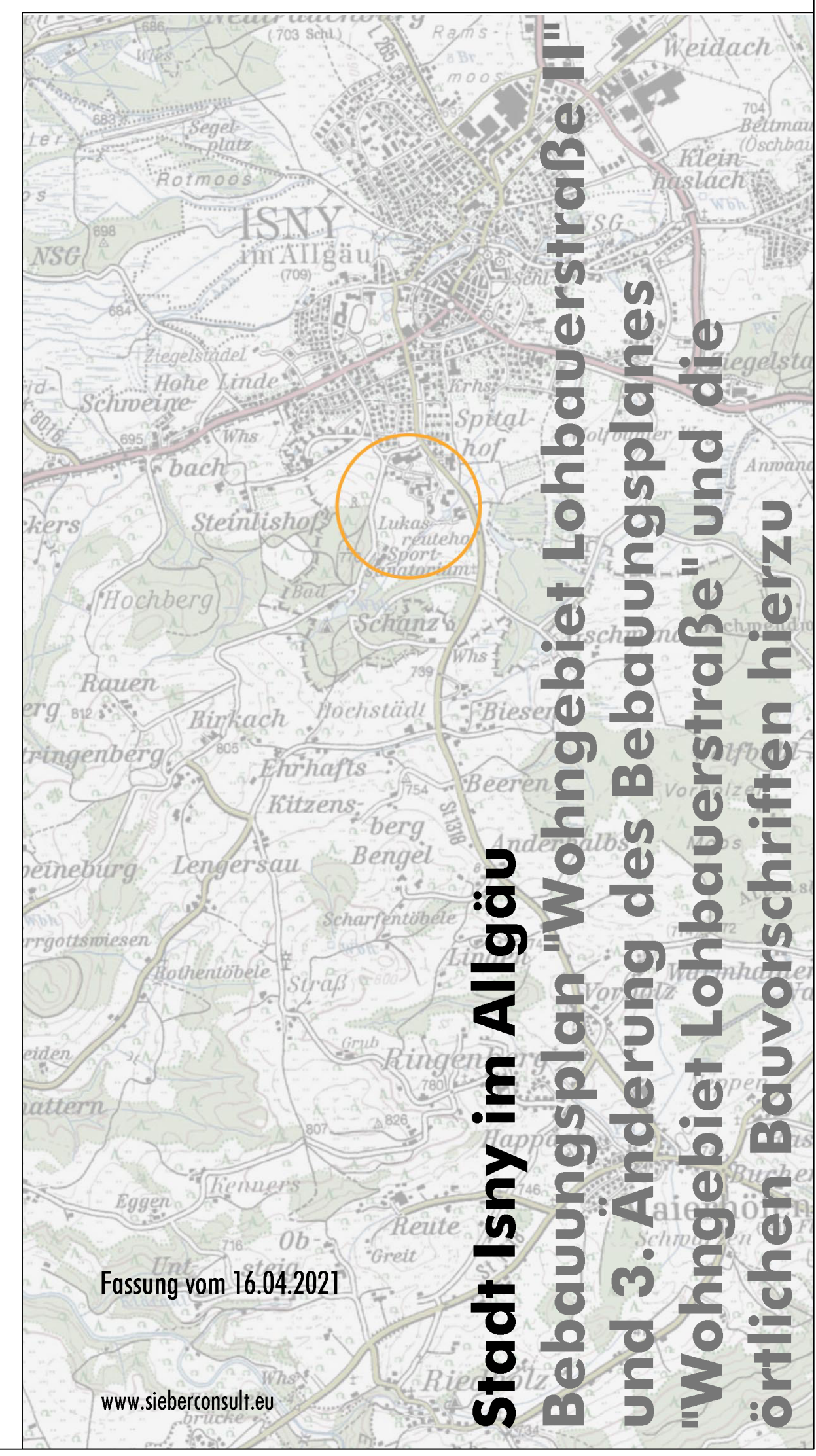
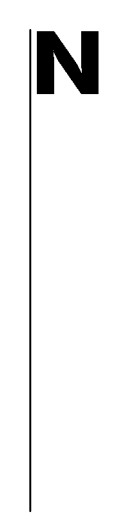


M 1: 1.000
Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße"
 (Fassung vom 12.05.2014,
 rechtsverbindlich seit 13.08.2014)



Stadt Isny im Allgäu
Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße II"
und 3. Änderung des Bebauungsplanes
"Wohngebiet Lohbauerstraße" und die
örtlichen Bauvorschriften hierzu

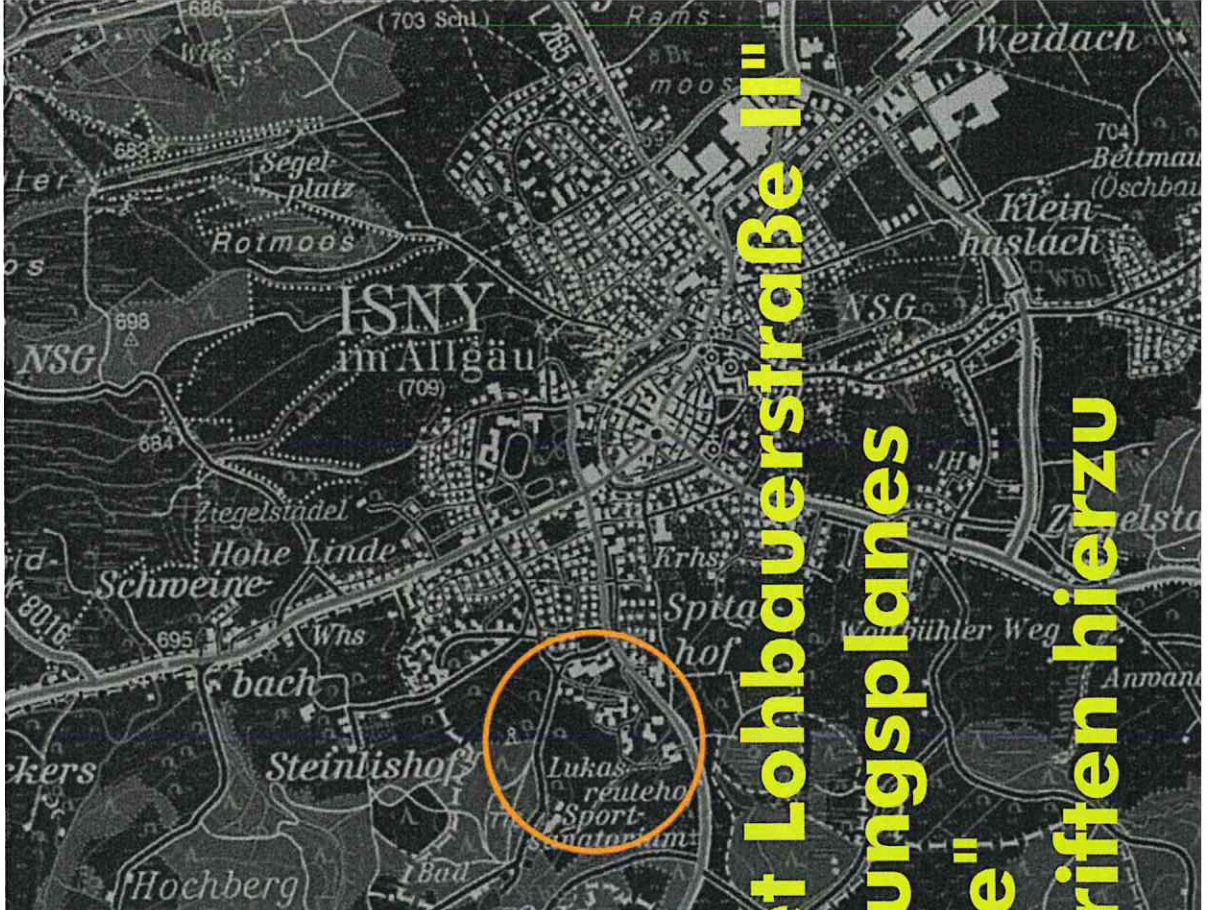
Fassung vom 16.04.2021

www.sieberconsult.eu

M 1: 500



Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und 3. Änderung des Bebauungsplanes
"Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Bebauungsplan „Wohngebiet Lohbauerstraße II“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lohbauerstraße“ der Stadt Isny im Allgäu

Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 17.05.2021 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen Satzung und trat mit der Bekanntmachung auf www.isny.de am 01.12.2021 in Kraft.

Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 01.12.2021

Rainer Magenreuter, Bürgermeister



Fassung vom 16.04.2021

Stadt Isny im Allgäu Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 19
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 23
5	Hinweise und Zeichenerklärung 24
6	Satzung 35
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 37
8	Begründung - Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 54
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 61
10	Begründung – Sonstiges 64
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 67
12	Begründung – Bilddokumentation 68
13	Verfahrensvermerke 70

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 2.3 Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
- Stellplätze und
 - Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- um weitere 50 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 Z** **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5 WH m ü. NN** **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**
- Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:
- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
 - bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
 - bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
 - bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante

der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes.
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des

Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.8



Baugrenze

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

2.9 **Firstrichtung von Hauptgebäuden**

Hauptgebäude sind zwingend mit einer **Haupt-Firstrichtung** des Daches parallel in Richtung der Höhenlinien zu errichten; zulässige Abweichung: max. $\pm 5^\circ$; Maßgeblich sind hierbei die in der Planzeichnung eingezeichneten Höhenlinien.

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

2.10 **Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden**

Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) um mindestens 70° von der Nordrichtung abweicht (vgl. hierzu auch Skizze in der Begründung).

Abweichend hiervon ist eine Ausrichtung der Firstseite nach Norden ausschließlich dann zulässig, wenn der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand) die in dem Bereich zulässige Firsthöhe über NN um 2,50 m unterschreitet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.11 Ausrichtung und Lage von Terrassengeschoßen

Das Terrassengeschoß ist nur mit einem Abstand von mindestens 2,50 m zu den nach Norden ausgerichteten Gebäudeseiten zulässig. Gebäudeseiten sind dann nach Norden gerichtet, wenn die Senkrechte auf die jeweilige Gebäudeseite um weniger als 70° von der Nordrichtung abweicht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.12



Umgrenzung von Flächen für **Garagen bzw. Carports**; Garagen bzw. Carports 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)

2.13 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen bzw. Carports zulässig.

Für oben genannte Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen und Carports): es ist maximal ein Nebengebäude je Grundstück zulässig; max. 45 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m³ Grundfläche und max. 3,00 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände);
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m³ Beckeninhalt; max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.

Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.14 E.../D.../H... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenelement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.15



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

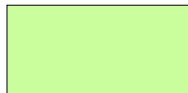
2.16



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)


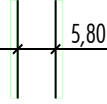
2.17



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

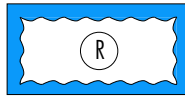
In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.18  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche als Begleitfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20 **Installation von Photovoltaikanlagen** Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamtterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 2.21 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.22 **Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle den östlich gelegenen Retentionsbereichen zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Retentionsbecken

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten, über die belebte Bodenzone zu reinigen und gedrosselt entsprechend dem natürlichen Oberflächenabflußverhalten dem Felderholzbach zuzuführen. Der Bereich ist als Retentionsbecken anzulegen. Der Boden des Retentionsbeckens ist mit Hochstauden Binsen- und Seggenvegetation naturnah zu entwickeln und einmal im Jahr zu mähen, die Böschungen sind mit einer artenreichen Wiesensaatmischung zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Öffentliche Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ohne bauliche Anlagen

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

2.25



Öffentliche Grünfläche mit parkartigem Charakter ohne bauliche Anlagen

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

2.26



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

hier Fläche zum Schutz der CEF-Maßnahme (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 04.12.2013) zum Abriss des Sportsanatoriums. Insbesondere sind die Gehölze, an welchen sich Fledermauskästen befinden, zwingend zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist durch Herausnahme der übrigen Gehölze (insb. Fichte und Hasel) sowie durch Anpflanzung von insektenfreundlichen Sträuchern (z.B. Gemeiner Schneeball, Schwarzer Holunder, Weißdorn) zu einem lockeren jedoch strukturreichen Gehölzbestand zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen (mit bernsteinfarbenem bzw. warmweißen Licht mit max. 3000 K Farbtemperatur) oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die öffentlichen Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung sind als Extensivwiesen zu entwickeln.

Lichtschächte, Gulli-Straßenentwässerung, Tiefgarageneinfahrten und außenliegende Kellerzugänge sind amphibienfreundlich herzustellen. Ausstiegshilfen sind anzubringen und Abstürze mit feinem Gitter abzudecken, um Molche, Kröten und Frösche nicht zu schädigen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In den dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29 

Leitungsrecht 1, 2, 3 und 4 (beispielhaft aus der Planzeichnung) zu Gunsten der Stadt Isny im Allgäu in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Schmutz-/Regenwasserkanäle).

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbaren baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. 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)

2.30



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundes-Straße B 12 nächstgelegenen Gebäudeseite von 63 dB(A) auszugehen.
- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind auf die der Bundes-Straße B 12 rückwärtigen Gebäudeseite (Nordseite) zu orientieren.
- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer) sind auf die der Bundes-Straße B 12 abgewandte Gebäudeseite (Nord-, Ost- und Westseite) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31

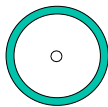


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundes-Straße B 12 nächstgelegenen Gebäudeseite von 60 dB(A) auszugehen.
- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind auf die der Bundes-Straße B 12 abgewandten Gebäudeseiten (Ost-, West- und Nordseite) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.33



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in

den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

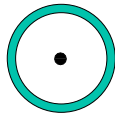
2.34



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.35



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.36

Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	Malus-Hybriden
Feld-Ahorn	Acer campestre
Kastanie	Aesculus x carnea 'Briotii'
Grau-Erle	Alnus incana
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweigrieffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Feld-/Kriechende Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Sträucher für geformte Schnitthecken

Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
	Fagus sylvatica f. purpurea
Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'

Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis vitalba u. Sorten
Knöterich	Fallopia baldschuanica
Efeu	Hedera helix

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
	Parthenocissus tricuspidata
Kletterrosen in Sorten	Rosa spp.

Kletterpflanzen (untergeordnet zu verwenden)

Geißblatt	Lonicera henryi
Kletter-Spindelstrauch	Euonymus fort. 'Gracilis'
	Euonymus fort. 'Coloratus'
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.37 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 2 Sträucher aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Bereits vorhandenen Bäume, welche erhalten werden, können hierauf angerechnet werden. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.38

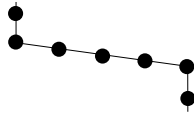


Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

die Gehölze, an welchen sich Fledermauskästen (CEF-Maßnahme, siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 04.12.2013) befinden, sind zu erhalten und zu pflegen.

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

2.39



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.40

Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

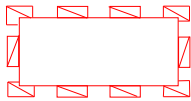
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.41



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße II" sowie der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" der Stadt Isny im Allgäu (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.42



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" (Fassung vom 12.05.2014, rechtsverbindlich seit 13.08.2014) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" vollständig durch diese ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" der Stadt Isny im Allgäu.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" (Fassung vom 12.05.2014, rechtsverbindlich seit 13.08.2014) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" vollständig durch diese örtlichen Bauvorschriften ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

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

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform alternativ **Satteldach** oder **Walmdach** (letzteres auch als Zelt Dach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig) oder **Pultdach** oder **Flachdach**

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoß als Terrassengeschoß zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschoße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

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

3.4 DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Auf Grund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

Dach-Ebenen, die in dieselbe Richtung weisen, sowie die einzelnen Dachflächen selber sind in einer einheitlichen Neigung auszuführen.

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

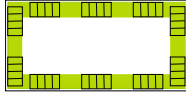
- 3.5 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern** Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.
Bei Flachdächern können thermische Solar- bzw. Photovoltaikanlagen aufgeständert werden, sofern deren höchster Punkt unterhalb der Oberkante der Attika verbleibt.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 3.6 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von
- Hauptgebäuden
 - Garagen sowie
 - sonstigen Nebengebäuden
- ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 18° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.7 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.8 Geländeänderungen in dem Baugebiet** Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
 - Berücksichtigung der Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
 - Beschränkung des Gelände-Auf- und -Abtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Gesamt-Ansichtshöhe des Gebäudes mit max. 9,75 m über dem endgültigen Gelände in Erscheinung tritt
- Die erforderlichen Geländeänderungen zur Unterbringung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 3.9 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- 3.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet** Einfriedungen sind dem endgültigen Geländeverlauf anzupassen. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.
- Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie dürfen eine Höhe von 0,50 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten; bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich. Sie sind in einer Bauart auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Natursteine, Gabionen etc.) und dauerhaft zu begrünen (durch z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu). Betonmauern und Betonformsteine sind nicht zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4

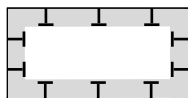
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Felderholzbach beim Sportsanatorium" (Nr. 1-8326-436-3904), innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

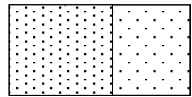
Maßnahme gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zur Verlegung der Bundesstraße 12 (Planfeststellungsbeschluss vom 20.03.2002); hierbei wurden entlang des Krummbaches bzw. des Felderholzbaches ein Gewässerrandstreifen eingerichtet, abschnittsweise technischer Verbau beseitigt und standortgerechte Gehölze gepflanzt; diese Maßnahmen/Vorgaben behalten weiterhin Gültigkeit

5.1



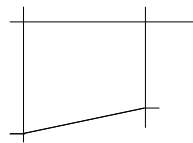
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" der Gemeinde Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung)

5.2



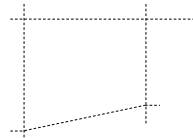
Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung, ehemaliges Sanatorium zum Abriss vorgesehen (siehe Planzeichnung)

5.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.5

Nr.;m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.6

1519/1

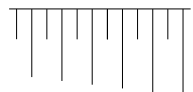
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.7


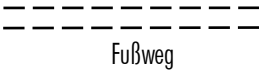


Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.8



Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung (siehe Planzeichnung)

- 5.9  **Retentionsbereich**; außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 5.10  Möglicher Verlauf der **geplanten Fußwegeverbindungen** innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 5.11 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. §9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 5.12 **Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie und Geothermie werden empfohlen.
Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 5.13 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten einen Bodenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Kompostes wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

5.14 Artenschutz

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

Da es sich bei dem Gebäude des Sportsanatoriums um ein nachgewiesenes Fledermausquartier handelt, sind für den geplanten Abriss des Gebäudes die folgenden CEF-Maßnahmen notwendig um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden (Umsetzung bereits erfolgt).

- Um den Verlust des nachgewiesenen Fledermausquartiers auszugleichen sind 63 Fledermauskästen in sieben Gruppen an Bäumen der Umgebung verteilt (jeweils sechs verschiedene Kastentypen verteilt auf verschiedene Habitatstrukturen) anzubringen.
- Um Fehlbelegungen zu vermeiden ist zusätzlich in jeder Kastengruppe ein Höhlenbrüterkasten zu integrieren.
- Im Dachraum des Schuppens am Waldrand ist eine Spaltenquartiermöglichkeit (Fächer) einzurichten.
- Es sind zudem neun Fassadenkästen jeweils in Dreiergruppen an drei verschiedenen Gebäuden im Umfeld (Wasserbehälter und Pumpstationen) anzubringen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.
- Das Anbringen der Nisthilfen hat vor dem Eingriff am Gebäude zu erfolgen.
- Die Wirksamkeit der Maßnahmen muss vor dem Abriss nachgewiesen sein (bereits erfolgt), langfristig gewährleistet sein und

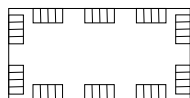
ist durch ein mehrjähriges Monitoring ab dem Jahr 2021 zu überprüfen.

Des Weiteren sind die folgenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Um das Quartierpotenzial für baumpaltenbewohnende Fledermäuse zu erhalten, müssen an den zu erhaltenden Bäumen der Allee drei Fledermausflachkästen (z.B. Schwegler Flachkasten Typ 1FF) angebracht und erhalten werden.
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.
- Hinsichtlich der zu fällenden alten Bäume (Durchmesser > 50 cm) wird empfohlen, die Bäume an geeigneter Stelle aufrecht als Totholz zu erhalten.
- Die weiteren Bäume der Allee entlang der Lohbauerstraße sind zu pflegen und zu erhalten. Ferner sind die vorhandenen Nisthilfen zu erhalten und zu pflegen (jährliche Reinigung).
- Bei einer künftigen Bebauung oder Sanierung im Bereich des ehemaligen Sanatoriums sind langgezogene Hindernisse sowie Fallen (z.B. ungeschützte Lichtschächte) für Amphibien zu vermeiden.

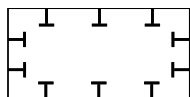
Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 04.12.2013.

5.15



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop "Felderholzbach beim Sportsanatorium" (Nr. 1-8326-436-3904), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.16



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Maßnahme gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zur Verlegung der Bundesstraße 12 (Planfeststellungsbeschluss vom 20.03.2002), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.17 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*, Metzter Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

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

5.18



Trinkwasser-Leitungen unterirdisch, hier Trinkwasser-Leitung (gebündelt) der Stadt Isny im Allgäu; die zentral im Plangebiet verlaufende Trinkwasser-Leitung DN 175 GG ist stillgelegt, die Stadt Isny im Allgäu beabsichtigt, die Leitung nicht rückzubauen, sondern im Boden liegen zu lassen (siehe Planzeichnung);

5.19



Trinkwasser-Signalkabel unterirdisch, hier Trinkwasser-Signalkabel der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung);

5.20



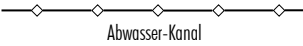
Telekommunikations-Leitungen unterirdisch, hier Telekommunikations-Leitung der Deutschen Telekom AG (siehe Planzeichnung);

5.21



Gas-Leitungen unterirdisch, hier Gas-Leitung der Thüga Energienetze GmbH; die Leitung kann im Zuge der Planung in die hierfür

erforderliche Bereiche verlegt werden; um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Thüga Energienetze GmbH wird gebeten (siehe Planzeichnung);

- 5.22  **Abwasser-Kanal** unterirdisch, hier Abwasser-Kanal der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung);
- 5.23 **Private Regenwasserab-
leitung** Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer.
- 5.24 **Grundwasserdichte Un-
tergeschoße** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoß ausgeführt werden.
- 5.25 **Behandlung von Nieder-
schlagswasser und Bo-
denschutz** 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.
- 5.26 **Grundwasserschutz** Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, empfehlen wir vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchzuführen.
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 Unternehmer gem.

§ 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.27 Bodenschutz

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 (siehe Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“, <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>).

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Anfallender überschüssiger humoser Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

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

Das Plangebiet liegt in stark hängiger Lage. Bei einer Bebauung sind größere Erdbewegungen und Einschnitte in den Hang nötig. Durch

die Änderung des Reliefs und die Einschnitte kann es zu Hanginstabilitäten, Austritte von Hangwasser und erhöhter Erosion kommen.

In Bereichen von bisher bestehender Bebauung, Straßen, Hofflächen, Auffüllungen und Abgrabungen ist natürlicher Boden voraussichtlich nicht mehr vorhanden oder stark beeinträchtigt. Bei geplanten Garten- oder Grünflächen in diesen Bereichen sollte auf eine möglichst vollständige Beseitigung dieser Beeinträchtigungen und besonders auf den Aufbau einer für die geplante Nutzung ausreichend mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden geachtet werden. Nur durch eine ausreichend gute Wachstumsgrundlage kann eine erfolgreiche Gartenutzung und der durch Pflanzgebot herzustellende Vegetationsbestand langfristig sichergestellt und damit Auswirkungen auf das Kleinklima erreicht werden.

Künftige Grün- und Retentionsflächen auf bisher unbeeinträchtigten Flächen sollten während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen geschützt werden.

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.

Es wird auf die Beachtung des Gesetzes zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg vom 17.12.2020 hingewiesen. Insbesondere wird auf die Beachtung von § 2 Abs. 3 Satz 1 + Satz 2 LBodSchAG, sowie § 3 Abs. 3 + Satz 4 LKreiWiG hingewiesen.

5.28 **Barrierefreies Bauen**

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

5.29 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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.

5.30 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).

Zur Minimierung der Setzungsgefahr beim Auffüllen der Baugrube im Bereich des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels ist eine lückenlose baubegleitende Überwachung mit entsprechender geotechnischer Dokumentation zu erbringen.

Die Erdbaumaßnahmen (Oberbodenabtrag) zur Baulanderschließung bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn der Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 - Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

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

nigungen 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 im Allgäu behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Betonrückenstützen zur Randeinfassung der Straße können auf die Privatgrundstücke ragen.

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

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßigem Betrieb der Feuerungsstätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-

Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

5.31 Plangenaugigkeit

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

5.32 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 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), § 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 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu den Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 17.05.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 16.04.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 16.04.2021. Dem Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 16.04.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" (Fassung vom 12.05.2014, rechtsverbindlich seit 13.08.2014,) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

- zu Dachformen
- zu Dachneigung
- zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern
- zu Materialien
- zu Farben
- zu Geländeänderungen in dem Baugebiet
- zu Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet
- zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" 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).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße II" im Wege der Berichtigung angepasst.

Isny im Allgäu, den 17.05.2021



 Rainer Magenreuter, Bürgermeister



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan erfolgt im Süden des Stadtgebietes von Isny im Allgäu im Bereich der Gebäude des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfes.

7.1.1.14 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 Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.15 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Stadtgebietes von Isny im Allgäu im Bereich der Gebäude des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels.

7.1.2.2 Im Westen des Gebietes verläuft die "Lohbauerstraße" samt der angrenzenden Waldflächen. Im zentralen Bereich befinden sich die zum Abriss vorgesehenen Gebäude des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels. Nach Südosten grenzen der bestehende Fuß- und Radweg entlang des "Felderholzbaches" sowie der ehemalige Tennisplatz des Ferien- und Tagungshotels an. Von hier verläuft der Geltungsbereich nach Norden in einigem Abstand entlang des "Felderholzbaches" samt dem angrenzenden Fuß- und Radweg bis hin zu den Bestandsgebäuden im Bereich des Baugebietes "Wohngebiet Lohbauerstraße". Im südlichen Anschluss an das Plangebiet verläuft die Bundesstraße B 12.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ausschließlich Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1513/2 (Teilfläche), 1513/3 (Teilfläche), 1513/4 (Teilfläche), 1513/72 (Teilfläche), 1519/1 und 1519/2 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die gehölz- bzw. waldreiche grünlandgeprägte Kulturlandschaft der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich die Bestandsgebäude des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels. Diese sind zum Abriss vorgesehen. Entsprechende artenschutzfachliche Begutachtungen wurden durchgeführt. Im westlichen Anschluss an die "Lohbauerstraße" bestehen Wald- und Gehölzflächen. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein mäßig bis starkes Gefälle von Westen nach Osten auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden sind jedoch unproblematisch, da die Geländeneigung in diesen Bereichen bereits wieder flacher ausläuft und die Erschließungsplanung möglichst höhenlinienparallel vorgesehen ist.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Der Bebauungsplan stellt die Fortführung des bereits im Jahr 2014 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" dar. Auf Grund der damals noch offenen weiteren Nutzung des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels wurde die Planung von Wohnbauflächen in diesem Bereich noch nicht umgesetzt. Der städtebauliche Entwurf sah jedoch bereits damals eine ineinander gehende Bebauung vor. Aus diesem Grunde wurden im Zuge der konkreten Ausarbeitung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" an geeigneter Stelle Wendepplatten sowie Begleitgrünflächen für einen möglichen späteren Anschluss vorgehalten. Die Umsetzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße II" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs sowohl ortsansässiger als auch rückzugswilliger, ehemals ortsansässiger Bevölkerung aus der Gemeinde. Der Stadt Isny im Allgäu stehen kaum noch innerörtliche Brachflächen im Bereich des Hauptortes zur Verfügung. Diese befinden sich zudem weder im Eigentum der Gemeinde, noch besteht kurz- oder mittelfristig eine Erwerbsmöglichkeit durch die Gemeinde. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Stadtverwaltung bereits zahlreiche konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken registriert, so dass sich die Stadt Isny im Allgäu nunmehr zur Fortführung der Umsetzung von Wohnbauflächen an diesem Standort entscheiden hat. Dies ist zudem möglich, da die Flächen des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels nunmehr für eine Überplanung verfügbar sind. Durch das Angebot an Baugrundstücken sollen ebenfalls nicht ortsansässige Bevölkerung zum Zuzug nach Isny im Allgäu bewogen werden, um auch weiterhin und mittel- bis langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten. Ziel der Gemeinde ist es, dass Isny als kinderreiche Gemeinde weiterhin als Wohnort für junge Familien attraktiv gehalten und in diese Richtung weiterentwickelt wird. Zudem lässt sich feststellen, dass Isny als Hauptort des Gemeindegebietes, u.a. auf Grund seiner bestehenden und gut entwickelten Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Arztpraxen, Lebensmittelmarkt, etc.) in Verbindung mit der

verkehrsgünstig angebundenen Lage, in hoher Gunst von Bauwerbern steht. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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:

- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 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 Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.1.4 Ausweisung der Stadt Isny im Allgäu als Unterzentrum. Unterzentren sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden.
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachsen:
2.2.3 (2) /Strukturkarte
(1) Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny im Allgäu - (Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) mit den Siedlungsbereichen Meßkirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny i.A. im Zuge der Landes-Straßen L 195; L 212, L 201, L 201b, L 288, B 32, B 12.
(2) Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny im Allgäu mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny im Allgäu im Zuge der L 285, L 316, L 314, B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Isny im Allgäu als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

7.2.3.3 Zu LEP 2002 Z 3.1.9 (Nachverdichtung) sowie § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden):

Der Stadt Isny im Allgäu liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens mehrere konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken ortsansässiger als auch rückzugswilliger, ehemals ortsansässiger Bevölkerung aus der Gemeinde vor.

Es wurde daher geprüft, ob freie Flächen (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) im Innenbereich zur Deckung des Bedarfs vorhanden sind. Die Prüfung ergab, dass die freien Flächen in Privateigentum größtenteils für den eigenen Gebrauch der Eigentümer zurückbehalten werden und daher nicht verfügbar sind.

Die verbleibenden, im städtischen Eigentum befindlichen, freien Flächen, sind:

1. größtenteils bereits anderen städtebaulichen Nutzung zugeordnet, wie z. B. Parkanlagen, Fest-, Spiel- und Parkplätze. Diese Flächen sind für eine Bebauung nicht verfügbar, da hier andere Ansätze als Wohnen für die Art der baulichen Nutzung vorgesehen und für die Stadt Isny im Allgäu als Tourismus- und heilklimatischer Luftkurort notwendig bzw. unverzichtbar sind.
2. unter anderem bereits für eine geplante Bebauung vorgesehen. Zum Beispiel handelt es sich hier um Optionsflächen, die für potentielle Erweiterungen von ortsansässigen Betrieben vorgehalten werden und die teilweise auch bereits mit Kaufoptionen belegt sind.
3. zwar bebaubare Flächen, die aber bereits in Planung sind. Unter anderem handelt es sich hierbei um Flächen, auf denen derzeit Grabungen stattfinden und die geplant einer Bebauung im Rahmen der Stadtsanierung zugeführt werden.

Im Gemeindegebiet sind derzeit keine weiteren Baulandreserven oder auch nicht bebaute Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne in ausreichender Anzahl vorhanden. Gemäß den regionalplanerischen Zielen hat die Stadt Isny im Allgäu als Siedlungsbereich und mit der Lage im Bereich einer regionalen Entwicklungsachse die Ausweisung von ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits teilweise als Wohnbauflächen (W) geplant dargestellt. Eine darüber hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen (W) findet nicht statt. Weitere Ausführungen zur Standort-Wahl finden sich unter dem Punkt: "Standort-Wahl; Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung".

- 7.2.3.4 Die Planung entspricht somit den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 7.2.3.5 Von dem überplanten Bereich sind darüber hinaus keine regionalen Grünzüge oder weitere schutzbedürftige Bereiche betroffen.
- 7.2.3.6 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Die überplanten Flächen werden hierin bereits in etwa zur Hälfte als Wohnbauflächen(W) geplant mit Grünflächen (öffentlich) zur Ortsrandein- und Durchgrünung dargestellt. Zudem befinden sich im Gebiet verlaufende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen sowie eine Versorgungsanlage für Elektrizität. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit öffentlichen Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung der Baugebiete. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung zwar nicht parzellenscharf. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes jedoch nur hälftig übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

- 7.2.3.7 Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den spezifischen Darstellungen und Entwicklungszielen des Landschaftsplans. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich (ausführliche Erläuterung siehe Kapitel "Umweltbericht").
- 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 Standort-Wahl; Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

Auf Grund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist der südlich an die Bebauung des Baugebietes "Wohngebiet Lohbauerstraße" angrenzende Bereich als Standort für Wohnbebauung vorgesehen. Der Bereich stellt die Fortführung des bereits im Jahr 2014 rechtverbindlich gewordenen Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" dar. Auf Grund der damals noch offenen weiteren Nutzung des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels wurde die Planung von Wohnbauflächen in diesem Bereich noch nicht umgesetzt. Der städtebauliche Entwurf sah jedoch bereits damals eine ineinander gehende Bebauung vor. Die Umsetzung von Wohnbauflächen an diesem Standort entspricht demnach den bereits im Jahr 2014 für diesem Bereich angedachten Entwicklungszielen der Stadt Isny im Allgäu. Als Wohnbaufläche erscheint dieser Bereich geeignet, da er an die vorhandene (Wohn-)Bebauung im Bereich des Wohngebietes "Lohbauerstraße" nahtlos anschließt, die durch den geplanten Abriss des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels entstehende Brachfläche angemessen wiederverwendet und damit eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der Bebauung in diesem Bereich bildet. Durch die Abrundung kann eine Zersiedelung der Landschaft an anderer Stelle vermieden werden. Zudem ist das Plangebiet auch auf Grund seiner Nähe zum Ortskern geeignet. Denn Ziel der Gemeinde ist es, den Ortskern des Hauptortes durch die Planung bewusst zu stärken und damit auch eine Zersiedelung der Landschaft in den Randbereichen der verschiedenen Ortsteile zu vermeiden.

Darüber hinaus wurde weiterhin geprüft, ob weitere Standorte für die Umsetzung eines Wohnbaugebietes in der Gemeinde in Frage kommen. Wie jedoch bereits unter dem Punkt zu LEP 2002 Z3.1.9 (Nachverdichtung) sowie § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) aufgeführt, lassen sich die bestehenden Anfragen nach Wohnbaugrundstücken derzeit nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet decken.

- 7.2.4.1 Im Rahmen des Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der zum Baugebiet "Lohbauerstraße" durchgeführt wurde und bereits das Gesamtkonzept betrachtete, wurde im Besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf die südlich verlaufende Bundesstraße 12, den erforderlichen Waldabstand sowie die natur- und gewässerschutzrechtlichen Belange in Hinblick auf das geplante Baugebiet verwiesen.

- 7.2.4.2 Neben dem Ziel, Wohnbaufläche auszuweisen, soll für das geplante Wohnbauquartier erreicht werden, dass es in einem fließenden Übergang zu der nördlich bestehenden Bebauung des Baugebietes "Lohbauerstraße" hinzutritt. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation in diesem teilweise bestehenden Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie den landschaftsnahen Räumen zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche und zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 m².
 - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
 - 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.
 - der erforderliche Aufstellungsbeschluss für das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB wurde rechtzeitig beschlossen
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

- 7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurde eine Alternative mit Unteralternative erstellt, die sich in ihrer Grundkonzeption nur hinsichtlich der Zahl der möglichen Baugrundstücke unterscheiden. Der Schwerpunkt des Vorentwurfs wurde bewusst auf eine stimmige und anwendbare Erschließung, eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die bestehende, angrenzende Wohnbebauung, die Schaffung von Freiraumstrukturen und eine breite Vielfalt an Grundstücksgrößen gelegt. Ein Hauptaugenmerk bildet die parallel zu den im Gebiet verlaufenden Höhenlinien ausgerichtete Straßenplanung entlang derer sich die geplante Bebauung orientiert. Hierdurch soll das Gefälle der geplanten Erschließungsstraßen möglichst gering gehalten werden. Gleichzeitig werden die bestehenden Anschlüsse aus dem Gebiet des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" aufgenommen und im südlichen Bereich des Plangebietes zusammen geführt, so dass eine Ausfahrt im südlichen Bereich aus dem Baugebiet vorgesehen ist.
- 7.2.5.2 Für den Bereich im Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen.
- 7.2.5.3 Das Baugebiet wird zudem jeweils im Norden, Westen und Süden von Grünflächen begrenzt. Im westlichen Bereich entlang der "Lohbauerstraße" ist ein Grünstreifen eingepflanzt, um den hier erforderlichen Waldabstand einzuhalten. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist zur Einhaltung des erforderlichen Abstandes zur Bundesstraße 12 mit möglicher Wohnbebauung eine kleinere Grünfläche vorgesehen.
- 7.2.5.4 Der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu hat sich letztendlich für die Umsetzung der Vorentwurfs-Unteralternative 1.1 mit 16 statt 14 möglichen Baugrundstücken entschieden, da diese ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erschließungsaufwand und möglicher Anzahl an Wohnbaugrundstücken darstellt.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der angrenzend bestehenden Siedlungs-Struktur ab. Besondere Berücksichtigung fand zudem die Erschließung. Der geplante Straßenverlauf erlaubt sowohl eine im Rahmen der vorhandenen Geländetopografie funktionierende und angemessene Erschließung des Plangebietes, gleichzeitig schafft er in geeigneten Bereichen Begleitgrünflächen und öffentliche Stellplätze. Diese Standorte können zudem für die Schneeablagerung genutzt werden.
- 7.2.6.2 Neben dem Straßenverlauf ist auch die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitgehend belassen werden. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäude-Richtungen) wird dabei gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Gleichzeitig wird auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung geachtet. Im Plangebiet sind die Hauptgebäude zwingend mit ihrer Hauptfirstrichtung des Daches parallel in Richtung der Höhenlinien zu orientieren. Eine Abweichung von

etwa 5% sind dabei vorgesehen. Die Orientierung der Ausrichtung erfolgt anhand der eingezeichneten Höhenlinien. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um keinen Grundzug der Planung. Die Ausrichtung der Gebäude entlang der Höhenlinien soll unverhältnismäßige Abgrabungen und Aufschüttungen verhindern. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen Gründen nicht anzustreben. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"), weswegen die Ausrichtung der Gebäude nicht zwingend am Eintrag der Sonne orientiert werden muss. Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Diese nicht im unmittelbaren Anschluss an den vorderen Bereich der "Lohbauerstraße" befindlichen Flächen sind auf Grund ihrer Erschließungs-Situation sowie der Geländetopografie nur bedingt geeignet, solche Einrichtungen aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte vor allem auf Grund der Erschließungs-Situation des Planungsgebietes sowie deren Nutzungszeiten teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Isny, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen

werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind auf Grund der Erschließungs-Situation sowie der Geländetopografie in diesem Bereich nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

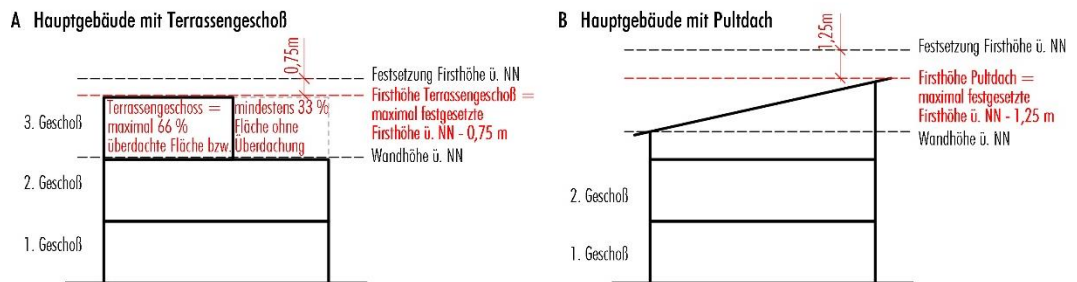
7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,20, 0,30 und 0,40 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA) und orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden anschließenden Bebauung.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen.

Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Im Rahmen der Festsetzung wird gleichzeitig den topografischen Gegebenheiten im Plangebiet Rechnung getragen. Somit können Gebäude talseitig mit bis zu drei Geschossebenen, jedoch nur zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten. Auf Grund des teilweise bis zu 3,00-4,00 m großen Höhenunterschiedes zwischen der westlich und östlich ausgerichteten Grundstücksgrenze ist es somit möglich, Gebäude auch mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen zu errichten. Somit werden durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse Fehlentwicklungen durch Abgrabungen vermieden. Die maximale Höhenentwicklung von Gebäuden ist jedoch ausschließlich über die zulässige Wand- und Firsthöhe geregelt. Die mögliche Zahl der Vollgeschosse ist hierfür nicht aussagekräftig.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Wand- und Firsthöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen über NN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Wand- bzw. Firsthöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige Wand- bzw. Firsthöhe über NN durch lineare Interpolation der beiden zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen ermittelt. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig erkenntlich. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen stehen in direktem Bezug zur angrenzenden Bebauung. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnitt-

punktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Ebenfalls werden Festsetzungen getroffen, die auf Grund der zulässigen Dachformen im Plangebiet Fehlentwicklungen vermeiden und die Möglichkeiten der Umsetzung dieser Dachformen hinsichtlich einzuhaltender Wand- und Firsthöhen eindeutig bestimmen. Dies trifft insbesondere auf das Pult- und Flachdach zu.

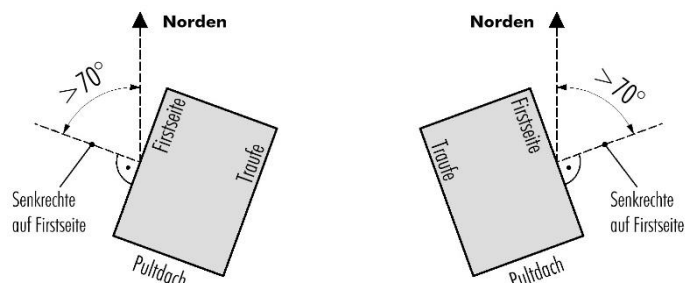


- Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschöß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pulldach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschöß (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pulldach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schema dargestellt.

- 7.2.7.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert und kann alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Dies ist auf Grund der Topografie in Verbindung mit den möglichen Haustypen und deren Erscheinungsbild in diesem Bereich sinnvoll, um die Entstehung von zu ausgedehnten und massiv wirkenden Gebäudekörpern samt deren Befestigungsaufwand im Hangbereich samt der zugehörigen Versiegelung zu vermeiden.
- 7.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im

Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude und Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zudem sind in geeigneten Bereichen Flächen für Garagen festgesetzt. Deren Anordnung ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. So besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung von Garagen. Gleichzeitig wird jedoch verhindert, dass Garagen im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen entstehen und somit das Gefühl enger Straßenfluchten entsteht. Bei Carports handelt es sich um überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO. Sie sind als teilweise umschlossene Räume wie offene Garagen zu behandeln, da von ihnen, wenngleich auch in abgeschwächter Form, die Wirkung wie von einer Garage ausgeht. Carports sind daher ebenfalls nur in den Flächen für Garagen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 7.2.7.7 Die Festsetzung, dass die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden nicht nach Norden gerichtet sein darf, wurde aufgenommen, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Winter-Monaten, nicht ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird. Im Hinblick auf die Schaffung der Möglichkeit einer effizienten und energetisch sinnvollen Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wurde zudem eine auf den Einzelfall hin abgestimmte Festsetzung getroffen, die dann eine Ausrichtung der Firstseite nach Norden zulässt, wenn die maximal zulässige Höhe des Firstes über NN in diesem Bereich um 2,50 m unterschritten wird. Durch die hiermit verbundene zusätzliche Reduzierung der zulässigen Firsthöhe für Pultdach-Hauptgebäude wird eine ungünstige Verschattung des nördlich anschließenden Grundstückes, auch bei Ausrichtung der Firstseite nach Norden, vermieden. Verbunden mit der maximalen Flexibilität hinsichtlich der Ausrichtung der Firstseite ist jedoch im Einzelfall mit Einschränkungen bei der Höhen-Entwicklung und damit in Bezug auf die umsetzbaren und zur effizienten Nutzung möglichen Raumhöhen im Gebäude zu rechnen. Im Rahmen der Planung wurde jedoch bewusst Wert darauf gelegt, dem Bauherren unter Vermeidung von Fehlentwicklungen ausreichend Flexibilität bezüglich der Ausrichtung der Firstseite zu gewährleisten.



- 7.2.7.8 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. außerhalb der Flächen für Garagen bzw. car-ports zulässig. Darüber hinaus wird für die privaten Gärten die Zulässigkeit von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen, wie z.B. Gartenhäusern, Geräteschuppen, etc. getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Auf Grund der getroffenen Einschränkung hinsichtlich der Anzahl und der maximalen Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Fehlentwicklung und eine zu dichte Bebauung in diesem Ortsrandbereich ausgeschlossen. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.7.9 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des städtebaulichen Umfeldes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Zudem erfolgt die vorgenommene Abstufung auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es daher, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren und damit auch eine erhöhte Versiegelung, u.a. durch die Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen pro Wohnung, sowie einen erhöhten Verkehrsfluss zu vermeiden.
- 7.2.7.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.7.11 Aus Gründen des Klimaschutzes, d.h. insbesondere zur CO₂-Einsparung bei der Stromerzeugung, sind auf den privaten Grundstücken auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt und keine schützenswerten Ortsbildbestandteile (z.B. Baudenkmäler) in räumlicher Nähe liegen, wird diese Regelung als mit dem Ortsbild verträglich angesehen. Für die zukünftigen Bauherren stellt eine Photovoltaikanlage in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.

7.2.8 Stand vor der 3. Änderung und Inhalt der 3. Änderung

- 7.2.8.1 Im nordöstlichen Änderungsbereich waren vor der Änderung Begleitgrünflächen mit öffentlichen Stellplätzen festgesetzt. Diese werden nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um einen Zusammenschluss zwischen den bestehenden Verkehrsflächen des Baugebietes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und den hinzutretenden Verkehrsflächen des Baugebietes "Wohngebiet Lohbauerstraße II" zu schaffen.
- 7.2.8.2 Im nordwestlichen Änderungsbereich war eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Wendeplatte festgesetzt. Im Anschluss daran befanden sich zudem zwei Baugrundstücke, deren Grundstücksgröße sowie Ausformung der Baugrenze durch die Wendeplatte bestimmt wurden. Im Zuge der Änderung wird die Wendeplatte nunmehr zurückgenommen und die Verkehrsfläche zum Anschluss an die hinzutretenden Verkehrsflächen des Baugebietes "Wohngebiet Lohbauerstraße II" fortgeführt. Die angrenzenden Grundstücke werden entsprechend der Rücknahme der Wendeplatte hinsichtlich der möglichen Grundstücksgröße sowie der Ausformung der Baugrenze angepasst. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen (u.a. zulässige Art der baulichen Nutzung, Bauweise) und örtlichen Bauvorschriften (Dachformen).
- 7.2.8.3 Im südöstlichen Änderungsbereich war eine Gemeinbedarfsfläche für einen Tennisplatz sowie eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Anstelle der Gemeinbedarfsfläche wird das benötigte Retentionsbecken zur Entwässerung des Wohngebietes "Lohbauerstraße II" entstehen. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde weitestgehend wie im Ursprung belassen.

7.2.9 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 7.2.9.1 Die Festsetzung der Leitungsrechte 1 und 2 im südöstlichen Bereich erfolgt zur Sicherung von Regenwasserkanälen. Das Leitungsrecht 3 dient zur Sicherung eines Regenwasserkanals im Norden des Geltungsbereiches und Leitungsrecht 4 sichert einen Schmutz- und Regenwasserkanal im südöstlichen Bereich.
- 7.2.9.2 Der Großteil der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen in den westlich geplanten öffentlichen Grünflächen entlang des Felderholzbaches. Die darüber hinaus bestehenden Trinkwasserleitung DN 175 GG ist stillgelegt. Daher ist hier kein Leitungsrecht erforderlich. Die Stadt Isny im Allgäu beabsichtigt, die Leitung nicht rückzubauen, sondern im Boden liegen zu lassen. Ebenfalls ist eine Verlegung der bestehenden Gashochdruckleitung in die geplanten öffentlichen Flächen möglich. Auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes für diese Leitung kann daher ebenfalls verzichtet werden.
- 7.2.9.3 Im Rahmen der Erschließung wird ggf. eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage

erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

- 7.2.9.4 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über Wertstoff-Inseln in angrenzenden Bereichen und damit ausreichend Möglichkeit zur Abgabe von Wertstoffen.
- 7.2.9.5 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes zu Fuß erreichbar (Kindergarten, Grundschule, Rathaus). Darüber hinaus sind in geeigneten Bereichen, wie z.B. den vorgesehenen Grünflächen Fußwegeverbindungen zwischen den westlichen und östlichen Bereichen des Baugebietes sowie zur nahen Ortsmitte vorhanden.

7.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Lohbauerstraße" sowie darüber hinaus in die "Maierhöfener Straße" (L 318) ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Maierhöfener Straße" (L 318) besteht eine Anbindung an die B 12 Wangen-Kempten (Allgäu). Dadurch sind überregionale Anbindungen sowie die Anbindung an die A 96 Auffahrt "Wangen-West" sowie die E 532 östlich von Kempten (Allgäu) gegeben.
- 7.2.10.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle des Stadtbusses Isny im Allgäu im Bereich der "Maierhöfener Straße" auf Höhe des Stephanuswerkes in unmittelbarer Nähe des Baugebietes gegeben.
- 7.2.10.3 Die innere Erschließung des überplanten Bereiches erfolgt über ein Verkehrswegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt, demnach weitestgehend parallel zu den Höhenlinien verläuft und eine Fortführung der bestehenden Anschlüsse an das Baugebiet "Wohngebiet Lohbauerstraße" vorsieht. Der Regelquerschnitt von 5,80 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt. Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch Rangieren können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.
- 7.2.10.4 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 7.2.10.5 Entlang der Erschließungs-Straßen sind in geeigneten Bereichen einzelne Längs-Parkplätze vorgesehen. Sie dienen vorwiegend der Parkplatz-Versorgung des Besucherverkehrs im Baugebiet selbst.

Zudem dienen sie straßenbegleitenden Flächen (Verkehrsbegleitflächen) mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Im Winterdienst ist hier ebenfalls Schneeablagerung möglich.

7.2.11 Immissionsschutz

7.2.11.1 Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärm-Immissionen der angrenzenden Bundes-Straße B 12 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen der Bundes-Straße B 12 im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH erstellt (Gutachten vom 16.04.2021).

Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet von tags/nachts 55 dB(A)/45 dB(A) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lohbauerstraße II" tagsüber um höchstens 9 dB und nachts um höchstens 12 dB überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags/nachts 59 dB(A)/49 dB(A) werden tagsüber um 5 dB und während der Nachtzeit um 8 dB überschritten.

Von den Überschreitungen ist lediglich ein kleiner Teil des überbaubaren Bereiches betroffen. Es ist zu erkennen, dass im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005-1 von 2 dB auftreten. Folglich wird tagsüber der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) kommt es in drei Baufeldern zu Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005-1 um höchstens 5 dB. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird somit um 1 dB überschritten.

Außenbereiche sind ohne Einschränkungen tagsüber nutzbar, da sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005-1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tagsüber eingehalten werden.

Der bestehende Konflikt wird durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallgedämmte Außenbauteile, Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume und der zum Schlafen bestimmten Räume, aktive Lüftungsanlagen) gelöst. Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme (Wall) wurde bereits beim Bau der Bundes-Straße B 12 realisiert.

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

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

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

8.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich am äußersten südlichen Stadtrand von Isny zwischen dem bestehenden Wohngebiet "Lohbauerstraße" im Norden, der Bundesstraße 12 (die hier in den südwestlich verlaufenden Felderhaldetunnel mündet) im Süden und dem Felderholzbach im Osten. In westlicher Richtung schließen Waldflächen an. Das Plangebiet liegt an einem nach Südosten exponierten Hang, der zur Niederung des östlich verlaufenden Felderholzbaches hin abfällt. Das Gebiet umfasst im Wesentlichen die Flächen eines ehemaligen Ferien- und Tagungshotels, dessen massiver, sich über 145 m in Nord-Süd-Richtung erstreckender Gebäuderiegel das Landschaftsbild prägt.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen größeren Gebäudekomplex aus neun Einzelgebäuden bzw. Gebäudeteilen mit dazugehörigen Garagen, einer kleinen Sauna, einem Schwimmbad sowie im Südosten angrenzend einen Tennisplatz. Bei den nicht bebauten Flächen handelt es sich um Wiesen/Parkrasen, der östlich der Gebäude von einzelnen Bäumen bestanden ist. Westlich der Gebäude befinden sich wenige weitere Gehölze; unmittelbar westlich der Erschließungsstraße grenzt Wald an. Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung

für das nördlich liegende Wohngebiet "Lohbauerstraße" wurde das Plangebiet bereits im Jahr 2013 durch einen Biologen begangen, um zu prüfen, ob hier artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen oder zu erwarten sind (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 04.12.2013). Dabei fanden sich hinter den Fensterläden des ehemaligen Sanatoriums insgesamt vier Fledermäuse. Darunter befanden sich drei einzelne Bartfledermäuse und eine Zweifarbfledermaus. In den Dachböden konnte im Haupthaus vereinzelt Kot einer kleinen spaltenbewohnenden Fledermausart festgestellt werden (vermutlich Bartfledermaus), im angrenzenden Gebäudetrakt fand sich Kot einer mittelgroßen Fledermausart. Die genetische Analyse einer Probe ergab das Braune Langohr als zugehörige Fledermausart. In einem Lichtschacht auf der Südwestseite des Sanatoriums konnte eine große Zahl (über 50) an juvenilen Amphibien festgestellt werden. Darunter befanden sich Grünfrösche, Erdkröten und Grasfrösche. Die Keller erbrachten bis auf die genannten Amphibien keine Hinweise auf geschützte Arten. Da die Gebäude im Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt bzw. abgebrochen werden sollen, wurde Ende 2016 ein artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept erarbeitet und im Frühjahr 2017 umgesetzt. Das Konzept umfasst insbesondere die Einrichtung einer Spaltenquartiermöglichkeit (Fächer) im Dachraum eines Schuppens am Waldrand, die Verteilung von 63 Fledermauskästen in sieben Gruppen an Bäumen im Umfeld sowie die Installation von jeweils drei Fassadenkästen an zwei Pumpstationen im Umfeld sowie am Schulzentrum Isny. Um zu prüfen, ob die umgesetzten Maßnahmen von den Zielarten angenommen werden, wurde im Jahr 2017 ein Monitoring durchgeführt. Hierbei konnte noch kein Erfolg belegt werden, die Wirkungsprognose war jedoch weiterhin positiv. In den Jahren 2018 und 2019 wurde das Monitoring fortgeführt. Dabei zeigte sich bereits im zweiten Monitoringjahr, dass die Maßnahmen durch die beiden Arten Braunes Langohr und Kleine Bartfledermaus angenommen werden. Zusätzlich wurden die Arten Wasserfledermaus und Kleinabendsegler in den Kästen festgestellt. Für die Zweifarbfledermaus konnte ein Erfolg der Maßnahme bislang noch nicht nachgewiesen werden. Wegen der hohen Akzeptanz der Maßnahmen in relativ kurzer Zeit durch verschiedene Fledermausarten ist die Prognose für eine zukünftige Annahme der Kästen auch durch die Zweifarbfledermaus jedoch nach wie vor positiv (siehe jeweils die Fachgutachten zum artenschutzrechtlichen Monitoring zum Abriss des Sportsanatoriums vom 11.01.2018, 26.11.2018 und 11.10.2019).

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im südlichen Plangebiet befindet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Felderholzbach beim Sportsanatorium" (Nr. 1-8326-436-3904). Ein weiteres gesetzlich geschütztes Biotop befindet sich weiter südlich jenseits der B 12 bzw. nördlich des Felderholzweiher (Waldbiotop "Bachschenke unterhalb Federholzweiher", Nr. 2-8326-436-1962). In einer Entfernung von etwa 450 m-500 m befindet sich im Osten das FFH-Gebiet "Bodenmöser und Hengelesweiher" (Nr. 8325-341) mit weiteren Biotopen.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet befindet sich aus geologischer Sicht in der weiträumigen Moränenlandschaft der Würmeiszeit. Als hauptsächlich vorkommende Bodentypen sind Braunerden und/oder Parabraunerden mittlerer Fruchtbarkeit ausgebildet. Dabei handelt es sich um kiesigen, schluffig-lehmigen Sand über kiesreichem sandigem Lehm. Den Böden kommt in unversiegelter Form eine hohe Bedeutung als Filter und

Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu. Innerhalb des Plangebietes ist jedoch ein großer Teil der Bodenflächen bereits bebaut bzw. versiegelt oder auf Grund der umgesetzten Baumaßnahmen umgeschichtet und verdichtet. Lediglich im Bereich der kleineren Wiesenflächen können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser ist mäßig; die bindigen Moränensedimente weisen nur eine geringe Versickerungsleistung auf.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Östlich des Plangebietes verläuft in einer Niederung der in diesem Bereich naturnah umgestaltete Felderholzbach (Gewässer 2. Ordnung), der von den weiter südwestlich gelegenen Felderholzweihern gespeist wird und weiter nördlich in den Krumbach mündet. Bei Starkregenereignissen fließt innerhalb des Plangebietes über den ostexponierten Wiesenhang Hangwasser in den Bachlauf ab. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen der kürzlich erfolgten Umsetzung des Baugebietes "Lohbauerstraße" im Norden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Die bestehende Bebauung ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Zudem besteht Anschluss an die Trinkwasserversorgung des Wasserwerks Isny im Allgäu.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf Grund der bestehenden Bebauung kommt dem Gebiet keine besondere (klein)klimatische Bedeutung zu. Im Bereich der westlich angrenzenden Waldflächen ist von einer Kalt- und Frischluftbildung in größerem Umfang auszugehen, von der sicher auch das Plangebiet profitiert. Eine frischluftproduzierende Wirkung kommt in geringerem Umfang auch den Gehölzen auf den Freiflächen des ehemaligen Hotelareals zu. Durch den Kfz-Verkehr auf der südlich verlaufenden Bundesstraße 12 reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Die Vorbelastung der Luftqualität liegt jedoch auf einem geringen Niveau.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet erstreckt sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Isny über einen ostexponierten Hang, welcher von der bestehenden Bebauung und den über die Freiflächen verteilten Gehölzstrukturen geprägt wird. Im Osten verlaufen in einer Niederung der von einem Gehölzstreifen gesäumte, naturnah gestaltete Felderholzbach sowie parallel dazu ein Fußweg. Im Westen grenzt Wald und unmittelbar nördlich die kürzlich umgesetzte Bebauung des Wohngebietes "Lohbauerstraße" an. Das Gelände erstreckt sich von etwa 735 m über NN im Übergangsbereich zur Niederung im Osten bis auf eine Höhe von 752 m über NN im Bereich des Waldrandes im Westen. Weitreichende Blickbezüge aus dem westlichen Plangebiet werden durch die bestehende Bebauung und die angrenzenden Waldflächen verhindert; das östliche Plangebiet liegt deutlich niedriger, so dass hier bereits die den Felderholzbach begleitenden Gehölze ein Sichthindernis darstellen. Durch die vorhandenen Wegeverbindungen ("Lohbauerstraße", Fußweg entlang des Felderholzbaches) ist das Plangebiet für die Naherholung von Bedeutung. Insgesamt kommt dem Gebiet auf Grund des bewegten Reliefs und der zahlreichen

Gehölze (auf den Freiflächen, entlang des Felderholzbaches sowie am Waldrand) eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die vorhandenen Gebäude des Hotels mit Sportanlagen werden abgebrochen. Um einen Ersatz für die hier vorkommenden Fledermausquartiere für die Arten Braunes Langohr, Kleine Bartfledermaus und Zweifarbfledermaus zu schaffen, wurden bereits im Jahr 2017 CEF-Maßnahmen durchgeführt (siehe oben). Die umgesetzten CEF-Maßnahmen sind als Ersatz für die vorgesehenen Zielarten gut geeignet. Ein Erfolg konnte bislang für das Braune Langohr und die Kleine Bartfledermaus nachgewiesen werden. Für die Zweifarbfledermaus steht der Erfolgsnachweis bislang noch aus. Auf Grund der Seltenheit der Art und ihrem allgemein eher unsteten Auftreten ist eine zeitlich nicht absehbare Verlängerung des Monitorings und Verschiebung des Bauvorhabens nicht zielführend. Da es sich bei dem Quartier im Sportsanatorium höchstwahrscheinlich lediglich um ein Zwischenquartier der Art handelt und ausreichend Ersatzquartiere in der näheren Umgebung zur Verfügung stehen, welche nachweislich von verschiedenen Fledermäusen in teils hoher Individuenzahl genutzt werden, ist anzunehmen, dass für die Zweifarbfledermaus auch bei Abriss des Bestandsgebäudes keine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt. Wegen der guten Wirkungsprognose der Maßnahmen wird im Jahr 2020 kein Monitoring durchgeführt. Eine Ausnahme stellen die Kästen dar, in deren unmittelbarem Umfeld Rodungsarbeiten vorgesehen sind; diese Kästen sind im Folgejahr nach den Rodungsarbeiten im Rahmen eines Monitorings zu beobachten. Für die übrigen Bereiche ist zu empfehlen in etwa drei Jahren erneut ein Monitoring der gesamten Ersatzmaßnahmen durchzuführen, um Gewissheit über die langfristige Wirksamkeit der Maßnahmen zu erlangen (siehe auch Ergänzung zum artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 04.12.2013, Fassung vom 29.01.2020).

Durch die Errichtung der geplanten Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Neuversiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der kleinen Wiesenflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Einige der vorhandenen Gehölze werden voraussichtlich gefällt; ein großer Teil der Bäume ist jedoch als zu erhaltend festgesetzt. Zudem bleiben im Randbereich des geplanten Wohngebietes größere Grünflächen erhalten, auf denen zusätzlich auch Neupflanzungen vorzunehmen sind. Da die überplante Fläche bereits jetzt durch großflächige Bebauung geprägt ist und für die am bzw. im Gebäude vorkommenden geschützten Arten bereits Ersatzquartiere geschaffen wurden, ist der Eingriff in das Schutzgut als moderat einzustufen.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aus guter naturschutzfachlicher Praxis heraus ist im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass lediglich eine insektenschonende Außenbeleuchtung verwendet werden darf; zudem sind ausschließlich schwach reflektierende Photovoltaikanlagen zu verwenden. Dies entspricht auch dem Stand der Technik. Wegen der genannten Festsetzungen sind in Verbindung mit den Abschirmwirkungen durch die weiter östlich

vorhandenen Gehölze bzw. Waldflächen keine die Insektenfauna des o.g. FFH-Gebietes schädigenden Anlockwirkungen zu befürchten. Bei Berücksichtigung der zum FFH-Gebiet bestehenden Entfernung von mind. 450 m sind damit insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten. Das östlich entlang des Felderholzbaches verlaufende Biotop ist von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Neubebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. In Teilbereichen wird es auch zu einer Entsiegelung kommen, die jedoch erfahrungsgemäß nicht den ursprünglichen Bodenzustand wiederherstellen kann. Auf Grund der Hanglage sind in größerem Umfang Bodenabtragungen und -aufschüttungen zu erwarten, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist in der Bilanz voraussichtlich moderat, da das Gebiet bereits jetzt mit einem großen Gebäudekomplex bebaut ist.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Auf Grund der bestehenden Bebauung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Die Auswirkungen der Versiegelung werden durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das über die Verkehrs-, Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und in das bestehende Retentionsbecken östlich des Plangebietes abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über die städtischen Abwasser-Kanäle der westlich des Stadtgebietes von Isny i.A. liegenden Kläranlage des Abwasserverbandes "Untere Argen" zugeführt. Ein Anschluss an das Trinkwassernetz ist bereits gegeben; im Zuge der Erschließungsarbeiten erfolgt eine Verteilung auf die geplanten Baugrundstücke.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Erhebliche kleinklimatische Veränderungen sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits bebaut ist und rund um das geplante Wohngebiet auch zukünftig Grünflächen mit Gehölzen bestehen bleiben, welche zur Frischluftbildung und Abkühlung beitragen.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die geplante Bebauung befindet sich zwar in exponierter Lage. Dennoch wird sie – bedingt durch die Topographie und den hohen Anteil an Waldflächen im nahen räumlichen Umfeld – von weitem nur begrenzt einsehbar sein. Blickbezüge verändern sich insbesondere für Erholungssuchende, welche auf der "Lohbauerstraße" oder auf dem Fußweg im Osten unterwegs sind. Das im nördlichen Anschluss bereits vor-

handene Wohngebiet dehnt sich um etwa 150 m nach Süden hin aus und ersetzt den von parkartigen Freiflächen umgebenen Gebäudekomplex des ehemaligen Hotels. Auf Grund der geringen Einsehbarkeit der Wohngebietserweiterung und der umfangreichen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung (siehe unten) ist der Eingriff in das Landschaftsbild noch moderat.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im nördlichen und östlichen Plangebiet sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Eingrünung dienen und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schaffen. Gleichzeitig können die Grünflächen der Naherholung und dem freien Kinderspiel dienen.
- 8.2.3.3 Im westlichen Plangebiet wird im Waldabstandsbereich eine öffentliche Grünfläche mit parkartigem Charakter festgesetzt, die insbesondere auch dem Artenschutz dient. Hier sind zum einen die Gehölze, an welchen sich Fledermauskästen befinden, zu erhalten. Zum anderen ist die Fläche aber auch durch Herausnahme der übrigen Gehölze (insb. Fichte und Hasel) sowie durch Anpflanzung von insektenfreundlichen Sträuchern (z.B. Gemeiner Schneeball, Schwarzer Holunder, Weißdorn) zu einem lockeren und strukturreichen Gehölzbestand zu entwickeln.
- 8.2.3.4 Zur Sicherung vorhandener Gehölze als naturschutzfachlich wertvolle Habitatbestandteile sowie als Standort für die Fledermaus-Ersatzquartiere sind im westlichen Teil des Plangebietes mehrere Einzelbäume als zu erhaltend festgesetzt. Zudem sind auf der westlichen Grünfläche zwei flächige Pflanzbindungen für die Gehölze, an denen sich Fledermauskästen befinden, festgesetzt. Diese sichern den dauerhaften Erfolg der CEF-Maßnahmen für die Fledermaus-Arten, die in dem zum Abriss vorgesehenen Hotelgebäude Quartiere nutzen oder genutzt haben.
- 8.2.3.5 Auf den öffentlichen Grünflächen sowie auch auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 8.2.3.6 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die überwiegende 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.
- 8.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 8.2.3.8 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.

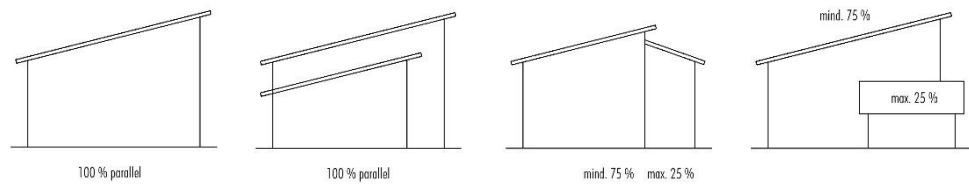
- 8.2.3.9 Für Flachdächer ist als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabfluss-Spitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen. Von der Festsetzung einer Mindestsubstratdicke wird abgesehen, um den Bauherren eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.
- 8.2.3.10 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.
- 8.2.3.11 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.12 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur 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.
- 8.2.3.13 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.14 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen dem Bauherren die Umsetzung eines breiten Spektrums an Dachformen, wie dem Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen ebenfalls diese Dachformen auf. Auf Grund der zulässigen Nutzungen im dem Gebiet sowie der Nachfrage nach zeitgemäßen Bauformen ist es sinnvoll, ein breites Spektrum an Dachformen zuzulassen, Befreiungen zu vermeiden und durch entsprechende Festsetzungen gleichzeitig Fehlentwicklungen bei der Umsetzung dieser Dachformen auszuschließen. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Im gesamten Bereich des Baugebietes ist das Flachdach zulässig. Das Baugebiet befindet sich im direkten südlichen Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich des Baugebietes "Wohngebiet Lohbauerstraße", im westlichen und südöstlichen Bereich grenzende Gehölzbestände an. Somit besteht keine direkte Einsehbarkeit von außen. Um somit auch den Bedürfnissen von Bauherren nachkommen zu können, die moderne Bauformen umsetzen möchten, können diese Anfragen durch das getroffene Festsetzungskonzept somit einerseits bedient werden, andererseits werden Fehlentwicklungen und direkte Blickbeziehungen durch entsprechend Festsetzungen und Bauvorschriften vermieden. So soll die Festsetzung, dass bei Flachdachgebäuden mit drei Geschoßen die Grundfläche des Dachgeschoßes maximal 67% des darunter liegenden Geschoßes mit der größten Grundfläche betragen darf, zu einer schonenden Einbindung dieser zeitgemäßen Bauform in das Orts- und Landschaftsbild beitragen. Darüber hinaus soll eine Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke durch weitere getroffene Festsetzungen zum Pultdach vermieden werden. Zudem sind Vorschriften zu den zulässigen Dachformen getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhauser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

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



- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt die unterschiedlichen Dach- und zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.
- 9.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Gleichzeitig sind die Bauvorschriften zu Materialien und Farben dahingehend ergänzt, dass die Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ermöglicht wird.

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

- 9.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen sowie den Geländeauf- und -abtrag auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um eine Anpassung der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und auf die Höhenlage der Erschließungs-Straße zu ermöglichen. Die Höhenentwicklung der Gebäude von Talseite aus soll auf 9,75 m beschränkt werden, um ein harmonisches Gesamtbild des Quartiers zu gewährleisten und unproportionale Gebäudegrößen zu verhindern.
- 9.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.
- 9.1.2.3 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern = Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von

Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

9.2.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nah- sowie Fernverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es soll jedoch gewährleistet werden, dass diese öffentlichen Stellplätze vor allem dem Besucherverkehr im Plangebiet zur Verfügung stehen und nicht zwingend durch Anwohner selber genutzt werden müssen. Es wurde zudem ein hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können und sollen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Im Plangebiet sind große Wohnungen und damit ein erhöhter Stellplatzbedarf zu erwarten. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

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

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der möglichen Erhöhung der Zahl der Wohnungen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Ortsrandeingrünung) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,91 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,02	53,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,22	11,5 %
Öffentliche Grünflächen	0,67	35,1 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

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

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Bad Waldsee

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

10.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

10.2.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

10.3 Zusätzliche Informationen

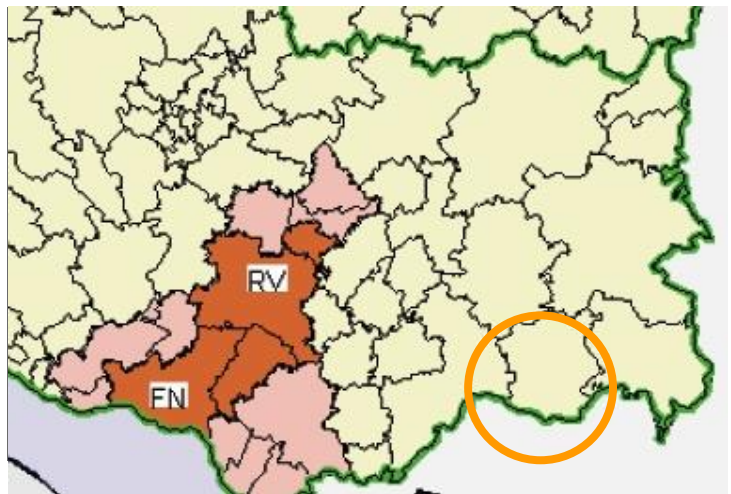
10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.04.2021) 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 17.05.2021 enthalten):

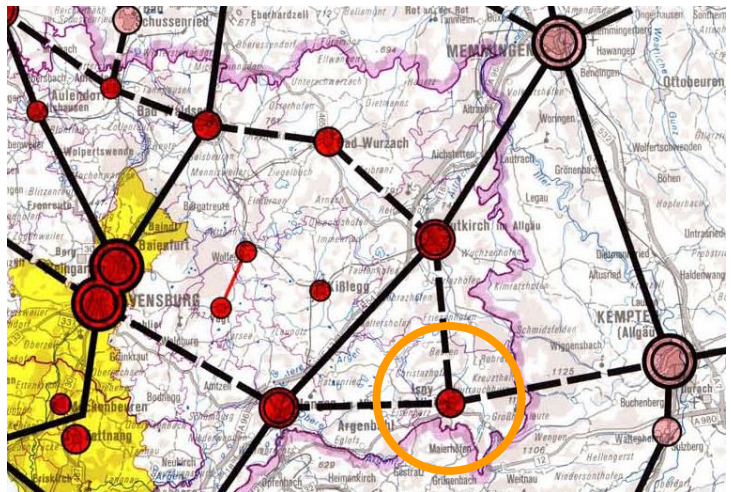
- redaktionelle Anpassung zur Festsetzung "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche" (2.13)
- redaktionelles Verschieben des Hinweises zur Festsetzung "Retentionsbecken" (2.23)
- redaktionelle Anpassung zur Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (2.27)
- redaktionelles Hinzufügen der Leitungsrechte 3 und 4 (2.29)
- redaktionelle Anpassung zur Festsetzung "Dachbegrünung" (2.40)
- redaktionelle Anpassung zur örtlichen Bauvorschrift "Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet" (3.10)

- Angleichen der Darstellung in der Planzeichnung zum Textteil des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" (5.1)
- Aufnahme des Hinweises zu Begrünungen zu privaten Grundstücken (5.11)
- Anpassungen des Hinweises zum Klimaschutz (5.12)
- Anpassungen des Hinweises zum Natur- und Artenschutz (5.13)
- Anpassungen des Hinweises zum Artenschutz (5.14)
- Der Hinweis Retentionsbereiche (5.25) wurde angepasst zu Retentionsbecken und in die Festsetzungen verschoben nun (2.23)
- Ergänzungen des Hinweises zu grundwasserdichte Untergeschosse (5.24)
- Aufnahme des Hinweises zum Grundwasserschutz (5.27)
- Änderungen des Hinweises zum Bodenschutz (5.28)
- Anpassung der Ergänzenden Hinweise (5.30)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

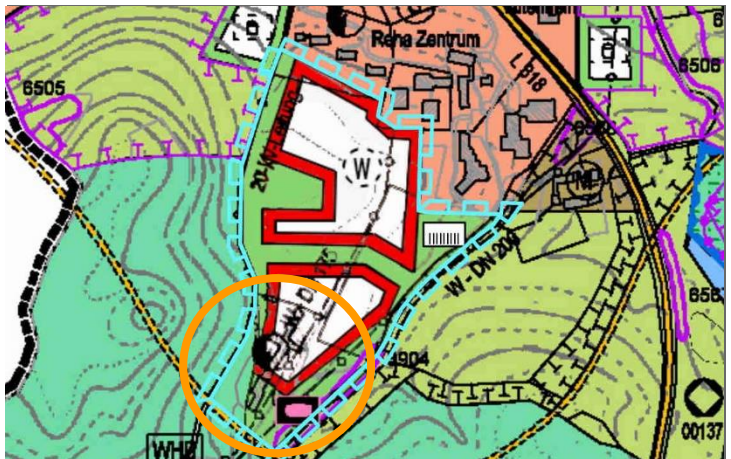
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002, Baden-Württemberg, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Karte "Siedlung", Darstellung als "Unterzentrum" und Lage auf regionaler Entwicklungsachse



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W) geplant mit Grünfläche (öffentlich) als Ortsrandein- und Durchgrünung



Luftaufnahme mit Blick von Süden über den Bereich des Baugebietes "Lohbauerstraße", im unteren Bildbereich sieht man das lang gestreckte Gebäude des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels



Blick von Südosten auf den Hangbereich unterhalb des Gebäudes des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels



Blick von Süden über den Hangbereich unterhalb des Gebäudes des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels; im rechten Bildbereich die Fuß- und Radwege entlang des "Federholzbach"



Blick von Nordwesten auf den Bereich oberhalb des südlichen Gebäudeteiles des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels samt bestehender Zufahrt



Blick von Norden in Richtung des Felderhaldetunnels samt Brücke über die Bundesstraße B 12



Blick von Süden auf den bestehenden Fuß- und Radweg im Bereich des ehemaligen Tennisplatzes des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels



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

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße II" erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.11.2019. Der Beschluss wurde am 11.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" wurde in der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2020 gefasst. Der Beschluss wurde am 27.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg konnten beide Verfahren zeichnerisch und textlich in einem Verfahren dargestellt werden.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 05.03.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 27.01.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.02.2021 bis 05.03.2021 (Billigungsbeschluss vom 14.12.2020; Entwurfsfassung vom 01.12.2020; Bekanntmachung am 27.01.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

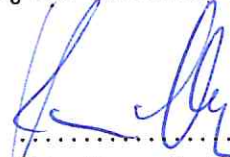
13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 04.02.2021 (Entwurfsfassung vom 01.12.2020, Billigungsbeschluss vom 14.12.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.05.2021 über die Entwurfsfassung vom 16.04.2021.

Isny im Allgäu, den 17.05.2021


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 16.04.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.05.2021 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Isny im Allgäu, den 17. NOV. 2021


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 01. DEZ. 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße II" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" 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 01. DEZ. 2021



(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 01.12.2020

Plan geändert am 16.04.2021

Planerin:



(i.A. B. Sc. Geographie N. Begic)

Sieber Consult GmbH

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift der Planerin. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.