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

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

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.01.2023 bis 03.02.2023 (Billigungsbeschluss vom 28.11.2022.; Entwurfsfassung vom 05.09.2022; Bekanntmachung am 21.12.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 22.12.2022 (Entwurfsfassung vom 05.09.2022; Billigungsbeschluss vom 28.11.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.06.2023 über die Entwurfsfassung vom 20.02.2023.

Isny i. A., den 26. JUNI 2023

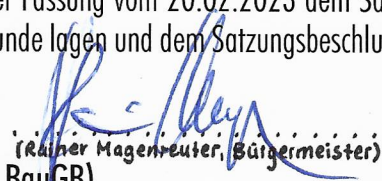

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 20.02.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.06.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

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


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



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

Der Satzungsbeschluss wurde am 22. NOV. 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" 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. A., den 22. NOV. 2023


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 05.09.2022

Plan geändert am: 20.02.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung

N. Begic

Landschaftsplanung

M. Heumos

Immissionsschutz

L. Brethauer

Artenschutz

S. Böhm

Verfasserin:

.....
(i.A. N. Begic)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Weidachweg“ der Stadt Isny im Allgäu

Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 26.06.2023 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 Wagenreuter, Bürgermeister

Stadt Isny im Allgäu
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

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

- 1.1** Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

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

Die Umweltbelange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

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

2. Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die Sicherung, Durchführung, Pflege/Monitoring sowie Berücksichtigung zeitlicher Vorgaben von artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/Ersatzmaßnahmen sind Aufgabe der Stadt Isny. Die im Gutachten sowie im Textteil (vgl. Ziff. 8, 9, S. 26 – 28 + Ziff. 5.11 Textteil, S. 16 - 18) beschriebenen Vermeidungs-/Ersatzmaßnahmen einschließlich eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen sind vollumfänglich auf geeignete Weise i.R.d. Bebauungsplanverfahrens dauerhaft rechtlich zu sichern.

Dies gilt ebenfalls für die im Textteil unter Ziff. 3.1, S. 11 – 13 zugeordnete externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen auf den Flst.Nr. 478/2 (Teilfläche), Flst.Nr. 512 (Teilfläche), Flst.Nr. 514 (Teilfläche).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin sind sich bewusst, dass Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie externe Ausgleichsflächen zwingend umzusetzen sind und werden entsprechend dafür Sorge tragen. Sämtliche umzusetzenden Maßnahmen sind darüber hinaus im Durchführungsvertrag gesichert.

Stellungnahme:

3. Umweltprüfung / Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, § 2 IV BauGB

Schutzgut Biotop:

Unter 8.2.4.4, S. 54 unten im Umweltbericht, ist der Biotopwert der Hecke im Bestand fälschlicherweise mit 1 Ökopunkt angegeben. Entsprechend des Bilanzwertes müssen hier 17 Ökopunkte eingetragen werden.

Schutzgut Boden:

Für die wasserdurchlässigen Belege wird eine Bewertung von 1-1-0 angesetzt. Diese ist nicht ganz richtig, da lediglich die Bodenfunktionen im Bereich des Ausgleichkörpers im Wasserhaushalt erhalten bleiben. Filter- und Pufferfunktionen werden hauptsächlich vom Oberboden übernommen, dieser wird vorab abgeschoben, somit erfüllt diese Bodenfunktion ihre Aufgabe nicht mehr. Eine Bewertung von 0-1-0 ist für die wasserdurchlässigen Beläge anzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Bei der Angabe des Biotopwertes der Hecke ist in der Ausarbeitung ein Tippfehler unterlaufen. Der Bilanzwert wird entsprechend ausgebessert. Eine Änderung am Ökopunktebedarf entsteht hierdurch nicht.

Die Bewertung der Bodenfunktionen wird, wie in der Stellungnahme aufgeführt, angepasst. Es findet hierzu ebenfalls eine Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung statt.

Stellungnahme:

4. Zuordnung von Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich, § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB

Die im Umweltbericht auf S. 61 ermittelte externe Ausgleichsfläche (extensives Grünland) von 4.957 m² südlich des Plangebietes zur Verbindung des Naturschutzgebietes "Schächele" und des FFH-Gebietes Untere Argen wird begrüßt. Die Zuordnung im Bebauungsplan ist jedoch noch nicht hinreichend bestimmt, weil jeweils nur Teilflächen der drei Flurstücke benannt sind. Die Zuordnung unter Ziffer 3.1. im Textteil des Bebauungsplans (S. 11) ist um Angaben zur Fläche (Ausdehnung in m², Länge und Breite in m) zu ergänzen.

Zum Satzungsbeschluss, spätestens zur Rechtskraft des Bebauungsplans, müssen die unter Ziff. 3.1, S. 11 genannten Ökopunkte von 196.881 verfügbar sein. Weiter müssen diese zum Satzungsbeschluss mit Bezeichnung (z.B. Aktenzeichen + Beschreibung Ökokontomaßnahme) dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden.

Es wird gebeten, dem Landratsamt einen Nachweis (z.B. Kaufvertrag) vorzulegen. Bezüglich der Abbuchung bitten wir die Stadt Isny, die Sachbearbeiterin Ökokonto des Landkreis Ravensburg zu informieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur externen Ausgleichsfläche werden zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmenbeschreibung bzw. die Beschreibung der Dimensionierung der externen Ausgleichsfläche wird unter der Ziffer 3 erweitert. Die Angaben werden zudem im Durchführungsvertrag zur Sicherung der Ausgleichsfläche ergänzt.

Die Anmerkungen zu den noch benötigten Ökopunkten werden zur Kenntnis genommen. Die Firma Dethleffs wird die noch benötigten Ökopunkte vor Satzungsbeschluss käuflich erwerben und den Erwerb über die Übersendung des Kaufvertrages an die Untere Naturschutzbehörde nachweisen. Die Beschreibung der käuflich erworbenen Maßnahme wird entsprechend im Bebauungsplan ergänzt.

Die Stadt Isny im Allgäu wird die entsprechende Abbuchung wie gewünscht der Sachbearbeiterin melden.

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Schutzgut Boden

Für die wasserdurchlässigen Belege wird eine Bewertung von 1-1-0 angesetzt. Diese ist nicht ganz richtig, da lediglich die Bodenfunktionen im Bereich des Ausgleichkörpers im Wasserhaushalt erhalten bleiben. Filter- und Pufferfunktionen werden hauptsächlich vom Oberboden übernommen, dieser wird vorab abgeschoben, somit erfüllt diese Bodenfunktion ihre Aufgabe nicht mehr. Eine Bewertung von 0-1-0 ist für die wasserdurchlässigen Beläge anzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bewertung der Bodenfunktionen wird, wie in der Stellungnahme aufgeführt, angepasst. Es findet hierzu eine Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung statt.

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 eines Ehepaars:

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2023:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige (Teil-)Versiegelung sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Vorverlagerung des bisher eingegrünten Ortsrandes.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Landschaftsbild reduziert werden. Für die Lagerflächen sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Zur Eingrünung des Gebietes wird eine private Grünfläche nach Osten, Süden und Westen festgesetzt. Diese wird mit einer durchgängigen Hecke bepflanzt, um eine Abschirmung der Lagerfläche zur angrenzenden Bebauung und zur freien Landschaft zu erreichen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 259.671 Ökopunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf den Fl.-Nrn. 478/2, 512 und 514 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Isny teilweise kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Aushagerung der Fläche im ersten Jahr bei vier- bis fünfmaliger Mahd (keine Düngung); Aussaat einer blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung; extensive Bewirtschaftung mit einer zweimaligen Mahd im Jahr, abräumen des Mahdguts und einem Verzicht auf Düngung. Der verbleibende Ausgleichsbedarf an 215.482 Ökopunkten, wird über den Zukauf von Ökopunkten abgedeckt (Ökokontomaßnahme Az. 436.02.038).

Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

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

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

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

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Der Artenschutz ist noch nicht ausreichend abgearbeitet. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden sind laut Artenschutzgutachten im Vorfeld der Zauneidechsen-Vergrämuungsmaßnahmen Ersatzhabitate herzustellen. Diese sind unter Punkt 9 des Gutachtens näher beschrieben und sind entsprechend in die Festsetzungen, inkl. Verortung im Textteil/Planteil aufzunehmen. Bei der Dimensionierung ist die Breite der zu entnehmenden Gehölze zu berücksichtigen.

Der Erhalt der bestehenden Gehölzreihe ist für die Artengruppen Vögel, und ggf. Fledermäuse (nicht kartiert) und Zauneidechsen erforderlich, um das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher auszuschließen. Der Erhalt der Hecke ist im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mittelösch II – 1. Änderung" festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der potenziellen Leitlinienfunktion für Fledermäuse eine Unterbrechung des Gehölzriegels von mehr als ca. 10 m kritisch gesehen werden und dann eine Kartierung erforderlich würde.

Laut Festsetzung Ziff. Nr. 2.6 ist zum Schutz der Artenvielfalt nachtaktiver Insekten ist auf jegliche Beleuchtung innerhalb des Plangebiets zu verzichten. Es wird darauf hingewiesen, dass dies auch beleuchtete Werbeanlagen betrifft. Dies ist entsprechend zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen, der Forderung nach einer Festsetzung der Habitatstrukturen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird gemäß der nachträglichen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 02.03.2023 jedoch widersprochen.

In einem qualitativ mäßig geeigneten Habitat (stark anthropogen beeinträchtigte Heckenzeile) wurden zwar punktuell wenige Zauneidechsen nachgewiesen, welche nach Einschätzung des Gutachters im westlich gelegenen Schrebergarten-Bereich vorkommen und die Randbereiche der bestehenden Heckenzeile mit nutzen. Die nachgewiesenen Fundpunkte liegen aber außerhalb des

Eingriffsbereiches. Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass sich temporär Individuen auch im Eingriffsbereich aufhalten können, werden vorsorglich Maßnahmen umgesetzt, um eine Tötung oder Verletzung von Individuen im Sinne des §44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden (Vergrünung als Vermeidungsmaßnahme).

Ergänzend wurde von gutachterlicher Seite empfohlen, das Habitat außerhalb des Eingriffsbereiches aufzuwerten, um die Lebensraumbedingungen für die Zauneidechse zu verbessern, welche derzeit als schlecht zu bewerten ist. Diese Maßnahmen werden in der entstehenden Eingrünung umgesetzt.

Da keine dauerhaften Lebensstätten der Zauneidechse vom Eingriff betroffen sind, ist die Festsetzung einer Ersatzmaßnahme rechtlich nicht erforderlich. Ohnehin handelt es sich nur um ein schlecht geeignetes Habitat, welches sogar zum Großteil erhalten bleibt und theoretisch auch zukünftig Einzeltieren als temporäre Lebensstätte dienen könnte. Durch die empfohlene Maßnahmenumsetzung wird die Lebensraumqualität verbessert und somit wird die lokale Zauneidechsen-Population sogar gefördert.

Die artenschutzrechtliche Bewertung wird im Gutachten noch einmal präzisiert.

Hinsichtlich weiterer Artengruppen besteht kein Konfliktpotenzial. Auch die Funktionsfähigkeit der Heckenstruktur als potenzielle Leitlinie bleibt bestehen, da weder eine Beleuchtung diese beeinträchtigt noch eine Breite der Durchfahrt von ca. 5m überschritten wird. Damit bleibt diese deutlich unterhalb der als kritisch betrachteten Unterbrechung.

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

Stellungnahme:

Schutzgut Biodiversität/ Artenschutz und Biotopverbund

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2023:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt. Im Norden verläuft ein unbefestigter Fahrweg mit angrenzender Gehölzstruktur, welche zur Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes dient. Im Süden grenzt zunächst der verbleibende Acker an und trennt den Geltungsbereich von einem Spielplatz, welcher an Wohnbebauung anschließt. Im Osten befindet sich ebenfalls ein unbefestigter Fahrweg. Dieser begrenzt im Südosten die Planungsfläche, und befindet sich im weiteren Verlauf nach Norden innerhalb des Gebietes. Jenseits des Weges befindet sich intensiv genutztes Grünland. Im Westen schließt zum einen der verbleibende Teil der Ackerfläche an und zum anderen befindet sich direkt angrenzend die Fläche für "Dauerkleingärten und Kleintierzuchtanlage Rotenbacher Weg".

- Die Ackerfläche selbst weist ausschließlich Kulturpflanzen mit einzelnen Ackerunkräutern auf. Die Grünlandflächen im Osten sind ebenfalls intensiv genutzt. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags durch Düngung ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Die gesamte Fläche ist zusätzlich durch regelmäßiges Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen und häufigen Mahden (Grünland) sowie Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und regelmäßigem Bodenumbruch (Acker) geprägt. Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Die Planfläche kann derzeit in sehr eingeschränkter Form als Wanderkorridor zwischen den im Umfeld befindlichen Schutzgebieten dienen (im Osten FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler"; im Westen Naturschutzgebiet "Schächele"). Es bestehen bereits jedoch Vorbelastungen aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche sowie von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen im angrenzenden Gewerbegebiet sowie durch die naheliegende Wohnbebauung.
- Die im Norden überplanten Gehölze stellen im Plangebiet die einzigen hochwertigen Lebensräume dar. Die Gehölze können potenziell als Lebensraum für strenggeschützte Tierarten dienen. Aus diesem Grund wurde die Fläche artenschutzrechtlich begangen. Das artenschutzrechtliche Fachgutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.09.2022 kommt zu dem Fazit, dass die vorhandenen Strukturen zum Teil von Individuen der streng geschützten Zauneidechse genutzt werden. Im Rahmen der Brutvogelkartierung konnten im Untersuchungsgebiet 20 Vogelarten nachgewiesen werden. Darunter sind elf Arten als Brutvögel oder als Brutverdacht einzustufen sowie zwölf Arten als Nahrungsgäste und zwei Arten als Durchzügler einzustufen.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum, der im Bereich des Ackers und der östlichen Grünlandflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende (Teil-)Versiegelung verloren. Die Hecke am nördlichen Rand des Plangebietes wird zur Durchgrünung des Gebietes und als potenzielle Lebensstätte für streng geschützte Arten erhalten.
- Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, wurde das Plangebiet artenschutzrechtlich untersucht und folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, um Gefährdungen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern: Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und

der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Oktober und Februar des darauffolgenden Jahres erfolgen. Um eine Tötung von potenziell vorkommenden Individuen der Zauneidechse zu vermeiden, müssen die Tiere vor Beginn des Eingriffes zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) werden. Hierbei ist entscheidend, dass dann die Ersatzlebensräume bereits zur Verfügung stehen. Die Vergrämung hat rechtzeitig im Frühjahr zu erfolgen, um eine Eiablage der Tiere auf den geplanten Baufeldern (witterungsabhängig i. d. R. ab Anfang Mai) zu vermeiden und ist von fachkundigem Personal zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Zur Vergrämung sind außerhalb der Vogelschutzzeiten (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) die Gehölze in den Bauflächen vorsichtig und möglichst bodennah zu fällen. Ein Eingriff in den Boden vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen muss vermieden werden. Zweige und Äste sowie weitere etwaige Versteckmöglichkeiten (Steine, Totholz) müssen aus dem Eingriffsgebiet entfernt werden, um sicherzustellen, dass potenziell aus der Winterstarre erwachende Tiere die Baufelder verlassen, ohne gleichzeitig gefährdet zu werden. Um potenzielle Fledermausleitstrukturen nicht zu beeinträchtigen ist eine Beleuchtung im Norden des Plangebietes unzulässig.

- Für die im Plangebiet vorgefundenen Brutvogelarten sind laut Fazit des artenschutzrechtlichen Fachgutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 14.09.2022) keine nennenswerten Verschlechterungen des Habitats durch das Vorhaben zu erwarten.
- Um eine Zerschneidung des Wanderkorridors zwischen den Schutzgebieten im Osten und Westen zu verhindern, wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine Hecke zur Eingrünung und als Leitstruktur angelegt. Zudem ist vorgesehen, die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grünflächen als extensive Mähwiese zu entwickeln (externe Ausgleichsfläche), um hier die Artenvielfalt zu erhöhen und die Durchwanderbarkeit zu stärken.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Am gesamten östlichen, südlichen und westlichen Gebietsrand wird eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Hier wird ein Wall zur Abschirmung von Licht- und Lärmemissionen (Ab- und Antransport der Chassis-Rohlinge) in die umliegende freie Landschaft angelegt. Dieser wird durch eine durchgängige Heckenpflanzung (Pflanzung) mit einzelnen Baumpflanzungen begrünt. Die bestehende Hecke im Norden, welche derzeit bereits als Eingrünung des Gewerbegebietes dient, bleibt zur Durchgrünung und als Lebensraum für verschiedenen Tierarten größtenteils erhalten (Pflanzbindung). Ausschließlich ein kleiner Bereich für die Zufahrt der Erweiterungsfläche muss gerodet werden. Die Bereiche des Schneelagerplatzes sowie des Notstauraums bei Starkregenereignisse sind mit einer blütenreichen, autochthonen Saatgutmischen anzusäen und entsprechend extensiv zu bewirtschaften.
- Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung

dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. der Verkehrssicherheit möglichst abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Es sind nur antireflexbeschichtete Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ haben und damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33 liegen. Somit wird ausgeschlossen, dass Insekten (bspw. Libellen) die Module mit Wasser verwechseln.

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

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

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

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Hinweise

Es findet laut Umweltbericht ein Eingriff in den Boden auf einer Fläche von ca. 25.000 m² statt. Somit ist für das Vorhaben ein Bodenschutzkonzept zu erstellen sowie eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Durchführung eines Bodenschutzkonzeptes, der Beteiligung einer bodenkundlichen Baubegleitung sowie der Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauausführung wird der Vorhabenträger die gesetzlichen Vorgaben zur Durchführung eines Bodenschutzkonzeptes berücksichtigen und eine entsprechende bodenkundliche Baubegleitung beauftragen.

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

Stellungnahme:

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

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

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

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Die Darlegung der vorherrschenden Bodentypen wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Nennung sowie Bewertung hierzu fand bereits im Umweltbericht statt. Es ist jedoch zu beachten, dass die Angaben der LUBW allgemein für diesen Bodentyp angegeben werden. Hier findet keine konkrete Bewertung der vorliegenden Fläche statt. In der konkreten Bodenbewertung der Fläche werden die Bodenfunktionen geringer bewertet als in der Stellungnahme angegeben. Insbesondere die Natürliche Bodenfruchtbarkeit wird hier mit der Stufe 2 und der Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit der Stufe 3 bewertet. Beim Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann die Stufe 3 verzeichnet werden. Somit kommt es auf der Fläche zu einer Gesamtbewertung von 2,66. Dies

wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und ein entsprechender Ausgleichsbedarf errechnet, welcher durch die Firma Dethleffs erbracht werden muss. So sind die Belange des Bodenschutzes sowie die entstehenden Eingriffe ausreichend berücksichtigt.

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 eines Ehepaars:

Stellungnahme:

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

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

"Bedenken und Anregungen

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassung der Planung sowie des Verfahrens wird zur Kenntnis genommen. Zum Flächenbedarf sowie möglichen Alternativen wird auf die Abwägungsentscheidung zur Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes vom 25.04.2022 verwiesen. Einen Auszug bezüglich des Flächenbedarfes hieraus nachfolgend:

Vor dem Hintergrund dieser Unternehmensgeschichte, der langen Prägung der ortsansässigen Wirtschaftsstruktur durch den Betrieb erkennt und wertet die Stadt die Interessen des Unternehmens an den Lagerflächen, um den Standort auch weiterhin entwickeln und stärken zu können und stellt den Belang der Flächenreduzierung zurück. Auch eine flächeneffizientere Nutzung kann für die Lagerflächen nicht gesehen werden, da hier für das Unternehmen bei den aktuell wirtschaftlich nicht gesicherten Zeiten mit möglichen Ereignissen mit großen Auswirkungen auf die Lieferstruktur

kein weitergehender Druck auf das Unternehmen ausgeübt werden soll. Die Möglichkeit der Errichtung eines Parkhauses auf dem Firmengelände wurde außerdem geprüft. Allerdings stehen mögliche Flächen im Norden dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung und sind lediglich gepachtet. Im Süden des Plangebietes ist keine weitere Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl von 0,8 gegeben, sodass auch hier kein weiterer Hochbau mehr realisierbar ist. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung Mittelösch II wurde daher lediglich in die Höhe erweitert. Auf Grund der Lage und zur Weiterentwicklung des Bestandes wird auch keine weitere Möglichkeit an Nachverdichtung oder alternativen Flächen gesehen.

Um jedoch die Auswirkungen der Planung abschließend beurteilen zu können, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der ausschließlich die Lagerflächen und keine weiteren Hochbauten vorsieht. Hinsichtlich des Klimaschutzes wird darauf hingewiesen, dass ein Verweis auf die geltende Rechtslage bereits im Textteil enthalten ist. Die dort geltenden gesetzlichen Vorgaben werden als ausreichender Beitrag eingestuft.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2023:

Bestandsaufnahme:

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

(bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 3 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.

- Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, deren Einträge Folgen verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird für den Standort als hoch bewertet (3).
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Die Flächen im Plangebiet haben als Standort für natürliche Vegetation keine hohe Bedeutung. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplante Lagerfläche für Chassis-Rohlinge entstehende Teilversiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In diesen Bereichen kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Im Bereich des geplanten Walles innerhalb der privaten Grünfläche kommt es zu Aufschüttungen und damit zu Veränderungen des ursprünglichen Bodenprofils. In den versiegelten Bereichen (Zufahrt) kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Im Bereich der Lagerflächen kommt es zu einer Teilversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für die Lagerflächen sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes im Bereich des Walles zur Eingrünung innerhalb der privaten Grünfläche vor.

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

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

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

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:

Stellungnahme:

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Die aktuellen Grenzen des Wasserschutzgebietes sind bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Textlich wird auch bereits auf die entsprechende Zone innerhalb des Planausschnittes hingewiesen. Zum besseren Verständnis wird die im Planausschnitt sichtbare Zone im Planteil bei der entsprechenden Beschriftung ergänzt.

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

Stellungnahme:

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

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

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Schutzgut Wasser werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen im Bebauungsplan weisen darauf hin, dass keine konkreten Grundwassermessungen stattgefunden haben, da diese bei der geplanten Nutzung aber auch nicht relevant sind. Die Angaben der durch die LUBW und dem LGRB erstellten Kartenwerke werden digital errechnet und geben nur einen Anhaltspunkt für die vorherrschenden Grundwasserstände an. Um diese genau nennen zu können,

wären Untersuchungen direkt auf der Fläche erforderlich. Diese sind jedoch nicht notwendig, da weiterhin eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers erfolgen kann. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die genannten Brunnen gegeben. In den Boden soll zukünftig auch nicht tief eingegriffen werden, wie es im Rahmen von Baumaßnahmen zu Gebäuden der Fall wäre. Somit würde auch ein geringer Grundwasserflurabstand kein Konflikt darstellen.

Stellungnahme:

Fazit für das Schutzgut Wasser

- Die Aussage, dass über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse keine Informationen vorliegen, ist nicht nachvollziehbar.
- Im Bereich des Bebauungsplans muss mit Grundwasser ab einer Tiefe von 2 Metern im westlichen Teil und bis zu 5 Metern im östlichen Teil gerechnet werden.

Die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist im gesamten Bereich des Bebauungsplans sehr gering.

- Der südwestliche Rand der Fläche des Bebauungsplans hat mit 2 Metern die geringste Überdeckung des Grundwassers und gleichzeitig mit 300 Metern die nächste Nähe zum Brunnen Langfeld. Ob durch die geplante Abstellfläche für Fahrzeuge eine Gefährdung des Brunnens Langfeld gegeben ist, muss gewissenhaft überprüft werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2023:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante gewerbliche Bebauung als Lagerfläche hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Vollversiegelung (Bereich Zufahrten im Norden) fällt insgesamt durch die überwiegende Verwendung von teilversiegelten und wasserdurchlässigen Belägen gering aus, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

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

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Im Plangebiet wird ausschließlich eine Lagerfläche ohne Gebäude angesiedelt. Abwässer fallen daher im Gebiet nicht an.
- Das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, direkt auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert werden.
- Um sicherzustellen, dass im Baugebiet keine Gefährdung durch Starkregen entsteht, wird im Nordwestlichen Bereich eine Grünfläche als Notstauraum für Starkregenereignisse ausgewiesen.
- Eine Trinkwasserversorgung des Gebietes ist nicht erforderlich.

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

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

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2023:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der großflächigen (Teil-)Versiegelung kommt es insbesondere in den Sommermonaten zu einer Wärmeabstrahlung. Dem kann durch die Anpflanzung von Gehölzen

innerhalb der privaten Grünfläche etwas entgegengewirkt werden. Eine Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase ist aufgrund der geringen Fahrbewegungen auf der Fläche nicht zu erwarten.

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

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

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

Stellungnahme vom 27.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 der Stadt Isny, Tiefbauamt und Grünplanung:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

2.13 - Empfehlungen:

- Hochstamm mit Zweibock, Heister mit Schrägpfahl sichern
- Zum Sichtschutz: keine großflächiges "Auf den Stock setzen" von Sträuchern vornehmen.

- Bäume sollten auf der Zaun-abgewandten Seite gepflanzt werden, um ein Einwachsen möglichst zu verhindern (erleichtert die Pflege der Bäume wenn diese größer sind)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Empfehlungen von Seiten des Tiefbauamtes und Grünplanung der Stadt Isny werden zur Kenntnis genommen und in die Planung integriert.

Die Vorgaben zur Verwendung eines Zweibock sowie die Verortung der Baumpflanzungen auf die Zaun-abgewandte Seite ist bereits in der Festsetzung zur Pflanzung enthalten.

Stellungnahme:

4.2 - Bodenabstand Zaun ca. 0,20 cm

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und in der Planung angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2023:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 eines Ehepaars:

Stellungnahme:

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Sowohl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als auch im Vorfeld der Errichtung gewerblicher Anlagen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Eine Messung ist in diesen Fällen nicht möglich, da die zu beurteilenden Anlagen noch nicht errichtet sind. Die Prognose der zu erwartenden Lärmemissionen mittels eines 3D-Berechnungsmodells ist daher eine allseits akzeptierte Methode zur Ermittlung möglicher Immissionsschutzkonflikte. Die Erstellung der schalltechnischen Modelle erfolgt dabei anhand anerkannter Literaturwerte und mit Emissionsansätzen auf der sicheren Seite. Hierbei werden unter anderem auch die Ruhezeiten, die für ein Allgemeines Wohngebiet werktags von 06:00 bis 07:00 Uhr und von 20:00 bis 22:00 gelten, berücksichtigt, indem für Lärmimmissionen während dieser Zeiten ein Zuschlag von 6 dB(A) vergeben wird.

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2023:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes "Dethleffs" ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Nennenswerte Fußwegverbindungen in die freie Landschaft sind von der Planung nicht betroffen. Die Erlebbarkeit der landwirtschaftlich geprägten Flächen in direktem Umfeld von Kleinhaslach erfährt durch die Erweiterung der

Gewerbefläche eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung einer Hecke zur Eingrünung; Entwicklung einer blütenreichen Mähwiese als angrenzende externe Ausgleichsfläche) erhöht.

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

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

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

- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2023:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden,

ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2023:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung

1.159 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden als effizient einzustufen.

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2023:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

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

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

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

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

1. Natura 2000 Gebiete, § 31, 33, 34 BNatSchG

In circa 300 m Entfernung befindet sich das Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler".

Es liegt eine FFH-Vorprüfung vom 07.07.22 Sieber Consult GmbH vor. Diese fasst den o.g. Bebauungsplan sowie den parallel vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mittelösch II – 1. Änderung" zusammen.

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

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

Stellungnahme:

Außerdem wird die Bedeutung des Plangebiets als freie Verbindung zwischen dem NSG Schächele und dem FFH-Gebiet Untere Argen und Seitentäler nicht gewürdigt. Die Avifauna des "Schächele" wird durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt und muss deshalb bei der naturschutzfachlichen Beurteilung mitberücksichtigt werden.

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

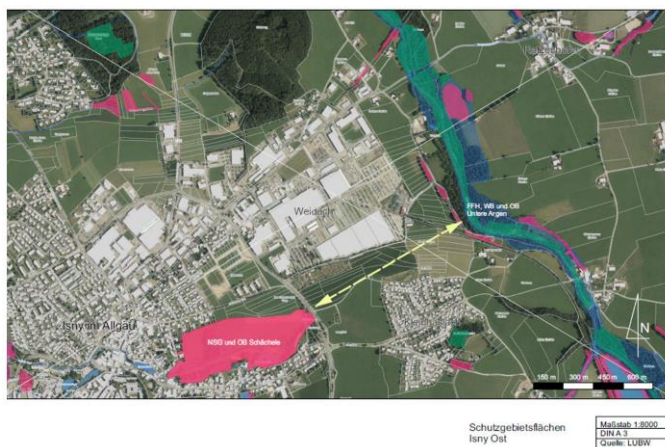


Abbildung 1: Schutzgebietskulisse für den Geltungsbereich

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Verbindung zwischen den Schutzgebietsflächen im Rahmen der Entwurfsausarbeitung eine sehr hohe Bedeutung beigemessen. Auch die Avifauna wurde dabei ausreichend berücksichtigt. Zu diesem Zweck wurde der ursprüngliche Geltungsbereich im 20 Meter zurückgenommen. Zudem wird zur Steigerung der Diversität und als Leitstruktur am Rande des Plangebietes eine entsprechende Hecke vorgesehen. Auch außerhalb des Geltungsbereiches soll durch die direkt angrenzende Ausgleichsfläche die Diversität des Gebietes verbessert werden. Diese wurde mitunter durch den Durchführungsvertrag gesichert. Es kommt damit zu einer Erhöhung der Biodiversität im Vergleich zum aktuell intensiv genutzten

Acker, welcher keinen wirklichen Lebensraum für eine Vielzahl von Arten darstellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die aktuell fehlenden Strukturen der Grund für die fehlenden Biotopverbundflächen sind. Durch die geplante Hecke und blütenreiche Extensivwiese kann hier zukünftig ein Trittsteinbiotop geschaffen werden.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2023:

Bestandsaufnahme:

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

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.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das nächstgelegene kartierte Biotop ("Feldgehölz südlich Weidach", Nr. 1-8226-436-1071) gem. § 30 BNatSchG befindet sich ca. 255 m östlich des Geltungsbereiches. Weitere ca. 50 m östlich befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Waldbiotop "Untere Argen mit Laven-delweide bei Isny" (Nr. 2-8226-436-3790). Im Westen befindet sich das § 30 BNatSchG kartierte Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549).

- Östlich des Planungsgebiet befindet sich in ca. 275 m Entfernung das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070). Mit einem Abstand von etwa 350 m westlich der Straße L 318 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg – Achufer" (Nr. 4.36.030).
- Flächengleich zum Biotop "NSG Schächele" befindet sich das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088) etwa 340 m westlich des Planungsgebiets jenseits der L 318.
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten, da nennenswerte Fahrbewegungen auf der Lagerfläche nicht geplant sind und eine markante Eingrünungsmaßnahme festgesetzt wird.
- Etwa 190 m südwestlich beginnt die Zone III und IIIA sowie die Zone I bzw. IA des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" (festgesetzt durch die Rechtsverordnung am 01.12.2014). Aufgrund der räumlichen Distanz kann davon ausgegangen werden, dass keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet durch die Planung entstehen.

Biotopverbund:

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

Einzelhandel

Zuletzt wurde unter dem 25.04.2022 zu den Planungen Stellung genommen.

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

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme vom 25.04.2022:

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

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

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

Die höhere Raumordnungsbehörde äußert aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken gegen die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan. Da aufgrund der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Einzelhandel nicht zulässig ist, werden auch gegen den Bebauungsplan keine Bedenken geäußert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.04.2022.

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

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

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

Ansonsten bringt der Regionalverband keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 25.04.2022 wird zur Kenntnis genommen. Diese ist untenstehend in diesem Dokument enthalten und wird dort inhaltlich abgearbeitet. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass die Reduzierung des Geltungsbereiches begrüßt wird. Hinsichtlich der

Ziele der in Aufstellung befindlichen Gesamtfortschreibung des Regionalplanes wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 25.04.2022 (untenstehend direkt im Anschluss an diese Stellungnahme) verwiesen.

Stellungnahme vom 25.04.2022:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ansonsten bringt der Regionalverband keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

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

Vor dem Hintergrund dieser Unternehmensgeschichte, der langen Prägung der ortsansässigen Wirtschaftsstruktur durch den Betrieb erkennt und wertet die Stadt die Interessen des Unternehmens an den Lagerflächen, um den Standort auch weiterhin entwickeln und stärken zu können und stellt den Belang der Flächenreduzierung zurück. Auch eine flächeneffizientere Nutzung kann für die Lagerflächen nicht gesehen werden, da hier für das Unternehmen bei den aktuell wirtschaftlich

nicht gesicherten Zeiten mit möglichen Ereignissen mit großen Auswirkungen auf die Lieferstruktur kein weitergehender Druck auf das Unternehmen ausgeübt werden soll. Die Möglichkeit der Errichtung eines Parkhauses auf dem Firmengelände wurde außerdem geprüft. Allerdings stehen mögliche Flächen im Norden dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung und sind lediglich gepachtet. Im Süden des Plangebietes ist keine weitere Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl von 0,8 gegeben, sodass auch hier kein weiterer Hochbau mehr realisierbar ist. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung Mittelösch II wurde daher lediglich in die Höhe erweitert. Auf Grund der Lage und zur Weiterentwicklung des Bestandes wird auch keine weitere Möglichkeit an Nachverdichtung oder alternativen Flächen gesehen.

Um jedoch die Auswirkungen der Planung abschließend beurteilen zu können, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der ausschließlich die Lagerflächen und keine weiteren Hochbauten vorsieht. Hinsichtlich des Klimaschutzes wird darauf hingewiesen, dass ein Verweis auf die geltende Rechtslage bereits im Textteil enthalten ist. Die dort geltenden gesetzlichen Vorgaben werden als ausreichender Beitrag eingestuft.

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

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

Stellungnahme:

Schutzgut Fläche

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

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

Stellungnahme:

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

Auch mit dem Entwurf des neuen Regionalplanes wird ein weiterer, vielfach inakzeptabler Flächenverbrauch einhergehen (ca. 3000 Hektar), der mit dem Netto-Null-Ziel des Landes nicht vereinbar

ist. So sollte jede Kommune ihre Verwaltungshoheit nutzen und vorausschauend planen, oder eben nicht planen, um dieses hohe politische Ziel der Netto-Null zu gewährleisten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Stellungnahme:

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

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



Abbildung 2: Luftbild Dethleffs Betriebsgelände

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

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

Sie müssen intelligent und nachhaltig mit dem Verbrauch von endlichen Flächen umgehen. Dies ist im Sinne der Bürger und der nachfolgenden Generation ganz wichtig. Sie haben die Macht jede

Firma zu verpflichten, Parkflächen auf kleinsten Raum (Parkhäuser) auf den vorhandenen Betriebsflächen zu nutzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2023:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

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

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

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

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

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

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

Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Weidachweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass noch Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren bestehen. Diese werden im Rahmen der Detaillierung durch die Stellungnahmen der Fachbehörden inhaltlich behandelt.

Stellungnahme:

Bauleitplanung

Bedenken und Anregungen

Ziffer 1 Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041)

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die Rechtsgrundlagen werden in Ziffer 1 sowie dem Satzungstext aktualisiert.

Stellungnahme:

Ziffer 2.14 und 4.2

Es fehlt weiterhin in der Begründung die Erläuterung, dass ausreichend Grenzabstände eingeplant sind und eingehalten werden müssen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der südlich angrenzenden Fläche handelt es sich um die Ausgleichsfläche des betreffenden Bebauungsplanes, welche so auch über den Durchführungsvertrag gesichert wurde. Notwendige Grenzabstände müssen grundsätzlich eingehalten werden – dies wird im Rahmen der Umsetzung geprüft und entsprechend gelöst.

Die Begründung wird dahingehen ergänzt.

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Bezugnehmend auf den Auslegungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.11.2022 möchte ich Änderungsanträge bzgl. der Fläche einbringen. Bitte übersenden Sie mir hierzu auch eine Eingangsbestätigung, gern auch per Email.

Grundsätzlich ist die Erweiterung der Stellflächen aus Sicht der Fa. Dethleffs nachvollziehbar. Deshalb ist der Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das richtige Verfahren.

Das Vorhaben der Fa. Dethleffs lässt sich laut Aussagen der Fa. Dethleffs in 2 wesentlichen Punkten zusammenfassen.

1. Erstellung von Stellplätze für Chassis.

2. Vom Arbeitsablauf werden Im Schnitt ca. 25 Fahrbewegungen am Tag auf der Fläche vollzogen. (Aussage Hr. xxxxx)

Diese zwei Punkte sind auch Grundlage für die Vorgaben der Betriebsabläufe in Bezug auf, Schneeräumen, Beleuchtung und Arbeitszeiten. Diese Vorgaben stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einleitung wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung des Sachverhaltes und die Aussage, dass die Erweiterung aus Sicht des Vorhabenträgers nachvollziehbar sei, werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf geht aber auf die vorhabensbezogenen Belange und die daraus entstehenden Notwendigkeiten für die Fläche nur unzureichend ein und bildet kaum ein Ausgleich zwischen den öffentlichen Belangen, den Belangen des Naturschutzes, den Belangen der Anwohner und den Interessen der Fa. Dethleffs.

Insbesondere ergeben sich Möglichkeiten die Belastungen in jedem Bereich zu minimieren und besser auf die Wünsche, die auch im Gemeinderat geäußert wurden einzugehen. Insbesondere sind dies, die Ausgleichsflächen Vorort zu schaffen, den Flächenverbrauch zu minimieren, die Anwohner bestmöglich zu schützen, den Verbund der Biotope zu gewährleisten, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und die Kaltluftschneise weitestgehend offen zu halten. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nur halbherzig umgesetzt. Der Entwurf des Bebauungsplanes spiegelt die Umsetzung eines Standardverfahrens wider, das auf den ersten Blick nicht mit der Fa. Dethleffs in Verbindung gebracht werden kann. Würde eine öffentliche Zufahrt zur Fläche geschaffen, dann könnte der Entwurf auch für jeden Dritten Anwendung finden. Nicht umsonst gab es Rückfragen aus dem Gemeinderat bzgl. der PV.-Anlagen, weil seitenweise Standardformulierungen kopiert wurden, die mit den Vorgaben auf der Fläche nicht übereinstimmen und die dann zu Missverständnissen führen.

Die Grundidee sollte ein angepasster Vorhabens bezogener Bebauungsplan für das Vorhaben sein und nicht ein Standard, auf dem man das Vorhaben umsetzt. Der Entwurf sieht aktuell 462 Stellplätze vor, die sich aus der verfügbaren Fläche ergeben. Die Änderungsanträge haben nicht das Ziel, die Anzahl der Stellflächen zu minimieren, sondern den Entwurf an die Bedürfnisse aller Beteiligten anzupassen, zu optimieren und die Schutzziele sowie die Interessenslage der Beteiligten zu verbessern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einleitung und Zusammenfassung werden zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Stadt stellt die gegenständliche Planung einen sachgerechten Ausgleich zwischen allen öffentlichen und privaten Belangen dar. Zur Beibehaltung und Stärkung des Betriebes an diesem Standort und um Entwicklungspotentiale zukünftig zu sichern, sind die gegenständlichen Lagerflächen erforderlich. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ausschließlich Baurecht für das konkrete Vorhaben geschaffen, so dass der Vorwurf eines Standards nicht nachvollzogen werden kann. Vielmehr sind entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur die Chassisstellflächen sowie Schneeablageflächen zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine anderweitigen Nutzungen auf der Fläche entstehen.

Die Anmerkungen zu den naturschutzfachlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme aufgeführten Punkte wurden so in der Planung berücksichtigt. So wurde beispielsweise eine externe Ausgleichsfläche direkt südlich der Planfläche ausgewiesen und über den Durchführungsvertrag gesichert. Diese schafft einen Pufferbereich zur angrenzenden Bebauung und schafft gleichzeitig eine Verbundfunktion für die Durchwanderbarkeit zwischen den beiden Schutzgebietsflächen. Auch gilt es zu beachten, dass der Geltungsbereich im Vergleich zur ursprünglichen Planung deutlich reduziert wurde und so der Flächenverbrauch geringer ausfällt. Zum Schutz der Anwohner sowie des Landschaftsbildes wird ein Wall aufgeschüttet, welcher mit einer Hecke und mehreren Bäumen bepflanzt wird. So kann in Zukunft die Lagerfläche vollständig abgeschirmt werden. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches sowie der geplanten Nutzung als Lagerfläche entstehen keine Auswirkungen auf das Klima und den Kaltluftschneisen, da keine nennenswerten vertikalen Strukturen gegeben sind, welche einen Aufstau der Kaltluft hervorrufen würden. Somit sind die Belange insgesamt in der Planung berücksichtigt, sodass die Stadt an der Planung festhält.

Stellungnahme:

Deshalb stelle ich folgende Änderungsanträge:

1. Antrag: Verschiebung der südlichen Grenze nach Norden um ca. 20 Meter.

Begründung:

Aktuell wird auf der Nordseite der bestehende Grünstreifen/Hecke belassen. Ebenfalls wird der bestehende Weidachweg nicht überplant. Das Plangebiet für die Stellflächen beginnt mit der südlichen Flurstücks-Grenze des Weidachweges. An dieser Grenze beginnend ist eine Fahrspur auf der neuen Fläche von 8 Meter geplant. In Summe wird ein Abstand zur bestehenden Teerfläche der Fa. Dethleffs von 5 Meter Grünstreifen, 4 Meter Weg und 8 Meter Umfahrung geplant. In Summe ca. 17 Meter zur bestehenden Teerfläche der Fa. Dethleffs. Diese Teerfläche bis zur Überbauung, sprich der vorhandenen Überdachung, hat ebenfalls eine nennenswerte Breite von min. 6 m und

hat bisher für den Verkehr ausgereicht und wird bei 25 Fahrbewegungen extra pro Tag ebenfalls ausreichen. (Siehe Plan).

Ebenfalls ist ein Umfahrungsstreifen um das gesamte Gelände mit 8 Metern von der Dimensionierung her völlig überzogen. Die Regelbreite für eine Bundesstraße beträgt pro Fahrstreifen 2,75 m - 3,75 m sprich 7,5m in Summe. Ein 5m breiter Fahrstreifen reicht deshalb bei 25 Fahrbewegungen am Tag völlig aus. Die Schaffung von 14 Zufahrten auf die bestehende Fläche minimiert einen Parallelverkehr zudem fast komplett, und macht die Anlage von 2 Zufahrten überflüssig. Deshalb kann der Umfahrbereich von 8m auf 5m reduziert werden. In Summe ergibt sich damit eine Verschiebung der Südlichen Grenze um 20m. Die erste Chassisreihe steht damit direkt angrenzend an die bestehende Teerfläche. (Siehe planerische Darstellung).

Eine Entfernung des Grünstreifens/Hecke, die Überplanung des Weidachweges und der Wegfall des 8 m breiten Umfahrungsstreifens auf der Nordseite sind deshalb die notwendigen Maßnahmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Änderungsantrag wird zur Kenntnis genommen. Durch die Erweiterung soll möglichst nicht in den Bestand eingegriffen werden, um einen reibungslosen Betriebsablauf weiterhin zu gewährleisten. Die Breiten der Rangierwege wurden planerisch simuliert und auch in den bestehenden Betriebsflächen der Chassisstellflächen bereits optimiert. Die dargestellten Breiten haben sich hieraus als notwendig ergeben.

Die Zufahrtsbreite von 8 m wird als für das Rangieren von den Chassis notwendig eingestuft, so dass an dieser festgehalten wird.

Stellungnahme:

Bewertung des Grünstreifens/Hecke:

Sieber Consult stellt fest, dass es botanisch keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen im Gehölz gibt. Die artenschutzrechtliche Begehung ergibt, dass nur zeitweise und in einem kleinen Randbereich die Zauneidechse vorkommt. Es gibt aber Rückzugsmöglichkeiten im angrenzenden Schrebergartenareal und zukünftig auch im neu angelegten Wall und Zaunbereich des Plangebietes, so dass von keiner nennenswerten Beeinträchtigung ausgegangen werden kann.

Es wurden ca. 20 Vogelarten nachgewiesen, von denen lediglich der Feldsperling einen höheren Artenschutz aufweist. Dieser tritt aber nur als Futtergast in der Hecke auf. Alternativen sind ortsnahe vorhanden. Sieber Consult kommt zum Schluss dass die Hecke nur ein mittleres Schutzgut darstellt. Laut Aussage im Gemeinderat am 28.11. wurde festgestellt, dass die Hecke erhalten werden sollte. Eine zwingende Rechtsgrundlage zum Heckenerhalt wird nicht aufgeführt. Laut Gutachten sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände abzuleiten. Durch Pflanzgebot auf dem Wall und der zusätzlichen Ausgleichsfläche wird mittelfristig die wegfallende Hecke durch über 400 Meter

Hecke ersetzt. Der Lebensraum wird langfristig verbessert, weil die artenschutzrelevante Betrachtung des bisherigen Maisackers nicht relevant ist und mit der geplanten Kiesfläche aufgewogen werden kann. Lediglich der zeitliche Versatz zwischen Entfernung der Hecke und Neukultivierung der neuen Hecke führt temporär zu einer Verschlechterung des Lebensraumes. Einer Entfernung des Gehölzes zur Verbesserung anderer Schutzgüter ist deshalb trotzdem notwendig. Zudem entstehen langfristig 0,4 ha Ausgleichsfläche zusätzlich.

Ein artenschutzrechtlicher Grünstreifen wurde auch in früheren Planverfahren zur Erweiterung der Betriebsfläche von Dethleffs nicht gefordert oder umgesetzt. Es gab immer eine Erweiterung direkt angrenzend an das bestehende Gelände. Deshalb ist die Erhaltung der Hecke im vorliegenden Bebauungsplan nicht zwingend und nicht nachvollziehbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Erhalt der Heckenzeile erforderlich, da er eine potenzielle Funktion als Leitlinie für Fledermäuse darstellt. Aus artenschutzfachlicher Sicht ist es zudem empfehlenswert, bestehende Grünstrukturen zu erhalten und Eingriffe auf ein Minimum zu reduzieren. Wie dargelegt stellt die Heckenzeile Rückzugsmöglichkeiten für zahlreiche, nicht zwingend artenschutzrechtlich relevante, Tierarten dar. Für die Erschließung der Fläche ist in den Bereichen der Zufahrt ein kleiner Durchbruch durch die Hecke erforderlich. Die Gehölzpflanzungen auf dem entstehenden Wall sollen die bestehende Hecke ergänzen um insgesamt eine höhere Diversität und neue Lebensräume zu schaffen und das Plangebiet zum Schutz des Landschaftsbildes und der Anwohner abzuschirmen. Es ist richtig, dass bei der Gesamtbetrachtung des Plangebietes eine höhere Biodiversität entsteht, als es durch die aktuelle Ackernutzung der Fall ist, dennoch ist der Erhalt der bestehenden Hecke weiterhin erforderlich und sinnvoll, insbesondere was die Verbindung zwischen den Schutzgebietsflächen im Osten und Westen betrifft. Aus diesem Grund wird an der aktuellen Planung festgehalten.

Stellungnahme:

Bewertung Leitungsrechte im Weidachweg:

Aufgrund der Bautiefe der Leitungen der Naturenergie Isny GmbH und der Bio-Energie Isny GmbH & Co.KG ergeben sich keine Einschränkungen für das Abstellen der Chassis auf der Fläche des Weidachweges. Eine Rücksprache mit den Betreibern wurde zumindest bei der BEI sicher nicht gestellt, bei der Naturenergie meines Wissens auch nicht. Das Leitungsrecht birgt somit keine Einschränkung bei der Nutzung der Fläche.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung kann nicht vollumfänglich nachvollzogen werden. Das Leitungsrecht liegt innerhalb des Bereiches der Zufahrt, so dass die Fläche dem Vorhaben entsprechend genutzt werden kann.

Stellungnahme:

Auswirkungen der Verschiebung auf den Landschaftsverbrauch / Ausgleichsfläche/ Lärm:

In der vorliegenden Planung ist ein überschaubarer Ausgleichsstreifen für die Planfläche vorgesehen. Der Plan weist zudem keinen extra Streifen für die Ausgleichsmaßnahmen aus, auf den man sich beziehen kann.

Laut Gutachten generiert der Bebauungsplan 240.070 Ökopunkte. Lediglich 44.189 Punkte werden Vorort ausgeglichen. Das sind nur 20 % der Ausgleichsmaßnahme. Der Rest wird zugekauft.

Eine Reduzierung der Bebauungsplanfläche um ca. 0,4 ha reduziert die Gesamtfläche auf, ca. 2,6 ha. Eine einfache lineare Betrachtung reduziert die Anzahl der Ökopunkte auf ca. 210.000. Eine Verdreifachung der Ausgleichsfläche von 0,15 ha auf 0,55 ha führt Vorort zu einer möglichen Ausgleichsmaßnahme von ca. 160.000 Ökopunkte. (Rein linear nicht abschließend belastbar) Die Ausgleichsmaßnahme findet somit zu ca. 65 % Vorort statt. Die Ausgleichsmaßnahme kann auch als Sukzessionsfläche ausgebildet werden, um Kosten zu sparen und benötigt nicht zwingend einen planerischen Ansatz.

Eine Verbreiterung des Ausgleichsstreifens um 20 m verbessert den Kaltluftstrom, Landschaftsbild und reduziert den Flächenverbrauch. Zudem wurde bereits durch die Verschiebung der Grenze um 20 m auf Vorgabe des Naturschutzes eine Verbesserung der Lärmimmissionen erreicht. Eine zusätzliche Verschiebung der Grenze um weitere 20 m wird Lärmimmissionen weiter abmildern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich des Lärmschutzes ist es zutreffend, dass ein weiteres Abrücken mit der Gewerbefläche die Lärmimmissionen weiter verringern würden. Wie in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt, ist ein weiteres Abrücken mit der Fläche jedoch nicht erforderlich, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung zu sichern. Relevante Lärmemissionen ausgehend von der Fläche sind lediglich durch das Schneeräumen im Winter zu erwarten. Um diese zu reduzieren ist im Bebauungsplan bereits eine lärmschutztechnische Bestimmung enthalten, die den Winterdienst auf den Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten beschränkt.

Die Anmerkungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie zu den Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche werden zur Kenntnis genommen. Die grundsätzlichen Überlegungen zur Reduzierung des Geltungsbereiches und somit zur Einsparung des benötigten Ausgleichsbedarfes wurde im Rahmend der Entwurfsausarbeitung auch von Seiten der Firma Dethleffs berücksichtigt, um Kosten einsparen zu können. Jedoch ist der aktuelle Umgriff der Planfläche aus wirtschaftlicher Sicht erforderlich, weshalb eine weitere Reduzierung nicht möglich ist. Die auf der externen Ausgleichsfläche ausgearbeiteten Maßnahmen wurden so eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, weshalb an den Maßnahmen in ihrer jetzigen Form festgehalten wird. Damit die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wie geplant erfolgt, wurde ein entsprechender Passus im Durchführungs-

vertrag aufgenommen. Da die externe Ausgleichsfläche zur Erbringung des benötigten Ausgleichsbedarfes nicht ausreicht und der Firma Dethleffs keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, ist der Zukauf von 215.482 Ökopunkten erforderlich. Ein Zukauf von Ökopunkten auf einer weiter entfernten Fläche ist rechtlich möglich, solange sich die Maßnahme im gleichen Naturraum befindet wie die Planung selbst. Dies ist hier der Fall. Eine Zuordnung ist daher rechtlich gesichert und in der heutigen Zeit gängige Praxis.

Stellungnahme:

2. Antrag: Verzicht auf die Rückhaltefläche im Starkregenfall auf der Westseite.

Begründung:

Laut Aussage von Sieber Consult im Gemeinderat gibt es eine Empfehlung, auf der Westseite des Bebauungsplanes eine Fläche für Rückhaltung von Starkregen einzurichten. Diese soll als Sicker-rasen ausgebildet werden. Dazu findet man keine rechtsverbindliche Vorschrift im Gutachten.

Die gesamte Fläche erstreckt sich in Ost - Westrichtung über eine Länge von ca. 300 m. Der Höhenunterschied zwischen dem Ostrand und Westrand beläuft sich laut Unterlagen auf max. 1,50 m. Laut Planung werden 12.485 m² Kiesfläche und 13.987 m² Schotterrassen angelegt. Bei einer Neigung von unter 0,5 % stellt sich bei der rauen und versickerungsfähigen Fläche, speziell bei Schotterrassen kein nennenswerter Oberflächenwasserabfluss, auch im Starkregenfall ein. Die Versickerung und die weitestgehend ebene Fläche führen bei einem Starkregenereignis im Ausnahmefall zu einem stehenden Wasser auf der ganzen Fläche. Nachdem die gelagerten Chassis erst bei einer Wasserstandshöhe von über 10 cm evtl. Schaden nehmen ist dieser Fall ausgeschlossen. Die Rückstauffläche im Starkregenfall bietet hier keinen nennenswerten Schutz und sollte deshalb in das Vorhaben von Dethleffs als zusätzliche Parkfläche mit aufgenommen werden.

Bautechnisch ist zu prüfen, ob die Schneelagerfläche im Starkregenfall als Rückstauffläche auszubilden ist, Voraussetzung ist die Anlage eines Gefälles in Nord- Südrichtung. Dies würde zusätzlich für den Verzicht der Rückhaltefläche sprechen. Zudem kann aus bautechnischer Sicht das Gefälle in Ost-Westrichtung etwas minimiert werden, indem man das Gefälle beim Bau etwas ausgleicht. Zusätzlicher Aushub könnte im Wall bzw. als Höhenunterschiedsausgleich auf der Fläche abgelagert werden um Baukosten zu sparen. Evtl. ist auch die Erhöhung des Walls in diesem Zuge anzudenken. Die Mindestüberdeckung der Leitungen muss aber beachtet werden. Die Rückstauffläche im Starkregenfall verliert den eh schon sehr geringen Nutzen durch bautechnische Maßnahmen komplett und kann deshalb für das Vorhaben Stellplätze für Chassis mit genutzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum 2. Antrag wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der erwähnten Rückhaltefläche um keine Empfehlung, da der Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darstellt und ebenfalls verbindlich wird. Dies geht auch unter § 2 Bestandteile der Satzung hervor.

Starkregenereignisse erzeugen auch in wenig geneigten Flächen einen erheblichen Abfluss, da die Sickerleistung des Erdreiches begrenzt ist. In Anlehnung an die DIN 1986-100 wird analog zum Überflutungsnachweis ein Stauraum für Starkregenereignisse notwendig.

In Hinblick auf einen ressourcenschonenden Eingriff in den Boden wurde die Neigung der geplanten Oberfläche entsprechend dem bestehenden Oberflächenverlauf angepasst und im vorhandenen Geländetiefpunkt der Stauraum für Starkregenabflüsse vorgesehen.

Stellungnahme:

Zusammenfassung:

Die Änderungsanträge, Verschiebung der Südlichen Grenze nach Norden und der Verzicht auf die Rückstauffläche im Westen, führen in Summe zu wesentlichen Verbesserungen der Planfläche.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Vorteile für Dethleffs:

- Erhöhung der möglichen Stellplätze durch Verzicht auf die Rückstauffläche um fast 10 % auf ca. 500 Stellplätze.
- Reduzierung der Baukosten.
- Einfacheres Monitoring der Immissionen durch weiteren Abstand zur Wohnbebauung und der damit verbundenen Reduzierung der Immissionen.
- Bessere Akzeptanz der Baumaßnahme in der Isnyer Bevölkerung.
- Keine Verschlechterung der Ziele von Fa. Dethleffs in Bezug auf Stellfläche und Betrieb.
- Geringerer Zukauf von Ökopunkten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Auflistung der Vorteile wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits ausgeführt ist ein höherer Abstand der Stellflächen nicht erforderlich um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten. Eine Erhöhung der Stellplätze wird als nicht erforderlich eingestuft, maßgeblich soll in die

bestehende Betriebsstruktur nicht eingegriffen werden. Ob die Baukosten sich in dem vorgeschlagenen Fall und in welchen Maß verändern, ist für diese bauleitplanerische Entscheidung nicht maßgeblich. Gleiches gilt für den geringeren Zukauf der benötigten Ökopunkte. Es wird davon ausgegangen, dass die Wichtigkeit dieses langjährigen ortsansässigen Betriebes und die gegenständlich als ausgewogen eingestufte Planung und Abwägungsentscheidung die Akzeptanz für die geplante Maßnahme herbeiführen kann. Wie auch schon bei den einzelnen Änderungsanträgen erläutert, wird an der gegenständlichen Planung festgehalten.

Stellungnahme:

Vorteile für die Allgemeinheit: (Teilweise Anfragen und Anregungen der Gemeinderäte)

- Geringerer Flächenverbrauch durch Verschiebung der Grenze nach Norden um 20 m.
- Geringerer Eingriff ins Landschaftsbild.
- Aufrechterhaltung, bzw. bessere Ausformung der Kaltluftschneise.
- Klarere Gliederung der Raumordnung durch nennenswerten Grünstreifen zwischen Gewerbe und Wohnbebauung.
- Geringere Lärmbelastung der Anwohner, durch größeren Abstand.
- Ausgleichsmaßnahmen Vorort zu 65 % möglich. Vorschlag einer Sukzessionsfläche und Überlassung der Natur führt zu keinem zusätzlichen Pflegeaufwand und Kosten.
- Verbesserung im Biotopverbund durch Offenhaltung der Landschaft.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zum Vorteil der Reduzierung des Flächenverbrauches wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 25.04.2022 verwiesen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs fand bereits eine Reduzierung des Geltungsbereiches um 20 Meter statt. Der Bereich der Reduzierung wird zukünftig als externe Ausgleichsfläche ökologisch aufgewertet.

Durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen kommt es zu keinen nennenswerten Eingriffen in das Landschaftsbild.

Wie oben bereits aufgeführt wird direkt südlich des Geltungsbereiches eine externe Ausgleichsfläche entwickelt und über den Durchführungsvertrag gesichert, welche zum einen den Biotopverbund erhalten und steigern soll und zum anderen ein Puffer zwischen der geplanten Erweiterung und der bestehenden Siedlung von Kleinhaslach schafft. Weitere Flächen für einen direkten Ausgleich vor Ort stehen der Firma Dethleffs nicht zur Verfügung, sodass der verbleibende Ausgleichsbedarf über den Zukauf von Ökopunkten erfolgen muss. Wie bereits ausgeführt ist ein weiteres Abrücken

der Stellplätze nicht erforderlich, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Die Abwägung der Schutzgüter und Schutzziele sollte in diesem Planverfahren eine hohe Priorität bekommen. Der Planentwurf bietet zudem einen großen Ermessens- und Abwägungsspielraum, den man ausschöpfen muss. Dies bitte ich in der Planung zu berücksichtigen. Ein mittleres Schutzgut sollte nicht zu Lasten der anderen mittleren und hohen Schutzgüter in der Abwägung favorisiert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung wird ein sachgerechter Interessenausgleich zwischen allen öffentlichen und privaten Belangen hergestellt.

Stellungnahme vom 04.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 eines Ehepaars:

Stellungnahme:

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

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

Besprechungspunkte unsererseits sind u.a.:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

2.1.2 Brandschutz:

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

Stellungnahme vom 30.01.2023 zur Fassung vom 05.09.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Brandschutz:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen und ist bereits im Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

2.1.3 Ver- und Entsorgung:

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

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen, dass keine Einwände geltend gemacht werden und dass sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen befinden, werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.4 Allgemeines zur Planung:

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

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

Stellungnahme:

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

Die Naturschutzverbände nehmen wie folgt Stellung:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Stellungnahme:

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

- betriebsübergreifendes Parkhaus im Gewerbegebiet
- mehrgeschossige Lagerflächen
- Schaffung von Parkraum unterhalb der Gebäude (Tiefgaragen)
- Angebot von Mobilitätsalternativen (Car-Sharing, Job-Bike etc).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Die von den Verbänden genannten Alternativen der Flächennutzungen, wie Parkdecks, mehrgeschossige Lagerflächen sowie Tiefgaragen wurden von der Firma Dethleffs ausführlichen geprüft. Allerdings stehen mögliche Flächen im Norden dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung und sind lediglich gepachtet. Im Süden des Plangebietes ist keine weitere Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl von 0,8 gegeben, sodass auch hier kein weiterer Hochbau mehr realisierbar ist. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung Mittelösch II wurde daher lediglich in die Höhe erweitert. Auch aus wirtschaftlicher Sicht sind diese Möglichkeiten jedoch keine Option für das Unternehmen, weshalb an der aktuellen Planung festgehalten wird.

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

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme von 2022 wird zur Kenntnis genommen. Diese ist untenstehend in diesem Dokument enthalten und wird dort inhaltlich abgearbeitet.

Stellungnahme vom 25.04.2022:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes begrüßt wird und gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für die Vorhabenträgerin und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen.

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

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

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

3.2.1 Standort-Wahl:

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

3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Lagerfläche Fahrzeugchassis" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebietstypus.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Regelungen zu Grenzabständen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Nachbarrechtlich geltende Grenzabstände sind zu beachten und bei der Umsetzung der Einfriedung zu prüfen und entsprechend einzuhalten.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Regelungen zu Freileitungen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Dadurch werden für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu

zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

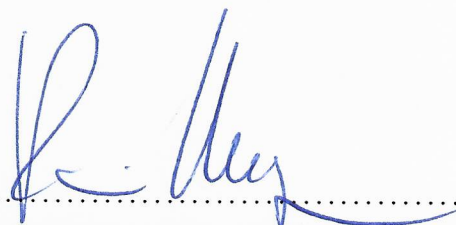
Möglichkeiten der Festsetzung:

aktive Schallschutz-Maßnahmen, passive Schallschutz-Maßnahmen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Der im südlichen, westlichen und östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen Wall mit einer Höhe von 2,00 m dient hauptsächlich der Eingrünung und als Sichtschutz. Dieser wurde bei der schalltechnischen Untersuchung als abschirmende bauliche Anlage berücksichtigt, da die Umsetzung des Walls im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert ist. Aufgrund des sehr geringen Beitrags des Walls zum Lärmschutz, wird auf eine Festsetzung des Walls als Lärmschutzmaßnahme verzichtet.

Das maschinelle Schneeräumen ist auf den Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten (07:00 bis 20:00 Uhr) beschränkt.


.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Planer:

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