

## 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan „Herrenbergpark“ der Stadt Isny im Allgäu

Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 13.05.2024 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen Satzung und trat mit der Bekanntmachung auf [www.isny.de](http://www.isny.de) am 24.07.2024 in Kraft

Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 24.07.2024

*Rainer Magenreuter*  
Rainer Magenreuter, Bürgermeister

Stadt Isny im Allgäu

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung 19.04.2024  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte 3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 12
4	Hinweise und Zeichenerklärung 13
5	Satzung 18
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 20
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 26
8	Begründung – Sonstiges 31
9	Begründung – Bilddokumentation 34
10	Verfahrensvermerke 36



- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 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 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)  |
| 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 07.02.2023 (GBl. S. 2022 S.26, 41)   |
| 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 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)  |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz                | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)   |
| 1.8 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg    | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S.585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)   |

**1.9 Bundes-Immissions-  
schutzgesetz**

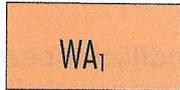
(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S.1792)

		1.1	Baugesetzbuch	(Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3931), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2023 (BGBl. I Nr. 51)
		1.2	Bauordnungsverord- nung	(Bauordnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 3781), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2023 (BGBl. I Nr. 51)
		1.3	Flurkatasterverord- nung	(Flurkatasterverordnung) in der Fassung vom 18.12.1980 (BGBl. I Nr. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1902), die im nachfolgenden Text zitiert werden, beinhalten sich auf den Anfang der Flurkatasterverordnung
		1.4	Flurkatasterverord- nung	(Flurkatasterverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.08.2020 (BGBl. I S. 3041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2023 (BGBl. I Nr. 40)
		1.5	Landesbauordnung für Baden-Württem- berg	(Landesbauordnung) in der Fassung vom 07.03.2010 (StBf. S. 38), der 2.4.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.2023 (StBf. S. 207 S. 38 - 41)
		1.6	Genehmigungsverord- nung für Baden-Württem- berg	(Genehmigungsverordnung) in der Fassung vom 24.07.2000 (StBf. Nr. 2 58), der 2. 5.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.2023 (StBf. S. 38 - 42)
		1.7	Bundesnaturschutz- gesetz	(Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 22.07.2009 (BGBl. I S. 1747), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
		1.8	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg	(Naturschutzgesetz) in der Fassung vom 22.07.2009 (StBf. Nr. 2 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.2023 (StBf. S. 28 - 31)

2

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1



Allgemeines Wohngebiet 1 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 4. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 5. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahingehend modifiziert, dass

Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GR

**Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper

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

2.3



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.4



**Umgrenzung von Flächen für Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5



**Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen. Die private Grünfläche dient in Verbindung mit der Pflanzbindung der Sicherung des Gehölzbestandes.

(§ 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

Um Beeinträchtigungen auf die potenzielle Leitstruktur bzw. das potenzielle Jagdhabitat von Fledermäusen im Bereich der östlichen Feldhecke zu vermeiden, ist ein insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept umzusetzen. Eine störende Lichtausbreitung in Richtung der Feldhecke im Osten von mehr als 0,1 lx ist nicht zulässig. Als Gartenbeleuchtung ist daher entweder eine bedarfsgerechte

Steuerung durch Bewegungsmelder umzusetzen, andernfalls ist diese während der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (Mai – August) zwei Stunden nach Sonnenuntergang abzuschalten. Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40 °C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von  $\leq 1,26$  aufweisen.

Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.7 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.8**



**Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers des hinterlegenden Wohnhauses auf den Fl.-Nrn. 397/14 (Teilfläche) und 399/4 (Teilfläche).**

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

**2.9**

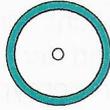


**Zu erhaltender Baum;** ist bei Abgang durch drei Neupflanzungen zu ersetzen. Abgehende Nadelbäume (z.B. Fichten) sind durch Laubbäume aus der u.g. Pflanzliste zu ersetzen.

Die Ersatzpflanzung hat durch hochwertige Pflanzware zu erfolgen, mindestens jedoch durch einen Hochstamm, 3 x v., m.B., 18-20.

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

2.10



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Die Pflanzung hat durch hochwertige Pflanzware zu erfolgen, mindestens jedoch durch einen Hochstamm, 3 x v., m.B., 18-20.

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

2.11 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt für den Bereich der Erweiterung:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzuchtungen).
- Pro 700 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft 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.
- Festgesetzte Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Schwarz-Erle  
Grau-Erle

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Alnus glutinosa  
Alnus incana

Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

**Bäume 2. Wuchsklasse**

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

**Sträucher**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.12



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindung;

die Gehölze und die Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Auch jüngere Bäume sowie Strauchwerk dürfen auf diesen Flächen nicht willkürlich entfernt werden. Pflegemaßnahmen dürfen alle drei Jahre erfolgen, wobei auf maximal 1/3 der Fläche je Grundstück die Sträucher zurückgeschnitten oder durch auf den Stock setzten entfernt werden dürfen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.14



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" der Stadt Isny im Allgäu

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" (Fassung vom 08.07.2018, rechtsverbindlich seit 24.10.2018, geändert am 13.11.2020) werden für diesen Bereich durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Nicht von dieser Änderung betroffene Inhalte des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" (Fassung vom 08.07.2018, rechtsverbindlich seit 24.10.2018, geändert am 13.11.2020) gelten uneingeschränkt weiter.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.15



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark"

Für diesen Bereich gelten die Inhalte der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" in Verbindung mit den nicht von dieser 2. Änderung und Erweiterung betroffenen Inhalten des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" (Fassung vom 08.07.2018, rechtsverbindlich seit 24.10.2018, geändert am 13.11.2020).

Nicht von dieser Änderung betroffene Inhalte des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" (Fassung vom 08.07.2018, rechtsverbindlich seit 24.10.2018, geändert am 13.11.2020) gelten uneingeschränkt auch für den Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark".

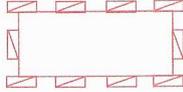
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

## Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

---

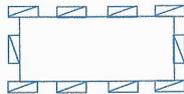
#### 3.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" der Stadt Isny im Allgäu

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Herrenbergpark" (Fassung vom 08.07.2018, rechtsverbindlich seit 24.10.2018, geändert am 13.11.2020) gelten unverändert für diesen Bereich.

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zur Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" der Stadt Isny im Allgäu

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Herrenbergpark" (Fassung vom 08.07.2018, rechtsverbindlich seit 24.10.2018, geändert am 13.11.2020) gelten unverändert für diesen Bereich.

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

4.1



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.2

### Artenschutz

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

Die Bäume innerhalb des Änderungsbereiches sind als zu erhalten festgesetzt. Sollten einzelne Bäume aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit entnommen werden müssen, sind diese vor einer Rodung auf das Vorhandensein nutzbarer Quartierstrukturen für Vögel und Fledermäuse erneut zu untersuchen. Sollten relevante Habitatstrukturen entdeckt werden, sind diese durch das Anbringen von zwei Nistkästen bzw. Fledermauskästen je festgestellter Habitatstruktur auszugleichen.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen. Um Vogelschlag an Glasfassaden zu vermeiden, ist an ungeteilten Fensterscheiben bzw. an Glasfassaden mit mehr als 3 m<sup>2</sup> Fläche Vogelschutzglas (z.B. "Ornilux" der Firma Arnold Glas) zu verwenden.

Um zu verhindern, dass potenziell anwesende Amphibien in ihren Landhabitaten durch die Baumaßnahmen verletzt oder getötet werden, ist eine ökologische Baubegleitung während der Baumaßnahme (Eingriff in den Oberboden) erforderlich.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 21.09.2022, ergänzt am 24.02.2024.

4.3



Zu erhaltender Baum; genaue Angaben dazu siehe rechtskräftiger Bebauungsplan "Herrenbergpark".

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

#### 4.4 Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Eine Kontrolle zur korrekten Einhaltung der Maßnahmen zum Schutz der Bäume (s. oben) während der Baumaßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

#### 4.5 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 sorgsamem und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründun- gspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdich- tungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bo- denmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu ent- sorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt wer- den z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaus- hubs 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. ein- getretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefen- lockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflan- zen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind wäh- rend des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Miss- brauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Ab- trennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

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

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

#### **4.6 Überflutungsschutz**

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

#### **4.7 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung**

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

#### **4.8 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

#### 4.9 Plangenaugigkeit

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

#### 4.10 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 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 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 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 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 13.05.2024 beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 19.04.2024.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.02.2023 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" (Fassung vom 08.07.2018, rechtsverbindlich seit 24.10.2018, geändert am 13.11.2020). Der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 19.04.2024 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### § 3 Inkrafttreten

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" der Stadt Isny im Allgäu und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Isny im Allgäu, den 24.07.2024

  
.....  
(Bürgermeister R. Magenreuter)



(Dienstsiegel)

**6.1 Allgemeine Angaben****6.1.1 Zusammenfassung**

6.1.1.1 Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird eine Bebauung der betreffenden Fläche mit zwei statt bisher einem Wohngebäude ermöglicht.

6.1.1.2 Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt am östlichen Rand der Stadt Isny im Allgäu, im Bereich des "Herrenbergparks". Es handelt sich um eine bereits durch den "Fürstenweg" im Westen erschlossene Fläche, die derzeit unbebaut ist und als Wiesenfläche brach liegt. Am südlichen und östlichen Rand der Fläche bestehen Gehölze. Die beiden Grundstücke nördlich und südlich des Änderungs- und Erweiterungsbereich sind bereits bebaut, zum Osten hin grenzt die Fläche an die freie Landschaft.

6.1.1.3 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für den betreffenden Bereich die Bebauung mit nur einem Gebäude vor. Da es sich um ein sehr großes Grundstück handelt, das zudem noch um ein weiteres Grundstück im Osten ergänzt werden kann, erscheint es der Stadt Isny im Allgäu sinnvoller, auf der entstehenden Fläche statt einem, zwei Baukörper zu ermöglichen. Da dies den bisherigen Festsetzungen widerspricht, erwächst der Stadt Isny im Allgäu ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

**6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches**

6.1.2.1 Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Isny im Allgäu und gehört zum "Herrenbergpark". Der überwiegende, westliche Teil der Fläche ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenbergpark", die Erweiterungsfläche schließt sich unmittelbar östlich daran an.

6.1.2.2 Die Fläche wird im Osten durch den "Fürstenweg" begrenzt, südlich und nördlich grenzen zwei mit jeweils einer großen Villa bebaute Grundstücke an. Die Fläche selbst ist noch unbebaut und mit einer Grünlandbrache bestanden. Am

südlichen und östlichen Rand des Änderungs- und Erweiterungsbereiches bestehen Gehölze mit teils jüngerem, teils altem und hohem Baumbestand. Nach Osten hin geht der Bereich in die freie Landschaft über (Grünlandnutzung).

- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 397/14 und 399/4.

## 6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

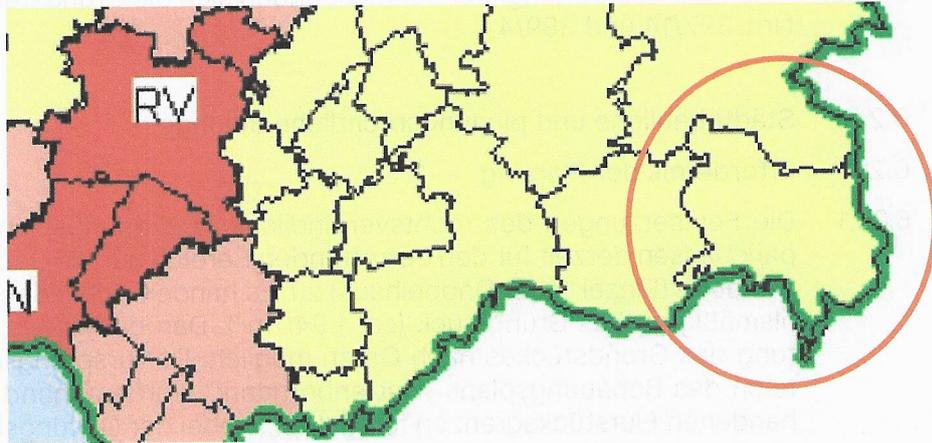
### 6.2.1 Erfordernis der Planung

- 6.2.1.1 Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenbergpark" lassen derzeit für den betreffenden Bereich nur die Bebauung mit einem Gebäude (Einzel- oder Doppelhaus) zu. Es handelt sich jedoch um ein verhältnismäßig großes Grundstück (ca. 1.940 m<sup>2</sup>). Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Grundstückes nach Osten möglich: Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Herrenbergpark" wurde anhand der damals vorhandenen Flurstücksgrenzen festgelegt, wobei der Geltungsbereich im Osten durch ein nur im Liegenschaftskataster vorhandenes Wegegrundstück begrenzt wurde, das sich im Eigentum der Stadt Isny im Allgäu befand. Tatsächlich erstreckte sich aber der "Herrenbergpark", wie er vom Vorbesitzer angelegt, genutzt und eingezäunt wurde, über das betreffende Wegegrundstück hinaus in die östliche Freifläche (Flst.-Nr. 399) hinein. Im Juli 2019 wurde das Wegegrundstück der Stadt Isny im Allgäu durch Grundstückstausch dem tatsächlichen Verlauf der Parkgrenze angepasst und ein neues Grundstück Flst. Nr. 399/4 geschaffen, das optisch schon immer zum Areal "Herrenbergpark" gehörte, aber bislang nicht vom Geltungsbereich erfasst wurde. Dieses Grundstück steht somit für eine Erweiterung zu Verfügung. Da sich hierdurch das ohnehin großflächige Grundstück noch weiter vergrößert, erscheint es der Stadt Isny im Allgäu sinnvoller, auf der entstehenden Fläche statt einem zwei Baukörper zu ermöglichen. Als natürliche Grenze des Geltungsbereiches wird dabei die Grünzäsur mit den bestehenden Gehölzen gesehen. Da dies den bisherigen Festsetzungen widerspricht, erwächst der Stadt Isny im Allgäu ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 6.2.2 Übergeordnete Planungen

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

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

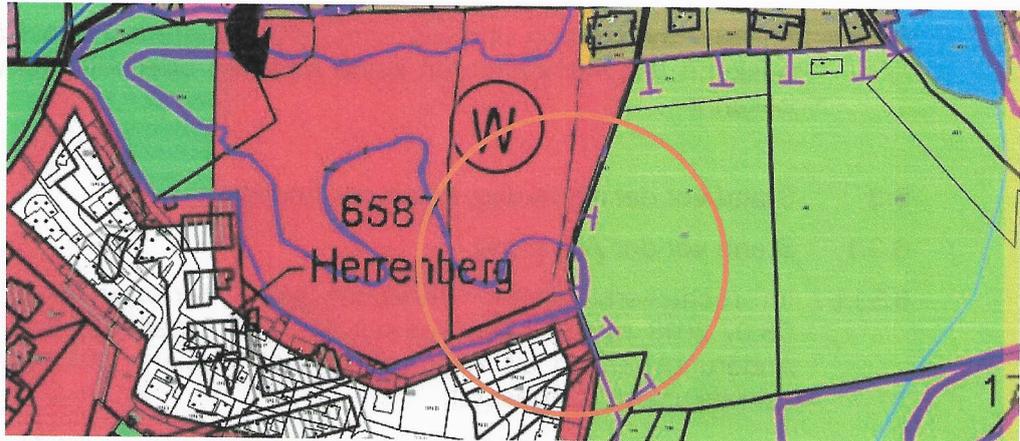


- 6.2.2.3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben



- 6.2.2.4 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Die zu überplanende Fläche wird hierin als Wohnbaufläche (W) dargestellt, im Randbereich Richtung Osten als Fläche für die Landwirtschaft. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht jedoch parzellenscharf. Da der Erweiterungsbereich optisch schon immer zum Areal "Herrenbergpark" gehörte und lediglich aufgrund veralteter Flurstücksgrenzen nicht vollständig in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Herrenbergpark" sowie in den rechtsgültigen Flächennutzungsplan aufgenommen wurde, kann die neue Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

6.2.2.5 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W)



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

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

### 6.2.3 Systematik der Planung

6.2.3.1 Die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

6.2.3.2 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Für den Erweiterungsbereich gelten ebenfalls die ursprünglichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in Verbindung mit den vorliegenden Änderungen.

### 6.2.4 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.2.4.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar gegeben.
- 6.2.4.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- 6.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**
- 6.3.1 Stand vor der Änderung**
- 6.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Herrenbergpark" (Fassung vom 08.07.2018, rechtsverbindlich seit 24.10.2018, geändert am 13.11.2020) ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:
- Ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe)
  - Ausschluss fernmeldetechnischer Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO inkl. Mobilfunkanlagen
  - Ausschluss der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)
- 6.3.1.2 Im Änderungsbereich ist ein Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) für Typ 1 mit einer zulässigen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> als Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt. Pro Einzelhaus sind maximal drei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaus maximal zwei.
- 6.3.1.3 Darüber hinaus sind im Änderungsbereich eine Fläche für Garagen und/oder Carports sowie ein Leitungsrecht (LR 3) für die Verlegung und Unterhaltung von Wasserleitungen zu Gunsten der Stadt Isny im Allgäu festgesetzt.
- 6.3.1.4 Für den Erweiterungsbereich bestehen keine ursprünglichen Festsetzungen.
- 6.3.2 Inhalt der Änderung**
- 6.3.2.1 Im Änderungs- und Erweiterungsbereich wird fortführend ein Allgemeines Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) festgesetzt. Die ursprünglichen, oben genannten Einschränkungen werden beibehalten. Darüber hinaus erfahren auch die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe) einen generellen Ausschluss, da die Wohnnutzung im betreffenden Bereich im Vordergrund stehen soll.
- 6.3.2.2 Die maximal zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird beibehalten, allerdings werden nunmehr zwei statt bisher ein Baukörper mit jeweils 200 m<sup>2</sup> Grundfläche durch eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche zulässig und die Fläche für Garagen und/oder Carports neu angeordnet.

6.3.2.3 Pro Einzelhaus sind weiterhin pro Baufenster jeweils maximal drei Wohneinheiten und pro Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten als zulässig festgesetzt.

6.3.2.4 Zur Sicherung der Erschließung des Hinterliegergrundstückes wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

- 7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
- 7.1.1 Umweltprüfung
- 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
- 7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.
- 7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- 7.2.1 Bestandsaufnahme
- 7.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich des Altstadtkerns der Stadt Isny. Im Westen wird der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" durch an den Fürstenweg begrenzt, im Süden und im Norden befinden sich Wohngrundstücke, die bereits bebaut sind. Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Nr. 17 im Osten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenbergpark" (Fassung vom 08.07.2018). Das Gebiet des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" befindet sich derzeit bereits in der Bebauung (Stand März 2023). Im östlichen Teil des Bebauungsplangebiets "Herrenberg" wurde bereits zum Teil bebaut.
- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Änderungs- und im Erweiterungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Herrenbergpark" befinden sich innerhalb des südlichen Teils und östlich angrenzend zahlreiche Gehölze, welche Fledermäusen sowie Vögeln als Habitat dienen. Im "Herrenbergpark" befinden sich zudem zahlreiche zu erhaltende Laubbäume, einer davon (Nr. 66) befindet sich südlich auf dem Grundstück im Bereich der 2. Änderung. Im Juni 2022 wurde die im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzbeurteilung untersucht. Berücksichtigt wurden dabei die Ergebnisse des arten-

schutzrechtlichen Fachgutachtens vom 11.04.2018. Die bestehenden Grünflächen stehen Vögel und Fledermäuse potenziell als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat zur Verfügung. Die Gehölzreihe des Flst.-Nr. 399/4 weisen keine Höhlen, Spalten oder Ausfaltungen auf, die von Höhlenbrütern oder Fledermäusen als Nist- bzw. Quartierstandort genutzt werden könnten. Sie kann jedoch ubiquitären Zweigbrütern als Brutstätte und jagenden Fledermäusen als Leitstruktur dienen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine für Reptilien oder Amphibien geeigneten Lebensräume, artenschutzrechtliche Konflikte entfallen demnach (zu den Details vgl. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Herrenbergpark" vom 21.09.2022; Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Herrenbergpark" vom 11.04.2018).

Die überplante Fläche liegt außerhalb des landesweit berechneten Biotopverbunds trockener, mittlerer und feuchter Standorte.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 155 m nördlich des Änderungs- und im Erweiterungsbereich befindet sich das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088), des gleichzeitig als Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549) kartiert ist. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befindet sich etwa 905 m südlich jenseits des Stadtgebietes von Isny (FFH-Gebiet "Bodenmöser und Hengelesweiher", Nr. 8325-341) und ca. 950 m westlich des Änderungs- und im Erweiterungsbereich ebenfalls außerhalb des Stadtgebietes. (Vogelschutzgebiet "Bodenmöser", Nr. 8325-441).
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet liegt im Verbreitungsgebiet der Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente, welches Braunerden und Parabraunerden aufweist. Der Untergrund besteht aus Kies, der Feinboden setzt sich aus Lehmsand, Schluff und Lehm zusammen. Die vorkommenden Böden im Änderungsbereich sind weitgehend unversiegelt, werden jedoch teilweise durch laufende Baumaßnahmen bereits beeinträchtigt. Der südliche Teil des Erweiterungsbereichs ist mit Gehölzen bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt in der Hydrologischen Einheit Fluvioglazialer Kiese und Sande im Alpenvorland, welche generell eine gute Wasserdurchlässigkeit bieten. Oberflächengewässer liegen nicht im Gebiet. Im südlichen Bereich des Änderungsbereiches verläuft in Ost-West-Richtung ein Leitungsrecht für die Verlegung und Unterhaltung von Schmutz- und Regenwasserkanälen sowie einer Wasserleitung zu Gunsten der Stadt Isny im Allgäu.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet in der sommerkühlen und wintermilden, humiden Niederschlags-Staulage (Niederschlagsmenge 1.600 mm) des nordwestlichen Alpenrandes. Wegen der Höhenlage des Gebiets fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresdurchschnittstemperatur ist mit 6,8 °C (Isny ~705 m ü. NN) eher niedrig. Kleinklimatisch betrachtet wirkt, der überplante Bereich durch die zahlreichen

Gehölze als Frischluftentstehungsbereich. Relevante Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht erkennbar.

- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet umfasst den Teil des Herrenbergparks, welcher durch zahlreiche Laubholzbestände sowie offene Rasenflächen geprägt ist. Durch die bestehende Parkanlage wird zwar die Wohngegend aufgewertet, jedoch dient der Park nicht der öffentlichen Erholungsnutzung.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper sowie durch die Verkehrsflächen geht kein im Bebauungsplan "Herrenbergpark" zu erhalten festgesetzter Einzelbaum verloren; der bisher im Plangebiet dargestellte, festgesetzte Baum (Festgesetzter Baum Nr. 66) ist bereits nicht mehr vorhanden, diese Festsetzung entfällt somit. Zur Kompensation wird jedoch ein neu zu pflanzender Baum im Erweiterungsbereich festgesetzt. Der Großteil der Gehölze, insbesondere die Gehölze der östlich außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Baumreihe sind von der Planung nicht betroffen und bleiben erhalten. Die im südlichen und nördlichen Erweiterungsbereich vorhandene Gehölze sind durch eine Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren vordergründig auf artenschutzrechtlichen Belangen, da der Erhalt der Gehölze im Erweiterungsbereich erwünscht ist. Dadurch wird sichergestellt, dass potenzielle Leitstrukturen und Jagdhabitats vorhanden bleiben. Wenn im Einzelfall Bäume gerodet werden müssen, sind Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden (vgl. Hinweise zum Bebauungsplan "Herrenbergpark" und artenschutzrechtlicher Kurzbericht).
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Der Artenaustausch zwischen dem Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088) und dem "Herrenbergpark" kann auch weiterhin gewährleistet werden, da die Gehölze zum Großteil erhalten bleiben und die geplante Bebauung sich nur auf zwei Grundstücke begrenzt. Der restliche Bereich des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" ist zum Teil bereits bebaut. Zudem stellt die bestehende Bebauung zwar bereits eine gewisse Barriere dar, da aber auch diese zum aktuellen Zeitpunkt scheinbar gut überwunden werden kann, ist nicht davon auszugehen, dass sich die im Vergleich deutlich lockerere geplante Bebauung negativ auswirken würde.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Be-

reichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich lediglich um ein bereits bestehendes und ein zusätzliches Baugrundstück handelt.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB): In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser durch die Versiegelung verringert sich die Grundwasserneubildungsrate geringfügig, da das Niederschlagswasser der Verkehrs-, Dach- und Hofflächen über ein geschlossenes Rohrleitungssystem gesammelt und in das östlich des Erweiterungsbereichs liegende Retentionsbecken abgeleitet wird. Da diese versiegelten Flächen aufgrund der geringen Anzahl der Bebauung jedoch in Bezug auf die Gesamtfläche nur einen kleinen Teil ausmachen werden, erfolgt keine gravierende Verschlechterung.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und h BauGB): Da der Großteil des Gehölzbestandes erhalten wird, kommt es zu keiner gravierenden Verschlechterung der Luft filternden und Temperatur regulierenden Wirkung der Bäume. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche ist auch keine erhebliche kleinklimatische Veränderung zu erwarten. Ein Großteil der Fläche könnte nach Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ohnehin bereits bebaut werden.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Da der Parkcharakter des Gebiets erhalten bleibt, kommt es zu keiner Verschlechterung des Landschaftsbildes. Dies gilt auch für den Bereich der Erweiterung. Zwar sind keine öffentlichen Bereiche im Gebiet geplant, trotzdem bleiben die bestehenden Fuß- und Verkehrswege für die Öffentlichkeit erhalten.

### 7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

7.2.3.2 Zum Erhalt der im südlichen und nördlichen Teil des Erweiterungsbereichs bestehenden Gehölzbestände wurde eine private Grünfläche mit einer entsprechenden Pflanzbindung festgesetzt. Dadurch soll der ökologische Wert des Gebietes sichergestellt und die vorhandenen Gehölze als Lebensraum für verschiedene Tierarten erhalten werden. Die Gehölze prägen den Charakter des Gebiets. Es wird auf Maßnahmen zum Schutz der Bäume hingewiesen, sollten trotzdem Bäume abgehen, sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen.

7.2.3.3 Durch die Festsetzung, dass pro 700 m<sup>2</sup> angefangener privater Grundstücksfläche (Bereich der Erweiterung) mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden

die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

- 7.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden Gehölzen und dem zu pflanzenden Baum vermieden werden.
- 7.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 7.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.9 Um Beeinträchtigungen auf die potenzielle Leitstruktur bzw. das potenzielle Jagdhabitat von Fledermäusen im Bereich der östlichen Feldhecke zu vermeiden, wird ein fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept festgesetzt, welches sich an den Empfehlungen für die Außenbeleuchtungsplanung zur Begrenzung der Auswirkungen von nächtlichem Kunstlicht auf die Jagdgebiete und Flugrouten von Fledermäusen (Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. EUROBATS Publication Series No. 8, 2019) orientiert.
- 7.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex  $\leq 1,26$  aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.

## Begründung – Sonstiges

---

### 7.3 Umsetzung der Planung

#### 7.3.1 Wesentliche Auswirkungen

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

### 7.4 Erschließungsrelevante Daten

#### 7.4.1 Kennwerte

7.4.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,38 ha

#### 7.4.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,23 ha	61,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,15 ha	39, %

#### 7.4.2 Erschließung

7.4.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Leitungen der Stadt Isny im Allgäu

7.4.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk der Stadt Isny im Allgäu

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

7.4.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Leitungen der EnBW

7.4.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG Erdgas Allgäu-Oberschwaben

7.4.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

7.4.2.7 Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

#### 7.5.1 Planänderungen

7.5.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 09.11.2023) 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 19.02.2024 enthalten):

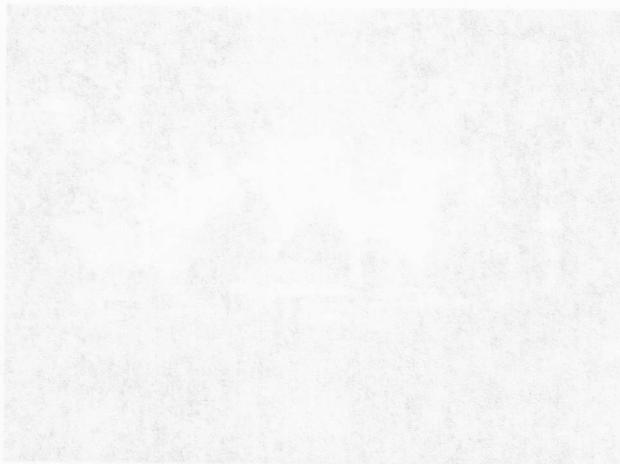
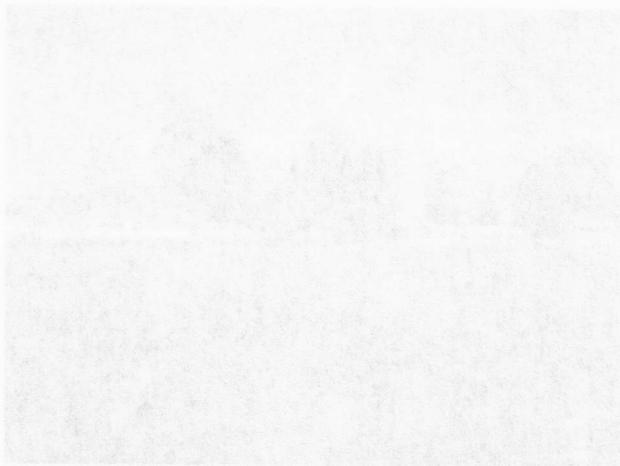
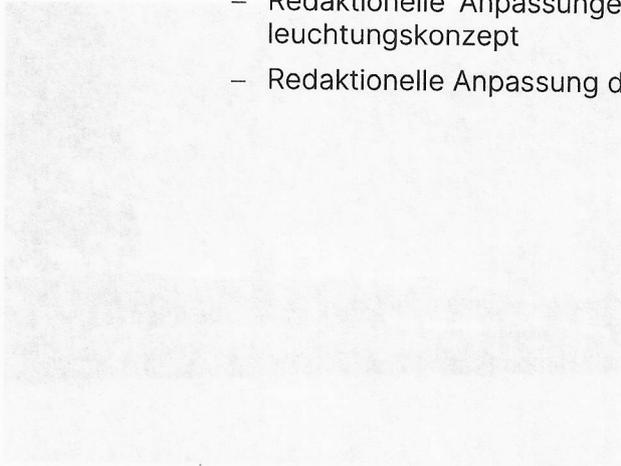
- Ergänzung der Festsetzung zu erhaltende Bäume
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Ergänzungen des Artenschutz-Hinweises
- zusätzlicher Hinweise zur Geotechnik

7.5.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 03.07.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen im Rahmen der Verfahrensumstellung 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 19.02.2024 enthalten):

- Zurücknahme des Geltungsbereiches auf natürliche Grünzäsur (Darstellung Planzeichnung)
- Anpassung der Situierung Baugrenze (Planzeichnung)
- Anpassung der Situierung Garagenlinie (Planzeichnung)
- Anpassung der Situierung Grünfläche (Planzeichnung)
- Anpassung der Situierung Pflanzbindung (Planzeichnung)
- Anpassung der Situierung der zu erhaltenden Bäume (Planzeichnung)
- Anpassung der Situierung des zu pflanzenden Baumes (Planzeichnung)
- Anpassung der Festsetzung "Pflanzbindung" unter Ziffer 2.12
- Redaktionelle Anpassungen der Begründung hinsichtlich der Verfahrensumstellung und Anpassung des Geltungsbereiches
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

7.5.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.04.2024) 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 13.05.2024 enthalten):

- Konkretisierung der Hinweise und Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht in der Festsetzung in Ziffer 2.6.
- Redaktionelle Anpassungen der Begründung hinsichtlich Fledermausbeleuchtungskonzept
- Redaktionelle Anpassung der Daten in der Satzung



Blick von Südwesten auf den Änderungs- und Erweiterungsbereich; links im Hintergrund das angrenzende Bestandsgebäude, im Vordergrund der "Fürstenweg"



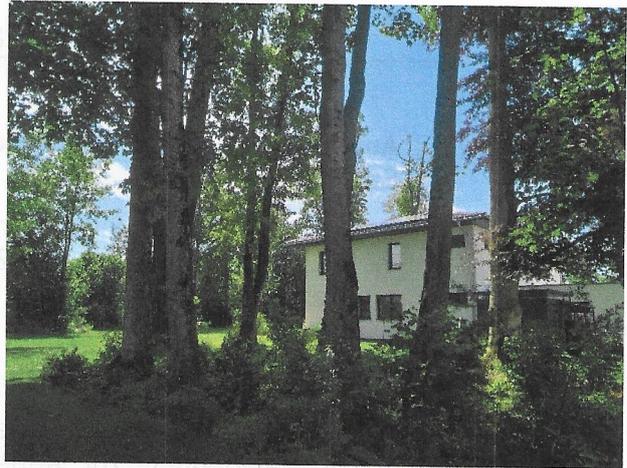
Blick von Süden auf den Änderungs- und Erweiterungsbereich, rechts im Hintergrund das angrenzende Bestandsgebäude



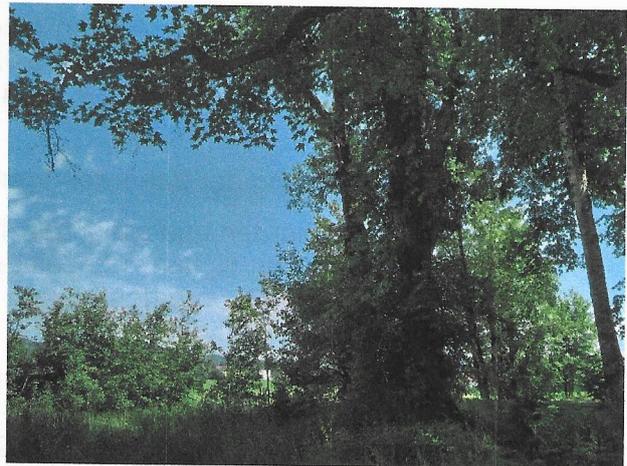
Blick von Südosten auf den Änderungs- und Erweiterungsbereich, im Vordergrund sowie rechts die bestehenden Gehölze



Blick von Nordwesten  
auf die Bestandsbäume  
im Süden sowie das an-  
grenzende Gebäude



Blick von Westen auf  
den teils alten Baumbe-  
stand im Süden und Os-  
ten des Änderungs- und  
Erweiterungsbereiches



**9.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.02.2024. Der Beschluss wurde am 01.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

**9.2 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 26.04.2023 bis 26.05.2023 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.03.2024 bis 08.04.2024 (Billigungsbeschluss vom 19.02.2024; Entwurfsfassung vom 19.02.2024; Bekanntmachung am 01.03.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

**9.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 24.04.2023 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 06.03.2024 (Entwurfsfassung vom 19.02.2024; Billigungsbeschluss vom 19.02.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**9.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.05.2024 über die Entwurfsfassung vom 19.04.2024.

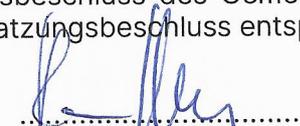
Isny im Allgäu, den 24.07.2024

  
.....  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

**9.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 19.04.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.05.2024 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

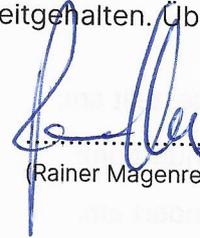
Isny im Allgäu, den 24.07.2024

  
.....  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.07.24 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny im Allgäu, den 24.07.2024

  
.....  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 20.02.2023  
Plan geändert am: 03.07.2023  
Plan geändert am: 09.11.2023  
Plan geändert am: 19.04.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung	Natalie Begic
Landschaftsplanung	Sandra Edelmann
Immissionsschutz	Benjamin Buck
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Natalie Begic)

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

