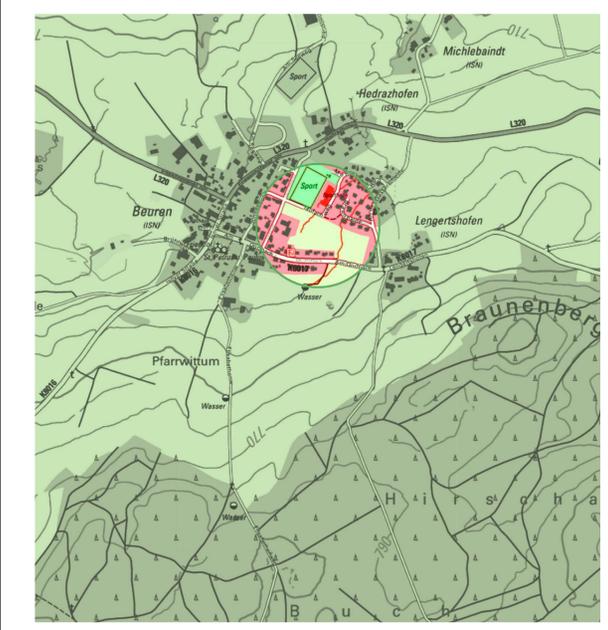




SIEBER CONSULT Stadtplanung Artenschutz Immissionschutz Landschaftsplanung

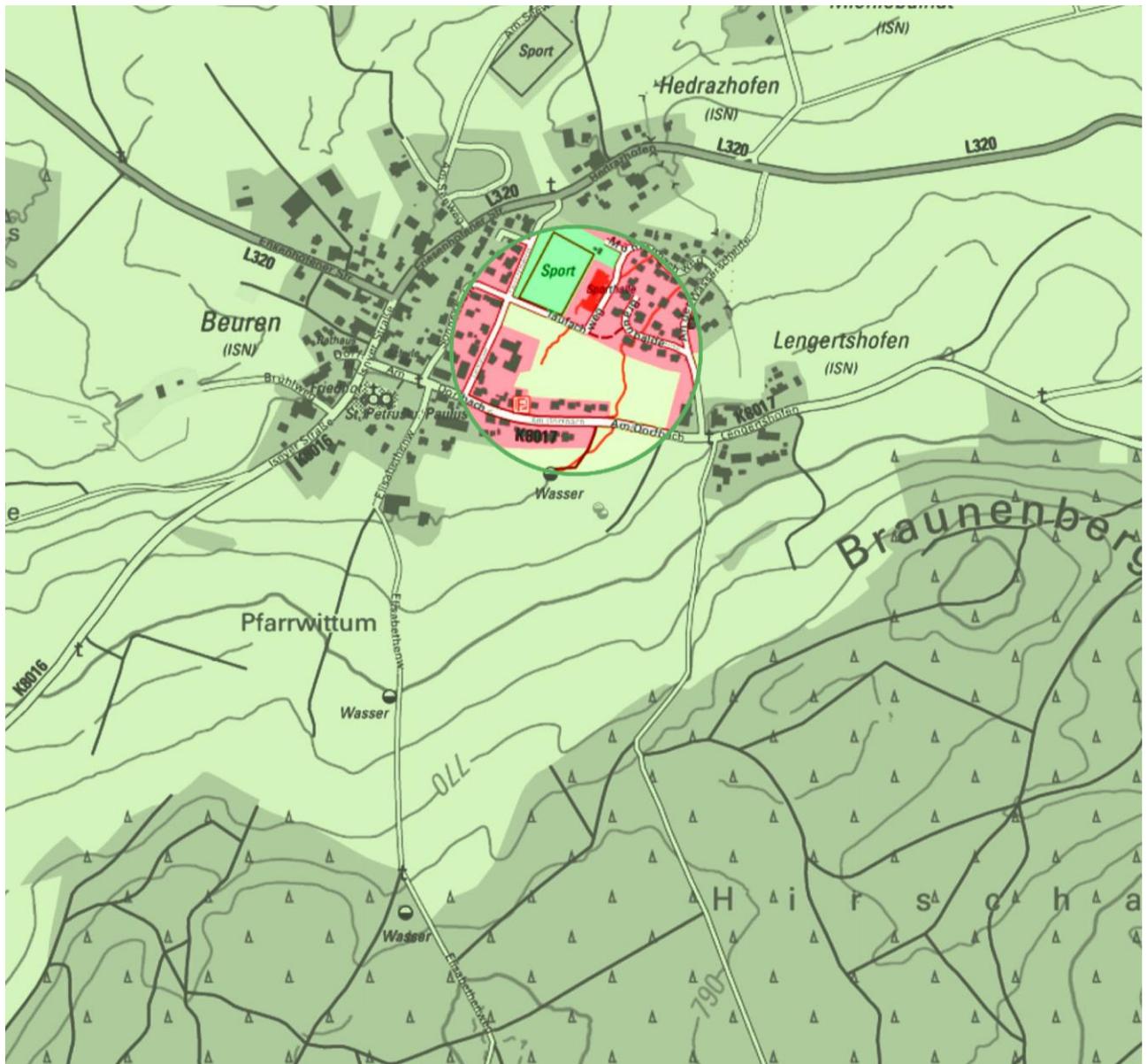


Stadt Isny im Allgäu
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Taufacher Quartier" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Vorentwurf
 M 1: 500
 Fassung 12.03.2025
 Sieber Consult GmbH

M 1: 500





Stadt Isny im Allgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Taufacher Quartier" und die örtlichen
Bauvorschriften hierzu

Entwurf

Fassung 12.03.2025

Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	19
4	Hinweise und Zeichenerklärung	22
5	Satzung	33
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	35
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	56
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	62
9	Begründung – Sonstiges	64
1 0	Begründung – Bilddokumentation	65
1 1	Verfahrensvermerke	67

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

**1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr.225)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zuläs- sigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

Wohnen

Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen"); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Räume für freie Berufe (ausgenommen Prostitution)
- Nicht störendes Gewerbe (ausgenommen Glücksspiel und Einzelhandel)
- Kosmetik- und Friseur Einrichtungen
- Gemeinschaftsflächen (z. B. Grillplatz, Kinderspielplatz, Dorfbrunnen etc.)
- Ver- und Entsorgungsanlagen (z. B. Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung, Haustechnik, Heizung, Strom)
- Sonstige, dem Betrieb der Wohngebäude dienende Nebenanlagen (z. B. Terrassen, Wege, Einfriedungen)

(siehe Planzeichnung)

Der für die Bebauung vorgesehenen Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen") werden die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

2.2

LebensRaum-Plus

Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("LebensRaumPlus"); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich einer Mischnutzung aus dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Wohngebäude
- Wohngebäude mit Pflegeservice

- Gemeinschaftsflächen (z. B. Grillplatz, Kinderspielplatz, Dorfbrunnen etc.)
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Handwerksbetriebe sowie Einzelhandel von Handwerksbetrieben, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt
- **Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe**, welche überwiegend der Versorgung des Ortsteiles dienen (keine zentrenrelevanten Sortimente)
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ver- und Entsorgungsanlagen (z. B. Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung, Haustechnik, Heizung, Strom)
- Sonstige, dem Betrieb der Wohn- und Gewerbegebäude dienende Nebenanlagen (z. B. Terrassen, Wege, Einfriedungen)

Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Eine genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag.

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der/die Vorhabenträger*in im Durchführungsvertrag verpflichtet (Art der baulichen Nutzung).

Der für die Bebauung vorgesehenen Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("LebensRaumPlus") werden die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes zugeordnet.

(siehe Planzeichnung)

2.3 GR m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche

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

2.4 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) zusätzlich höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten von Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.5 Z

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.7 WH m ü. NHN

Maximal zulässige Wandhöhe über NHN

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

2.8 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z. B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden, ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z. B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

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

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

2.9



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50m können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

2.10



Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

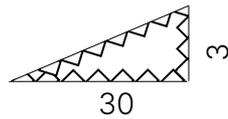
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Außenpools, Stellplätze, Carports, Garagen, Zufahrten, Wege, ebenerdige Terrassen, Gemeinschaftsflächen etc.). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

2.12



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

2.13



Verkehrsflächen

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

2.14



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

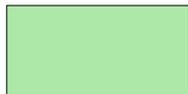
2.15



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster etc.) sowie als Schneeablagerungsfläche; die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone)

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

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

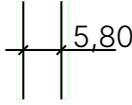
2.17



Quartiersplatzfläche; dem Quartier zugeordnete Hoffläche. Bauliche Nebenanlagen i.S.v. Ziffer 2.11 sowie eine vollflächige Versiegelung sind zulässig.

(§ 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



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Einfahrt/Ausfahrt; für den jeweiligen Grundstücksabschnitt ist die Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einen Bereich zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig.

Die exakte Lage der Ein- und Ausfahrt wird durch das Planzeichen nicht festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.23 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über eine herzustellende Freispiegelkanalisation mit Anschluss an die Mischkanalisation von Beuren. Das Schmutzwasser gelangt zum Abwasserpumpwerk Beuren und letztlich zur Kläranlage des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen in Unterried

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) in einer Retentionszisterne zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Im Taufachweg ist ein Stauraumkanal vorgesehen, welcher Niederschlagswasser aus dem Baugebiet

und wild abfließendes Wasser aus dem östlich gelegenen Flst. 259 aufnimmt und gedrosselt über eine herzustellende Drosselleitung im Taufachweg in den Dorfbach ableitet.

Die im Planteil Nr. 5 des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Lageplan "Kanalisation" dargestellte detaillierte Erschließungsplanung ist entsprechend umzusetzen.

Bei Starkregenereignissen erfolgt eine oberflächennahe Ableitung des Wassers auf den Sportplatz Beuren. Eine erforderliche Regenwasserrückhaltung wird im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen des Starkregenrisikomanagements Beuren vorgesehen.

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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.24 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 oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26 Lärmschutzfestsetzung 1 (gesamtes Plangebiet)

– In den im Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Nummern 3 bis 4 mit einem roten Balken (■) gekennzeichneten Fassaden sind zu öffnende Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 unzulässig.

– Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelgenehmigungsverfahrens der qualifizierte Nachweis erbracht werden kann, dass der jeweils zulässige Immissionsrichtwert der 18. BImSchV (gilt für Sportlärm) bzw. der TA Lärm (gilt für Gewerbelärm) mithilfe geeigneter aktiver und/oder baulicher Schallschutzmaßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) $\geq 0,5$ m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 eingehalten werden kann. Der Nachweis ist von einer nach § 29b BImSchG auf dem Gebiet des Immissionsschutzes bekannt gegebenen Messstelle zu führen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.27



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

– Es ist die Lärmschutzfestsetzung 1 zu beachten

– Die Aufnahme der geplanten Nutzungen ist erst dann zulässig, wenn die lärmabschirmende Wirkung der Bebauung innerhalb der drei nördlichen Baufenster ("LebensRaumPlus") zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche vollständig hergestellt ist.

– Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der

DIN 4109 zu treffen. Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen abhängig von der Raumart mindestens das folgende bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach der DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen.

Westfassade	30
Südfassade	30
Ostfassade	30
Nordfassade	30

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

2.28



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Es ist die Lärmschutzfestsetzung 1 zu beachten
- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zu treffen. Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen abhängig von der Raumart mindestens das folgende bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach der DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen.

Westfassade	33
Südfassade	33
Ostfassade	33
Nordfassade	34

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

2.29



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 4** mit folgendem Inhalt:

- Es ist die Lärmschutzfestsetzung 1 zu beachten
- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zu treffen. Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen abhängig von der Raumart mindestens das folgende bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach der DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen.

Westfassade	33
Südfassade	33
Ostfassade	33
Nordfassade	35

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

2.30



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 5** mit folgendem Inhalt:

- Es ist die Lärmschutzfestsetzung 1 zu beachten
- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zu treffen. Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen abhängig von der Raumart mindestens das folgende bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach der DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen.

Westfassade	34
Südfassade	33
Ostfassade	33
Nordfassade	33

(§ 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, **Lärmschutzfestsetzung 6** mit folgendem Inhalt:

- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zu treffen. Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen abhängig von der Raumart mindestens das folgende bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach der DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen.

Westfassade	30
Südfassade	30
Ostfassade	30
Nordfassade	30

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

2.32 **Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzuchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum und zwei Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen uni-

onsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung –Pfl-BestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

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

Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum lantana
Viburnum opulus

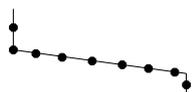
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33 Dachbegrünung

Die Flachdächer im Geltungsbereich sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34



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

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

2.35



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Taufacher Quartier" der Stadt Isny im Allgäu

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

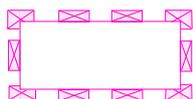
2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

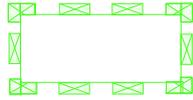
2.37



Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Beuren Ost" (rechtsverbindlich seit 10.08.1991, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 02.05.1992).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

2.38



Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ortserweiterung Beuren" (rechtsverbindlich seit 20.11.1981, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 02.05.1992).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

3

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Taufacher Quartier" der Stadt Isny im Allgäu

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

3.4 SD/FD

Dachformen für Hauptgebäude mit nachfolgenden Maßgaben:

- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **FD: Flachdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Maßgeblich für den jeweiligen Bereich ist die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebene Dachform.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.5 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 12 - 38°

FD: 0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden mit mehr als 100m³ Brutto-rauminhalt sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel der Dächer von Hauptgebäuden. Für Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind andere Materialien zulässig (wie z.B. Blech).

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall 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 sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel der Dächer von Hauptgebäuden. Für Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden sind andere Farben zulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Fassadengestaltung

Fassaden von Hauptgebäuden sind mit Holz zu errichten oder zu verkleiden. Dies gilt nicht für die Grundstücke mit den Nummern 4-9.

Ausgenommen von der Fassadengestaltung sind Photovoltaikmodule an der Fassade.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.9 Anzahl der Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen beträgt:

Grundstücke	Stellplätze hierfür
1-3	1,5
4-9	2

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften (bzw. gemeindliche Stellplatz-Satzung) unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

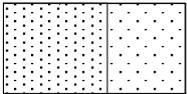
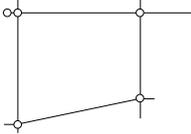
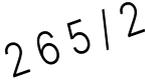
3.10 Einfriedungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurückzusetzen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4

Hinweise und Zeichenerklärung

- 4.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbeereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Ortserweiterung Beuren" der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 4.2  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbeereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Beuren Ost" der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.5  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.6 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 4.7  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.8  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.9 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs.1 S.1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG

BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

4.10 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.

4.11 Klimaschutz

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

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

4.12 Nachhaltige Ressourcennutzung

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

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

4.13 Naturschutz

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

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

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.

4.14 Artenschutz

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

Es ist empfehlenswert, bei der Planung der Außenbeleuchtung ein fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept umzusetzen. Um indirekte Beeinträchtigungen auf Jagdhabitats von Fledermäusen in der Umgebung zu vermeiden, ist daher die Beleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z. B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur unter 2.700 K) zu verwenden. Empfehlenswert ist die Lichtfarbe "Amber". Zusätzlich empfehlenswert ist eine angemessene Bepflanzung um den Gebäudebestand sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z. B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung nach außen verhindert.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 24.10.2024.

4.15 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten**

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

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

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

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnaps-pflaume.

4.17 **Bodenschutz**

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

[Flyer-LK-Bodenschutz.pdf \(rv.de\)](#) oder

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

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

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept (BSK) zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der wei-

teren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet.

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i. d. R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z. B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen). Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG)

sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

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

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z. B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG).

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

4.18 Grundwasserschutz

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

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

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG

bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.19 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 1. August 2017 zu beachten.

4.20 Überflutungsschutz

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

4.21 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau

von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

4.22 Barrierefreies Bauen

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

4.23 Spielplatz

Gemäß § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmen sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.

4.24 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs.5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.25 Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt

werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (z. B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.26 Landwirtschaftliche Immissionen

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

4.27 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Isny unaufgefordert ein Nachweis über die Einhaltung der Lärmschutzfestsetzung 1 vorzulegen.

Ausnahmsweise kann von der Lärmschutzfestsetzung 1 abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.

Von der Lärmschutzfestsetzung 1 kann eine Ausnahme in dem Umfang zugelassen werden, dass bei Nutzungsaufnahme einer schutzbedürftigen Nutzung an den maßgeblichen Lärmquellen der Sportanlage (z. B. Fußballfelder, Zuschauerbereiche) bzw. des Dorfgemeinschaftshauses (z. B. Parkplätze) durch bauliche und / oder technische Maßnahmen niedrigere Schalleistungspegel aus dem Betrieb tatsächlich und rechtlich sichergestellt sind.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen kälte-, wärme- oder lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TAlärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tief-frequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

4.28 Geotechnischer Hinweis

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

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

4.29 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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

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

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

4.30 Plangenaugigkeit

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

4.31 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 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Taufacher Quartier" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Teilaufhebung

Die Bebauungspläne "Ortserweiterung Beuren" (rechtsverbindlich seit 20.11.1981) und "Beuren Ost" (rechtsverbindlich seit 10.08.1991) der Stadt Isny im Allgäu sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Taufacher Quartier" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 19.11.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Taufacher Quartier" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 19.11.2024 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.11.2024.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 19.11.2024 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge des Vorhabens, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, sowie die Grundzüge der freiflächengestalterischen bzw. grünordnerischen Maßnahmen, abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung.

Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 19.11.2024 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zur Dachform
- zur Dachneigung
- zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- zu Materialien für die Dachdeckung
- zu Farben
- zur Fassadengestaltung

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 Inkrafttreten

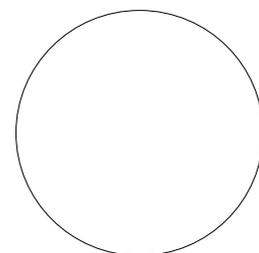
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Taufacher Quartier" und die örtlichen Bauvorschriften der Stadt Isny im Allgäu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Taufacher Quartier" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst.

Isny im Allgäu, den

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Ortsteil Beuren ein Bauquartier geschaffen, durch das zum einen ausreichend Wohnraum für verschiedene Wohnbedürfnisse (u.a. Mehrparteien-Wohnangebote, altersgerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, geförderter Mietwohnungsbau) zur Verfügung gestellt werden soll. Zum anderen soll das Bauquartier dazu dienen, eine Versorgung des Ortsteils mit nicht wesentlich störendem Gewerbe und sozialen sowie gesundheitlichen Dienstleistungen zu gewährleisten.
- 6.1.1.2 Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Beuren, zwischen "Taufachweg" im Norden und der Straße "Am Dorfbach" im Süden. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz des SV Beuren e.V.
- 6.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Taufacher Quartier" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Taufacher Quartier" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Beuren, zwischen "Taufachweg" im Norden und der Straße "Am Dorfbach" im Süden.
- 6.1.2.2 Im Norden und Nordwesten wird der Geltungsbereich vom "Taufachweg" begrenzt. Nördlich des "Taufachweges" befinden sich der Sportplatz "ASH-Arena" des SV Beuren e.V., die Turn- und Festhalle Beuren sowie ein Spielplatz, weiter östlich die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße "Braunhalde". Im Westen grenzt ein Gewerbebetrieb an den Geltungsbereich, im Süden die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße "Am Dorfbach". Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland), weiter östlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle an der Straße "An der Wasserscheide". Jenseits davon bestehen im Bereich "Lengertshofen" weitere Hofstellen und Wohngebäude.

- 6.1.2.3 Der Bereich nördlich des Geltungsbereiches, einschließlich des "Taufachweges" ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Beuren Ost" (rechtsverbindlich seit 10.08.1991, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 02.05.1992). Im Nordwesten, jenseits des "Taufachweges", besteht der Bebauungsplan "Ortserweiterung Beuren" (rechtsverbindlich seit 20.11.1981, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 02.05.1992). Da die Geltungsbereiche der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne sich zum Teil überlagernde Teilstücke des "Taufachwegs" enthalten, sollen die Grenzen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne für den Bereich des "Taufachwegs" zur Klarstellung aufgehoben, und der "Taufachweg" stattdessen Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Taufacher Quartier" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu werden.
- 6.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 223/3, 265/2 und 265/3.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Gehölz- bzw. waldreichen grünlandgeprägten Kulturlandschaft der Westallgäuer Hügellandschaft bestimmt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Er wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Lediglich im Norden des Plangebietes, südlich des Spielplatzes, bestehen einzelne Gehölze. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches fällt leicht nach Nordwesten hin ab. Die Geländeneigung bewegt sich hierbei in einem Bereich um 3 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Für die Stadt Isny im Allgäu besteht insgesamt ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen. Die Nachfrage ist unter anderem für den Ortsteil Beuren so hoch, dass die Stadt Isny im Allgäu im Jahr 2021 eine Standortalternativenprüfung zur Ermittlung geeigneter Wohnbauflächen in Beuren durchführen ließ. Der vorliegend gewählte Standort wurde im Rahmen dieser Prüfung insbesondere im Hinblick auf die Kriterien "Flächenzuschnitt", "Topographie", "Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen", "Nähe zu Gemeinbedarf (Schule, Einzelhandel, etc.)" sowie hinsichtlich naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Bewertungskriterien als sehr gut für eine Bebauung geeignet bewertet. Zum damaligen Zeitpunkt war die Fläche jedoch nicht verfügbar, weshalb zunächst das Baugebiet "Friesenhofener Straße" im Norden des Ortsteiles bauleitplanerisch entwickelt wurde. Der Schwerpunkt des Bebauungsplanes "Friesenhofener Straße" lag hierbei auf einer Einzel- und Doppelhausbebauung, um insbesondere den Wohnbedürfnissen junger Familien entgegenzukommen. Die Stadt Isny im Allgäu sieht jedoch darüber hinaus den Bedarf an

Raum für kostengünstige, alternative und variable Wohnformen gegeben, die insbesondere die Bedürfnisse der älteren Generation berücksichtigen und eine Durchmischung der Altersstrukturen und somit die Dorfgemeinschaft fördern können: z.B. durch Mehrparteien-Wohnangebote, altersgerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen sowie geförderten Mietwohnungsbau. Durch die Schaffung eines entsprechenden Angebots sollen eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur im Ortsteil gewährleistet, die Dorfgemeinschaft gestärkt und die bestehenden Infrastruktureinrichtungen erhalten und unterstützt werden.

6.2.2.2 Neben der Bereitstellung von Wohnraum insbesondere für altersgerechte und flexible Wohnformen besteht im Ortsteil Beuren Bedarf an Flächen für nicht wesentlich störendes Gewerbe einerseits und für ein Angebot an Dienstleistungen des Sozial- und Gesundheitssektors andererseits. Durch die Bereitstellung von Räumen für z.B. Ärzte, betreutes Wohnen etc., aber auch Handwerk, Handel und Dienstleistung soll insbesondere im Hinblick auf den demografischen Wandel ein wohnortsnahes, gut erreichbares Angebot an notwendiger Infrastruktur geschaffen werden.

6.2.2.3 Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Im Ortsteil Beuren bestehen nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohnraum für besondere Wohnformen sowie nach Flächen für soziale und gesundheitliche Dienstleistungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe decken könnten. Die Stadt Isny im Allgäu möchte allerdings gewährleisten, dass das Baurecht im gewählten Bereich genau auf die genannten Bedürfnisse zugeschnitten wird. Die Planungen der beauftragten Architekten sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" wird sichergestellt, dass Baurecht nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

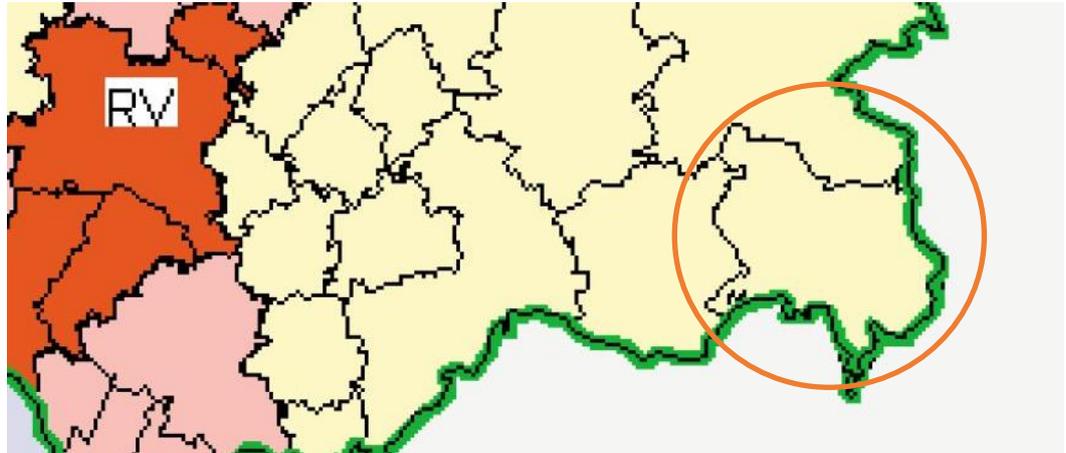
6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

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

- 2.5.10 Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen.
- 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.
 - 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

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



6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden (...) Isny im Allgäu (...) (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.2.0 (G) 1 Zentrale Orte sollen als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterentwickelt und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs gesichert und ausgebaut werden.
- 2.2.0 (G) 2 Zentralörtliche Einrichtungen sollen in den als Zentrale Orte festgelegten Gemeinden grundsätzlich in den Siedlungs- und Versorgungskernen mit günstiger Anbindung an den Nahverkehr gebündelt angeboten werden.

- 2.2.0 (G) 3 Zur Auslastung der zentralörtlichen Einrichtungen soll die Siedlungstätigkeit auf die Zentralen Orte konzentriert werden, insbesondere durch die verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen.
- 2.2.0 (G) 4 Im Ländlichen Raum soll im Interesse der Daseinsvorsorge der Sicherstellung einer wohnortnahen zentralörtlichen Versorgung ein Vorrang vor den Erfordernissen der Tragfähigkeit und der Auslastung der Infrastruktur eingeräumt werden.
- 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):

Mittelbereich Leutkirch

mit den Gemeinden Aichstetten, Aitrach, Bad Wurzach, Isny im Allgäu, Leutkirch im Allgäu
- 2.2.3 (Z) 1 Als Unterzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny i.A., Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem und Tett nang festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- 2.2.3 (Z) 2 Die Unterzentren sind als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so zu entwickeln, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf ihres Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.
- 2.3.2 (Z) 1/
"Strukturkarte"
Ergänzend zu den Landesentwicklungachsen werden folgende regionale Entwicklungachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:

Meßkirch – Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg – Wangen i.A. – Isny i.A. – (Kempten (Allgäu))

Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A.
- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach-

/ Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

- 2.4.0 (N) 3 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 (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweitung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.
- 2.4.0 (N) 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. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).
- 2.4.1 (G) 1 Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 1.000 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben bis zum Jahr 2035 dient als Orientierungswert, sowohl für die Dimensionierung der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5), als auch für ergänzende kommunalen Wohnbauflächen
- 2.4.1 (Z) 3 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
- 2.4.1 (Z) 4 Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare

Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen. Örtlich bedingte Besonderheiten können zu einem höheren oder geringeren Bedarf führen.

- 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten: (...)

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Untzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

- 2.4.2 (Z) 1 Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur "Siedlungsbereich" dargestellt.

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

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

- 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

- 2.5.0 (G) 1 Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.

- 2.5.0 (G) 2 Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bedarfsgerecht ergänzende Wohnbauflächen, insbesondere in Siedlungsbereichen ausgewiesen werden.

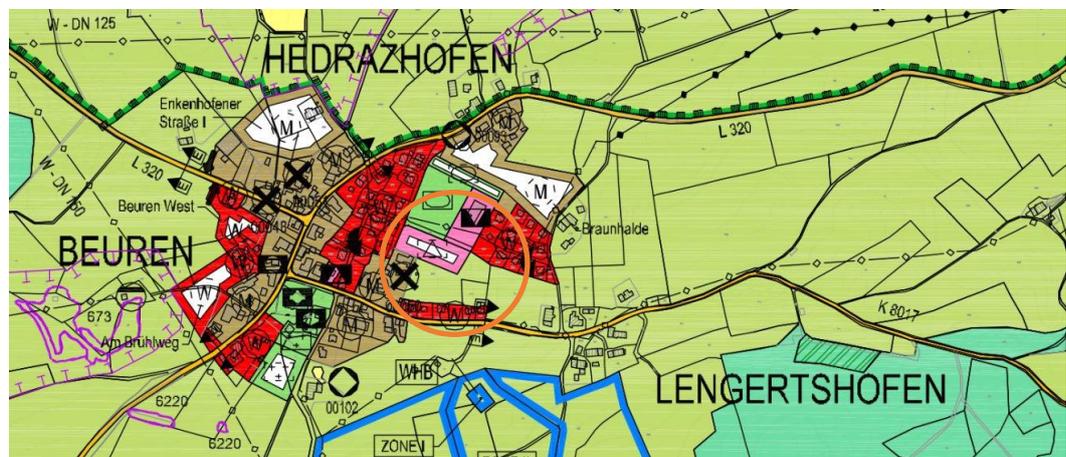
- 2.5.0 (Z) 3 Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.
 - 2.5.0 (G) 4 Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnraum ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.
- 6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.4 Zu den Zielen 3.1.9 des LEP sowie 2.4.0 (N) 3 des RP (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Bestand): Das Plangebiet ist aktuell auf drei Seiten (Norden, Westen, Süden) von bestehender Bebauung bzw. einer Sportanlage umgeben. Auch Richtung Osten besteht in geringem Abstand Bestandsbebauung. Aufgrund dieser Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur wird durch das Plangebiet eine große Baulücke geschlossen, was den Zielen der Raumordnung entspricht. Vor diesem Hintergrund rechtfertigt sich auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen: Zwar werden durch die Neuausweisung des Baugebietes der Landwirtschaft Flächen mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit entzogen, jedoch an einem Standort, der durch seine Lage einen starken Bezug zum Siedlungsbereich aufweist und somit für eine Siedlungsentwicklung vorrangig genutzt werden sollte.
- 6.2.3.5 Gemäß des Regionalplans hat die Stadt Isny im Allgäu zukünftig bei der Ausweisung von Wohngebieten als Unterzentrum in einem ländlichen Raum i.e.S. eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 Einwohner*innen pro Hektar einzuhalten. Da momentan noch keine verbindlichen Berechnungsgrundlagen vorliegen, kann die Richtigkeit der berechneten Werte nicht sichergestellt werden. Gemäß dem Entwurfskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind 6 Punkthäuser (12 Wohneinheiten), 4 Mehrfamilienhäuser (29 Wohneinheiten) sowie 5 Wohn- und Geschäftshäuser (23 Wohneinheiten) geplant. Bei einer Realisierung der geplanten Anzahl an Wohneinheiten (64 Wohneinheiten) und bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/Whg. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2023) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 96 Einwohner*innen je Hektar. Damit wären die gestellten Anforderungen gemäß dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben deutlich übertroffen. Selbst bei einer nicht zu erwartenden Realisierung einer geringeren Anzahl an Wohneinheiten ergibt sich dennoch für diesen Bereich eine zukunftsfähige und verträgliche Bruttowohndichte.

6.2.3.6 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben



6.2.3.7 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Fläche für Gemeinbedarf Schule" und "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

6.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Fläche für Gemeinbedarf Schule" und "Fläche für Landwirtschaft"



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

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

6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Bereits im Jahr 2021 wurde von der Stadt Isny im Allgäu eine Standortalternativenprüfung zur Ermittlung geeigneter Wohnbauflächen im Ortsteil Beuren durchgeführt. Hierbei wurden unterschiedliche Alternativstandorte für die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb des Ortsteiles geprüft und bewertet. Der vorliegend gewählte Standort wurde im Rahmen dieser Prüfung insbesondere im Hinblick auf die Kriterien "Flächenzuschnitt", "Topographie", "Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen", "Nähe zu Gemeinbedarf (Schule, Einzelhandel, etc.)" sowie hinsichtlich naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Bewertungskriterien als sehr gut für eine Bebauung geeignet bewertet: Es handelt sich um eine große Fläche, deren Flächenzuschnitt für effiziente Nutzung durch Wohnbebauung gut geeignet ist. Der Bereich ist weitgehend eben und ist gut in den bestehenden Siedlungsbereich eingebunden. Wichtige Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles sind sehr gut zu Fuß erreichbar (Kindergarten, Grundschule, Arztpraxis, Ortsverwaltung), in der Nähe befindet sich außerdem die Bushaltestelle "Beuren Ort" mit Anbindung an die Stadt Isny im Allgäu. Die Fläche ragt nicht in die offene Landschaft und wird von Bebauung und Grünstrukturen von der freien Landschaft abgeschirmt. Naturschutzfachlich hochwertige Lebensräume sind nicht vorhanden, es finden sich keine Schutzgebiete innerhalb der Fläche oder im räumlichen Umfeld. Darüber hinaus besitzt die Fläche keine hervorzuhebende Erholungseignung. Eine Erschließung des Baugebietes ist über den "Taufachweg" möglich. Als möglicherweise einschränkendes Kriterium wurde ein Konfliktpotenzial aufgrund von Sport-, Freizeit- und Gewerbelärmimmissionen ermittelt, welches im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen (riegelartige Bebauung entlang des "Taufachwegs" mit gemischter Nutzung zur Abschirmung der weiter südlich geplanten Wohnnutzung) minimiert wird.
- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es laut Entwurfskonzept der GMS Architekten Isny, ein dörfliches, nachbarschaftlich orientiertes Wohnquartier zu schaffen, das den Kriterien einer modernen Quartiersentwicklung entspricht. Hierbei wird insbesondere Wert darauf gelegt, ein flächensparendes, ressourcenschonendes und CO₂-armes Wohnen zu ermöglichen, das gleichzeitig bezahlbar bleiben und ein gesundes Wohnumfeld bieten soll. Die nachbarschaftliche Einbindung verschiedener Alters- und Familienstrukturen soll hierbei explizit gefördert werden.
- 6.2.4.3 Erreicht werden soll dies durch eine Mischung unterschiedlicher Wohnangebote, z.B. Mehrparteien-Wohnhäuser, altersgerechtes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen. Barrierefreiheit und eine Förderung nachbarschaftlicher Kontakte u.a. durch entsprechende Freiflächenkonzepte spielen hierbei eine große Rolle, ebenso wie die unmittelbare Erreichbarkeit verschiedener Serviceeinrichtungen und sozialer Dienstleistungen. Diese werden durch die Schaffung von Raum für Gewerbeeinheiten und Räume für Dienstleistungsangebote in das Gesamtkonzept eingebunden. Darüber hinaus soll ein Teil des Wohnraumes als geförderter Mietwohnungsbau entstehen, der das Wohnen

für ältere oder sozial schwächere Personengruppen, aber auch für junge Familien erschwinglich macht.

- 6.2.4.4 Durch ein zentrales Energiekonzept, das z.B. ein Blockheizkraftwerk und Wärmepumpen mit Photovoltaikanlagen kombiniert, wird eine unabhängige, klimaneutrale und wirtschaftliche sinnvolle Versorgung des Quartiers ermöglicht. Die geplanten begrünten Dächer haben einen wärmedämmenden und temperatenausgleichenden Effekt, reduzieren den Versiegelungsgrad und schaffen natürlichen Lebensraum für Insekten. Die Gebäude sollen darüber hinaus in Holz- bzw. Holzhybridbauweise erstellt werden, wodurch Energie- und Rohstoffreserven geschont und ein gesundes Wohnklima und eine hohe Wohnqualität geschaffen werden. Die umgebenden Freiflächen sollen durch ihre Grünstrukturen Aufenthaltsqualität für alle Lebensphasen und Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.
- 6.2.4.5 Durch die Schaffung von Tiefgaragen und Parkplätzen am Quartiersrand wird eine Reduktion der Verkehrsfläche erreicht und Individualverkehr aus dem Gebiet herausgehalten, was zu einer höheren Qualität der innergebietlichen Freiflächen führt und auch dem ökologischen Gedanken Rechnung trägt.
- 6.2.4.6 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.
- 6.2.4.7 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").
Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 6.2.4.8 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen der beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

6.2.4.9 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Taufacher Quartier" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 4360 m² und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

6.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept sieht im Norden eine in drei Gebäude gegliederte, in ihrer Tendenz riegelartige Bebauung entlang des "Taufachwegs" vor, die für gemischte Nutzungen (Wohnen, Gewerbeeinheiten, Dienstleistungen des sozialen und des Gesundheitssektors) zur Verfügung stehen soll. Durch diese Bebauung soll der weiter südlich liegende, innere Quartiersbereich von den nördlich des "Taufachwegs" liegenden Sport- und Freizeitanlagen abgeschirmt werden. Der innere Quartiersbereich ist hauptsächlich für Wohnnutzung vorgesehen und gliedert sich in einen Bereich mit vier Mehrfamilienhäusern im Anschluss an die nördliche Bauzeile sowie sechs Punkthäuser im Süden des Baugebiets. Die Ausrichtung aller Baukörper orientiert sich am Verlauf des "Taufachwegs", wodurch einerseits ein ruhiges, klar strukturiertes Gesamtbild erzielt und andererseits eine optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaikanlagen ermöglicht wird. Die Gebäudehöhen sind von Norden nach Süden hin abgestuft, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung im Süden zu erzielen und gleichzeitig Richtung Norden eine verdichtete Bauweise mit größtmöglicher Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu ermöglichen.

6.2.5.2 Die Erschließung des Bauquartiers erfolgt über einen Ring ausgehend vom "Taufachweg". Der Individualverkehr wird hierbei am nördlichen und nordöstlichen Gebietsrand durch Stellplätze sowie durch zwei Tiefgaragen im Norden und Nordosten des Quartiers abgefangen und somit weitgehend aus dem Quartierinneren herausgehalten. Im Norden und Nordwesten sind darüber hinaus auch öffentlichen Stellplätze vorgesehen, die eine Mitnutzung z.B. durch Besucher*innen des angrenzenden Sportplatzes ermöglichen.

6.2.5.3 Wesentlicher Bestandteil des Entwurfskonzeptes sind die innergebietslichen Freiflächen. Eine großzügige Ein- und Durchgrünung des Gebietes in Verbindung mit attraktiven Aufenthaltsflächen, Wasserläufen, Begegnungs- und Spielbereichen soll eine nachbarschaftliche Nutzung der Freiflächen für alle Altersgruppen ermöglichen und so die Dorfgemeinschaft stärken.

6.2.5.4 Entwurfskonzept der GMS Architekten, Isny im Allgäu vom 10.09.2024:



6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.6.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Durch die Festsetzung der Nutzungszwecke "Wohnen" sowie "Mischnutzung" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.
- 6.2.6.2 Für den Nutzungszweck "Wohnen" werden wie in der BauNVO die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Bereiches dieses Nutzungszweckes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Die gemäß Positivliste zulässigen Nutzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen konzentriert sich in diesem Bereich auf Wohnnutzungen. Des Weiteren sollen auch nicht störende Gewerbebetriebe sowie Friseur- und Kosmetikeinrichtungen zulässig sein. Diese sind aufgrund ihres nicht störenden Charakters mit dem geplanten Wohnquartier vereinbar. Ferner soll die Ausübung freier Berufe in den Räumlichkeiten ermöglicht werden.

- 6.2.6.3 Für den Nutzungszweck "LebensRaumPlus" wird ebenfalls eine Positivliste formuliert, welche in den Grundzügen einer Mischgebietsnutzung entspricht. Besonderer Fokus sind in diesem Bereich jedoch auch auf moderne Wohnkonzepte gelegt worden wie z.B. altersgerechtes Service-Wohnen oder ein Mehrgenerationenwohnen. Zusätzlich erfolgt eine genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag. Dies erscheint sinnvoll, da die Stadt Isny im Allgäu hierdurch im Falle einer eventuell erforderlichen Anpassung der zulässigen Nutzungen (etwa aufgrund eines geänderten Bedarfs an Dienstleistungen oder Einrichtungen im Ortsteil) flexibler reagieren und gegebenenfalls den Durchführungsvertrag ändern kann, ohne eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchführen zu müssen.
- 6.2.6.4 Als Festsetzungs-Alternative zur Nutzung "Wohnen" wäre auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) oder Reines Wohngebiet (WR) möglich, als Festsetzungs-Alternative zur Nutzung "LebensRaumPlus" könnte auch ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzungen "Wohnen" und "LebensRaumPlus" wurden jedoch gewählt, um der Stadt Isny im Allgäu die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben.
- 6.2.6.5 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.
- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude) wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert je Baufenster ist notwendig, damit für die geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden. Die festgesetzte Grundfläche orientiert sich jedoch an den im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerten für Wohngebiete (Grundflächenzahl von ca. 0,49).
 - Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken

etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen und geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,80 zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Es soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden, um dem Grundsatz des sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist sinnvoll, da die Festsetzung von Gebäudehöhen allein keine Aussagen über die Geschossigkeit erlauben. Um hierfür einen eindeutigen Rahmen zu definieren, ist die Regelung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sinnvoll.
- Die gleichzeitige Festsetzung einer Wand- und einer Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Für das festgesetzte Maß wurde ein geringfügig über die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan erforderliche Gebäudehöhe hinausgehender Wert herangezogen, um flexibel auf erforderliche Anpassungen im Rahmen der Bauausführung reagieren zu können. Der festgesetzte Puffer ermöglicht dabei minimale Anpassungen, ohne einen städtebaulich bedenklichen Bereich zu überschreiten.

6.2.6.6 Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt.

6.2.6.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.

6.2.6.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Bau-

grundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

- 6.2.6.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände.

6.2.7 Infrastruktur

- 6.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.7.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den "Taufachweg" an das Verkehrsnetz angebunden. Über den "Taufachweg" besteht eine Anbindung an die Straße "Am Dorfbach" und von dort aus an die "Isnyer Straße" sowie die L 320.
- 6.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Isnyer Straße" mit der Linie 7572 Richtung Argenbühl/Eglofstal und Leutkirch im Allgäu gegeben.
- 6.2.8.3 Die im Norden und Nordwesten des Quartiers vorgesehenen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche sollen als öffentliche Stellplätze auch einer Nutzung durch Besucher des Sportplatzes und der Turn- und Festhalle zur Verfügung stehen.
- 6.2.8.4 Im Einmündungsbereich in den "Taufachweg" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 6.2.8.5 Für den "Taufachweg" ist eine Verbreiterung der Fahrbahn vorgesehen. Diese Maßnahme dient der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

6.2.9 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.2.9.1 Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich des Dorfgemeinschaftshauses mit zugehörigen Sportanlagen und Nebeneinrichtungen im Norden

(Taufachweg 12) und des Betriebs „Hecht Gebr. Erdkabelverlegungen“, der im Westen ansässig ist (Taufachweg 3).

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets bzw. der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Sport-/Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung) bzw. die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmim-missionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 04.02.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr.: 2645-2025 / SU V01). Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus der Nutzung der Sportanlagen zum einen und aus dem Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses und der Hecht Gebr. Erdkabelverlegungen zum anderen im Plangebiet zu rechnen ist. Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

6.2.9.2 Einwirkende Immissionsbelastung aus den Sportanlagen:

Wenn an einem Sonntag in der Mittagsruhezeit (13 – 15 Uhr) ein Punktspiel der ersten Herren-Mannschaft mit 200 Zuschauern stattfindet, kann der zulässige Immissionsrichtwert der 18. BImSchV nicht durchgängig eingehalten werden. So treten im MI auf den Parzellen 1 - 2 vor den Nordfassaden der Gebäude Überschreitungen um 1 - 2 dB(A) auf. Im WA ist mit den höchsten Immissionsbelastungen auf Parzelle 7 zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Gebäude wird der zulässige Immissionsrichtwert im WA mit Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) eingehalten, wohingegen bei freier Schallausbreitung Überschreitungen um 1 – 2 dB(A) innerhalb der überbaubaren Fläche des Baufelds nicht ausgeschlossen werden können. In der Nachtzeit (22 – 6 Uhr) werden die Sportanlagen nicht betrieben.

Die genannten Überschreitungen wurden bereits im Rahmen der schalltechnischen Voruntersuchung zum Bebauungsplanverfahren festgestellt. Im Ergebnis wurden die Baugrenzen des Bereichs LebensRaumPlus mit Schutzanspruch eines Mischgebietes so weit wie möglich nach Süden verschoben. Ein größerer Abstand kann unter den örtlichen Gegebenheiten nicht erreicht werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichten einer Lärmschutzwand

oder eines Walls am Nordrand des Geltungsbereichs) kommen ebenfalls nicht in Betracht (beträchtliche Höhenentwicklung erforderlich, um auch die obersten Geschosse abzuschirmen; aus ortsgestalterischer Sicht nicht vertretbar).

Nachdem der zulässige Immissionsrichtwert gemäß den Vorgaben der 18. BImSchV im Freien 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums gemäß der DIN 4109 eingehalten werden muss, stellt der Einbau von Schallschutzfenstern allein keinen ausreichenden Schallschutz dar. Um die Nutzung der Sportanlagen nicht nachträglich einzuschränken oder gar in ihrem Bestandsschutz zu gefährden, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den von Überschreitungen betroffenen Nordfassaden der beiden nordöstlichen Baufeldern im Bereich LebensRaumPlus mit Schutzanspruch eines Mischgebietes keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 entstehen dürfen.

6.2.9.3 Einwirkende Immissionsbelastung aus den umliegenden gewerblichen Nutzungen:

Die zulässige Immissionsbelastung aus dem Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses lässt sich weder über Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan „Beuren Ost“ (z.B. Festlegung der Betriebszeiten) noch über Schallschutzauflagen in den Genehmigungen (z.B. Festlegung zulässiger Immissionsrichtwertanteile an den bestehenden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft) ableiten. Deshalb wurde die Immissionsbelastung detailliert auf Grundlage von Betreiberangaben zum Nutzungsumfang bestimmt. Neben dem regulären Betrieb mit Durchführung von Gesangs-/Bandproben in den Räumen des Vereinsheims wurde auch eine Veranstaltung in der Turn-/Festhalle sowie die Leerung von 75 % aller Pkw-Stellplätze am Ende einer Veranstaltung nach 22:00 Uhr betrachtet.

Für die Hecht Gebr. Erdkabelverlegungen wurde ein flächenhafter Emissionsansatz unter Berücksichtigung der örtlichen Randbedingungen gewählt (Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen bestehenden Wohngebäude im Westen am Taufachweg mit dem Schutzanspruch eines WA), nachdem alle schalltechnisch relevanten Betriebsabläufe auf der Freifläche im Norden der Betriebshalle stattfinden.

Die so ermittelten Immissionsbelastungen wurden energetisch aufsummiert und mit den zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerten verglichen. Demnach kann für die Tagzeit bereits bei freier Schallausbreitung eine vollumfängliche Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele festgestellt werden. Nachts bzw. in der ungünstigsten vollen Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr hingegen muss sowohl im MI als auch im WA mit teilweise deutlichen Überschreitungen gerechnet werden. Ursächlich hierfür sind die Pkw-Abfahrten vom Parkplatz.

Analog zum Sportlärm muss im Umgang mit den unzulässigen Immissionsbelastungen eine strikt lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt werden. In allen von Überschreitungen betroffenen Fassaden(abschnitten) dürfen keine zu öffnenden Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

Ausnahmen hiervon können nur dann zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelgenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass der zulässige Immissionsrichtwert mithilfe geeigneter aktiver und/oder baulicher Lärmschutzmaßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge u.Ä.) 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 eingehalten werden kann, oder wenn an den maßgeblichen Lärmquellen der Sportanlagen (z.B. Spielfeld, Zuschauerbereiche) bzw. des Dorfgemeinschaftshauses (z.B. Parkplätze) niedrigere Schalleistungspegel tatsächlich und rechtlich sichergestellt sind.

Nachdem sich die Überschreitungen zur Nachtzeit bei freier Schallausbreitung auf den Großteil des südlichen Bereichs (Wohnen) mit Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes erstrecken ist weiterhin eine Baureihenfolge festgesetzt. Demnach darf die Aufnahme in einem Teil der südlichen Baufront erst dann erfolgen, wenn die lärmabschirmende Wirkung der Bebauung im nördlichen Bereich (LebensRaumPlus) vollständig hergestellt ist.

6.2.9.4 Maßgebliche Außenlärmpegel:

Das erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, über den maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet, der auf dem jeweils zulässigen Immissionsrichtwert der 18. BImSchV (Sportlärm) bzw. der TA Lärm (Gewerbelärm) für die festgesetzte Nutzungsart bzw. bei Überschreitungen durch den Anlagenlärm (hier: Sportanlage bzw. Gewerbe) auf den prognostizierten Beurteilungspegeln und unter Berücksichtigung der gemäß DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge basiert.

6.2.9.5 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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

6.2.10 Wasserwirtschaft

6.2.10.1 Die Stadt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.10.3 Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist im Plangebiet keine großflächige Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Daher soll anfallendes Oberflächenwasser durch einen Stauraumkanal im "Taufachweg" gedrosselt in den "Dorfbach" abgeleitet werden. Hierzu werden in die einzelnen Grundstücke Retentionszisternen eingebaut, die für alle Häuser gleich groß dimensioniert werden.

6.2.10.4 Das Baugebiet wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.10.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

6.2.11 Geologie

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

6.2.11.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

7

Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

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

7.1.1 Umweltprüfung

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

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt südlich innerhalb des bebauten Bereiches des Ortsteils Beuren nordwestlich des Hauptortes Isny im Allgäu. Nördlich wird das Gebiet durch einen Spielplatz und den Sportplatz des "SV Beuren" (ASH-Arena) begrenzt. Westlich grenzen ein Firmengelände sowie weitere Wohnbebauung, die sich südlich fortsetzt, an den Geltungsbereich an. Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt. Diese Mähwiese setzt sich östlich des Geltungsbereiches weiter fort.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenfläche am südlichen Rand der Ortschaft Beuren. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Nutzungsbedingt ist die Fläche daher als eher artenarm in Bezug auf die Flora zu bezeichnen (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Bäume befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im September 2024 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 24.10.2024). Dabei fanden sich keine Hinweise auf besonders geschützte Arten. Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen bieten vor allem

siedlungstypischen Tierarten ein Nahrungshabitat. Die überplante Fläche liegt nicht innerhalb des landesweit berechneten Biotopverbunds.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 380 m weiter südwestlich ("Feldgehölz südwestlich Beuren", Nr. 1-8226-436-6220). Ein weiteres Biotop befindet sich ca. 440 m westlich des Geltungsbereichs ("Feuchtgebiet westlich Beuren", Nr. 1-8226-436-0673). Ca. 240 m nördlich des Geltungsbereichs, nördlich der Ortschaft Beuren befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Badsee" (Nr. 4.36.025). Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Feuchtgebietenkomplexe nördlich Isny" (Nr. 8226-341) befindet sich ca. 750 m nördlich im Bereich der Stillgewässer "Badsee (Haldensee)", "Großer Ursee" und "Kleiner Ursee". Im Bereich der Urseen überschneidet sich die FFH-Gebietsgrenze mit dem Naturschutzgebiet "Taufach- und Fetzachmoos mit Urseen" (Nr. 4.097). Südlich des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 125 m befindet sich das Wasserschutzgebiet "Beuren" (Nr. 436.019) mit Flächen der Wasserschutzgebieten "Zone I und II bzw. II A" und "Zone III und III A". Im weiteren Umfeld befinden sich weitere Schutzgebiete und Biotope.

7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das westliche Plangebiet gehört nach den Angaben der geologischen Karte (1:50.000) zu den Kißlegger-Subformationen. Diese bestehen aus Diamikten, Kiesen, Sanden und Feinsedimenten alpiner und lokaler Provenienz aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall. Zum Teil sind diese als Kamesterrassen und Oser ausgebildet. Aus den Kißlegger-Subformationen haben sich Parabraunerden-Braunerden aus Moränensedimenten gebildet.

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

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Gelände weist eine leichte Neigung nach Südosten auf. Da im Süden das Gelände ansteigt, kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Durch das Plangebiet verläuft die Rhein-Donau-Wasserscheide. Das im nördlichen Teil anfallende Niederschlagswasser läuft in den "Fetzachgraben", das im südlichen Teil in den "Dorfbach". Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen räumlich nahe gelegener Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine am Ortsrand befindlichen Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Wohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Ortschaft Beuren liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche in Ortsrandlage von Beuren. Die Fläche fällt leicht nach Nordwesten hin ab. Die Geländeneigung bewegt sich hierbei in einem Bereich um 3 %. Die Fläche weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eine geringe Erholungsfunktion auf. Die nördlich angrenzende Straße "Taufachweg" kann von der ortsansässigen Bevölkerung zur Naherholung genutzt werden. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der freien Landschaft im Osten her gut einsehbar und aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper geht ein Teil der intensiv genutzte Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu den o. g. Biotopen und Schutzgebieten besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope und weiteren Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen. In dem einbezogenen Bereich ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, in einer Retentionszisterne zurückzuhalten und durch einen Stauraumkanal im "Taufachweg" gedrosselt in den "Dorfbach" abzuleiten. Durch den Rückhalt wird das Niederschlagswasser ausreichend gekühlt, sodass das Biotop "Feuchtgebiet westlich Beuren", Nr. 1-8226-436-0673) nicht durch erwärmtes Wasser beeinträchtigt wird. Die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung (WA und MI "LebensRaumPlus") lassen im Rahmen ihrer Nutzungsabläufe keine außergewöhnlichen Umstände erwarten, die zu einem quantitativ relevanten Anfall umweltschädlicher Stoffe führen würden (bspw. eines Umweltschadens im Sinne von § 2 Abs. 1 USchadG). Vor dem Hintergrund einer sachgerechten Umsetzung der für die

festgesetzten Arten der baulichen Nutzung typischen Tätigkeiten, kann das Anfallen von umweltschädlichen Stoffen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgebiete/Biotope (ins. das geschützte Biotop "Feuchtgebiet westlich Beuren", Nr.1-8226-436-0673) führen würden, ausgeschlossen werden.

7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichten Bebauung und der damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind in geringem Umfang betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über eine herzustellende Freispiegelkanalisation mit Anschluss an die Mischkanalisation von Beuren. Das Schmutzwasser gelangt zum Abwasserpumpwerk Beuren und letztlich zur Kläranlage des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen in Unterried. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) in einer Retentionszisterne zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Im Taufachweg ist ein Stauraumkanal vorgesehen, welcher Niederschlagswasser aus dem Baugebiet und wild abfließendes Wasser aus dem östlich gelegenen Flst. 259 aufnimmt und gedrosselt über eine herzustellende Drosselleitung im Taufachweg in den Dorfbach ableitet.

Bei Starkregenereignissen erfolgt eine oberflächennahe Ableitung des Wassers auf den Sportplatz Beuren. Parallel führt die Stadt Isny im Allgäu ein Starkregenrisikomanagement durch. Dabei werden Gefahren und Risiken analysiert und eine kommunale Starkregenkarte erstellt sowie entsprechende Maßnahmen dazu abgeleitet. Hierbei wird ebenfalls die für Ortschaft Beuren miteinbezogen. Das vorliegende Plangebiet "Taufacher Quartier" wird dabei bereits berücksichtigt. Eine erforderliche Regenwasserrückhaltung wird im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen des Starkregenrisikomanagements Beuren vorgesehen.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a und h BauGB): Durch die Bebauung der offenen landwirtschaftlichen Ertragsstandorte wird die Bildung von Kaltluft auf der Fläche unterbun-

den und auf die angrenzenden Flächen begrenzt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen klein-klimatischen Veränderungen zu erwarten.

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

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Durch die Festsetzung, dass pro 500 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum sowie zwei Sträucher zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze/ zugelassen.
- 7.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.7 Für Flachdächer ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. 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.

- 7.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.11 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Flachdach. Insbesondere das Satteldach entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und wird gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan bis auf kleinere Teilstücke bei allen Baukörpern umgesetzt. Das ebenfalls zulässige Flachdach ist lediglich bei den Gebäuden entlang des "Taufachwegs" als "Verbindungsstück" zwischen zwei mit Satteldach ausgeführten Gebäudeteilen vorgesehen.
- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben, berücksichtigt aber auch zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen. Solaranlagen auf Flachdächern können aufgeständert werden, sofern sie einen entsprechenden Abstand zur Dachkante einhalten, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.
- 8.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichenden gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung und fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die städtebauliche Situation ein. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich. Gründächer, v.a. auf Gebäuden mit Flachdächern, wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann.
- 8.1.1.5 Durch die zur Fassadengestaltung getroffene Vorschrift zur Verwendung von Holz wird neben gestalterischen auch ökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen. Durch die Nutzung des nachwachsenden Rohstoffes wird in den Gebäuden langfristig CO₂ gespeichert, endliche Energie- und Rohstoffreserven werden geschont. Gleichzeitig stellen Holzfassaden einen gestalteri-

schen Bezug zur Region her und bieten ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild. Im Bereich der Punkthäuser, welche vor allem jungen Familien dienen werden, soll die Fassadengestaltung flexibler gehalten werden, sodass die künftigen Eigentümer*innen sich noch gestalterisch verwirklichen können.

- 8.1.1.6 Die nachzuweisenden Stellplätze wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass die klassischen Ein- und Zweifamilienhaushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können, weshalb auf den hierfür vorgesehenen Grundstücken zwei Stellplätze festgesetzt sind. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus mit den sozialen und seniorenorientierten Wohnkonzepten wird mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit ein reduzierter Nachweis gefordert, da zum einen die Belegungsdichte gegenüber der klassischen Ein- und Zweifamilienhäuser geringer ist, zum anderen auch der Anteil der PKW-Nutzung im Senior*innen-Alter weniger ausgeprägt ist. Zusätzlich zu den auszuweisenden PKW-Stellplätzen ist die Bereitstellung von abschließbaren Fahrradstellplätzen im Konzept der Tiefgarage vorgesehen.

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 wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

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

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,4 ha

9.2.2 Erschließung

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

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

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

Blick von Südosten auf das Plangebiet; links die Straße "Am Dorfbach", im Hintergrund die bestehende umgebende Wohnbebauung sowie der Sportplatz



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet; links der "Taufachweg", rechts die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße "Am Dorfbach"



Blick von Norden auf den westlichen Teil des Plangebietes; links im Hintergrund der bestehende Gewerbebetrieb, rechts die bestehende Wohnbebauung



Blick von Nordosten auf
das Plangebiet



Blick von Osten auf das
Plangebiet; rechts der
"Taufachweg" sowie der
angrenzende Sportplatz



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

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

11.2 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Isny im Allgäu, den

.....

(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Taufacher Quartier" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Isny im Allgäu, den

.....

(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Taufacher Quartier" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny im Allgäu, den

.....

(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Taufacher Quartier" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Isny im Allgäu, den

.....

(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 19.11.2024

Plan geändert am: 12.03.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung

M.Eng. Natalie Begic

Landschaftsplanung

B.Eng. Sandra Edelmann

Immissionsschutz

M.Sc. Benjamin Buck

Artenschutz

M.Sc. Jasmin Deyringer

Verfasserin:

.....

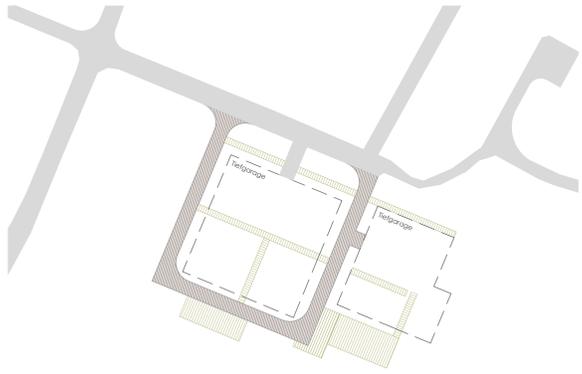
Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. N. Begic)

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



Schwarzplan Neu



- Erschließung Bestand
- Erschließung Neu
- Erschließung Fußgänger

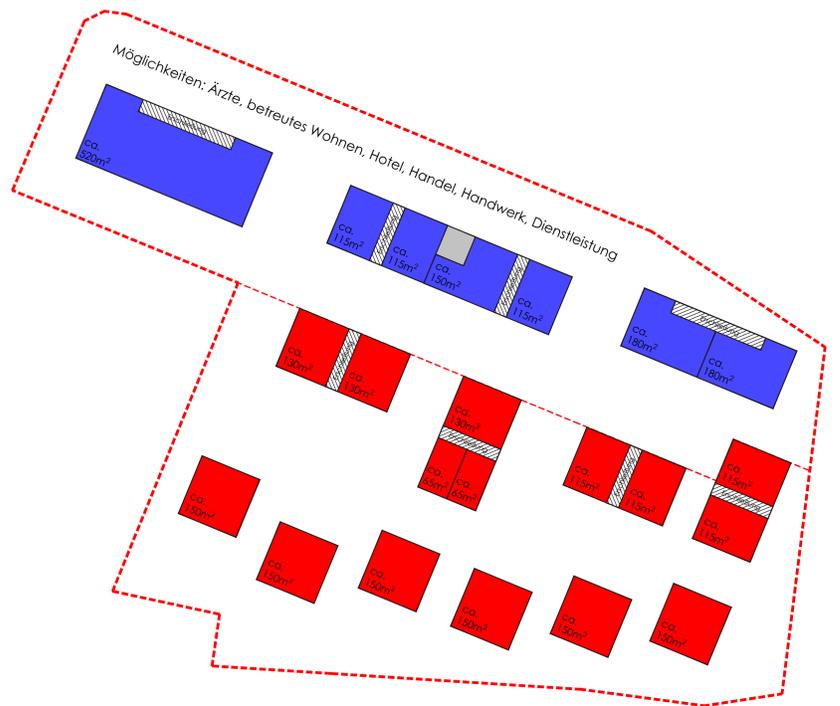
Erschließung Neu



Lageplan Quartier | M 1:500



Vortage - Bebauungsplan | M 1:500

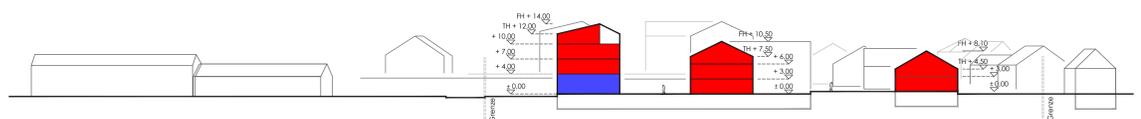


Grundriss Schema EG | M 1:500

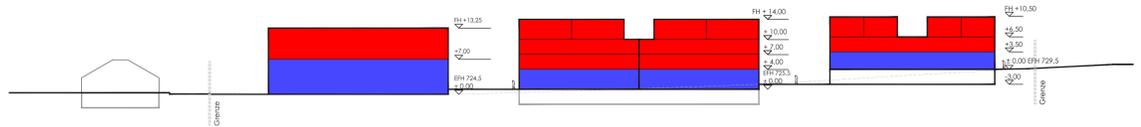
- - Grundstücksgrenze
- - Grundstückslinie
- - Fläche Baugrenzen
- Verkehrsfläche
- Fläche Befestigte
- Grünfläche
- Fläche Terrassen



Freifläche Neu

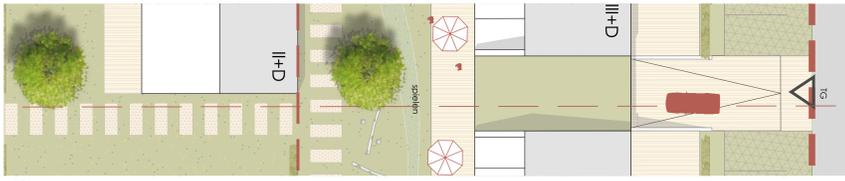


Schnitt A-A | M 1:500

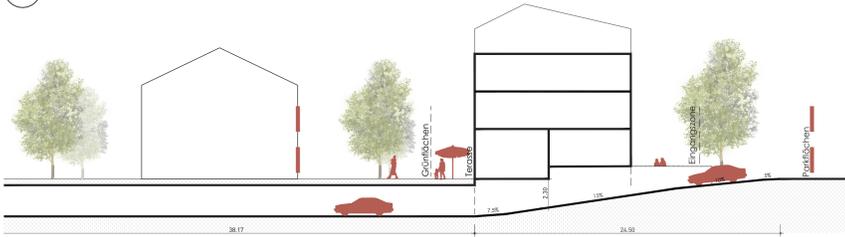


Schnitt B-B | M 1:500

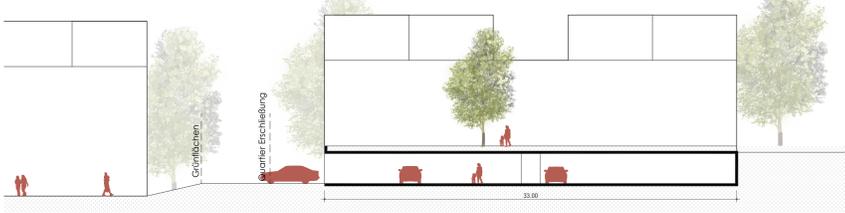
Vorhaben- und Erschließungsplan
in der Fassung vom 19.11.2024
Nr. 1



Tiefgarage 3



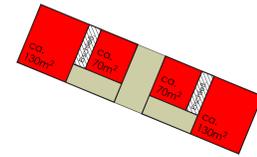
Tiefgarage 4



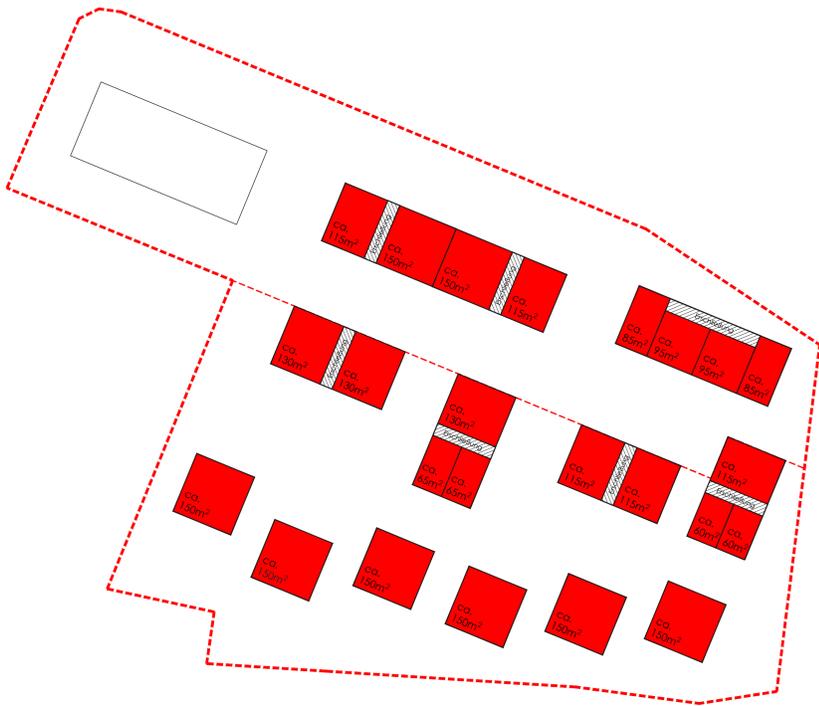
Schnitte Tiefgarage | M 1:200



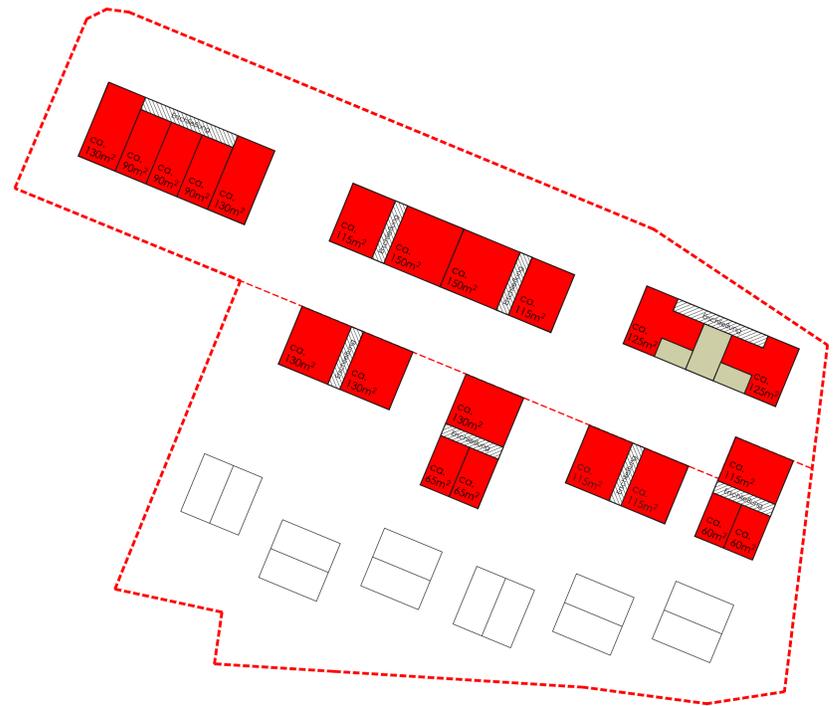
Grundriss Tiefgarage | M 1:500



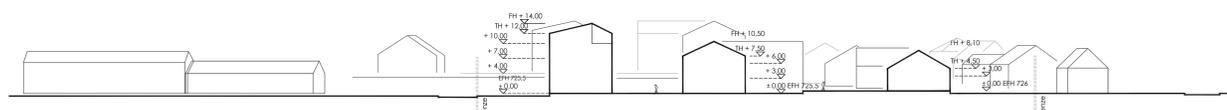
Grundriss Schema 3OG | M 1:500



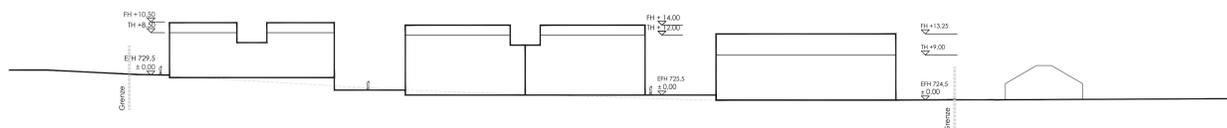
Grundriss Schema OG | M 1:500



Grundriss Schema 2OG | M 1:500



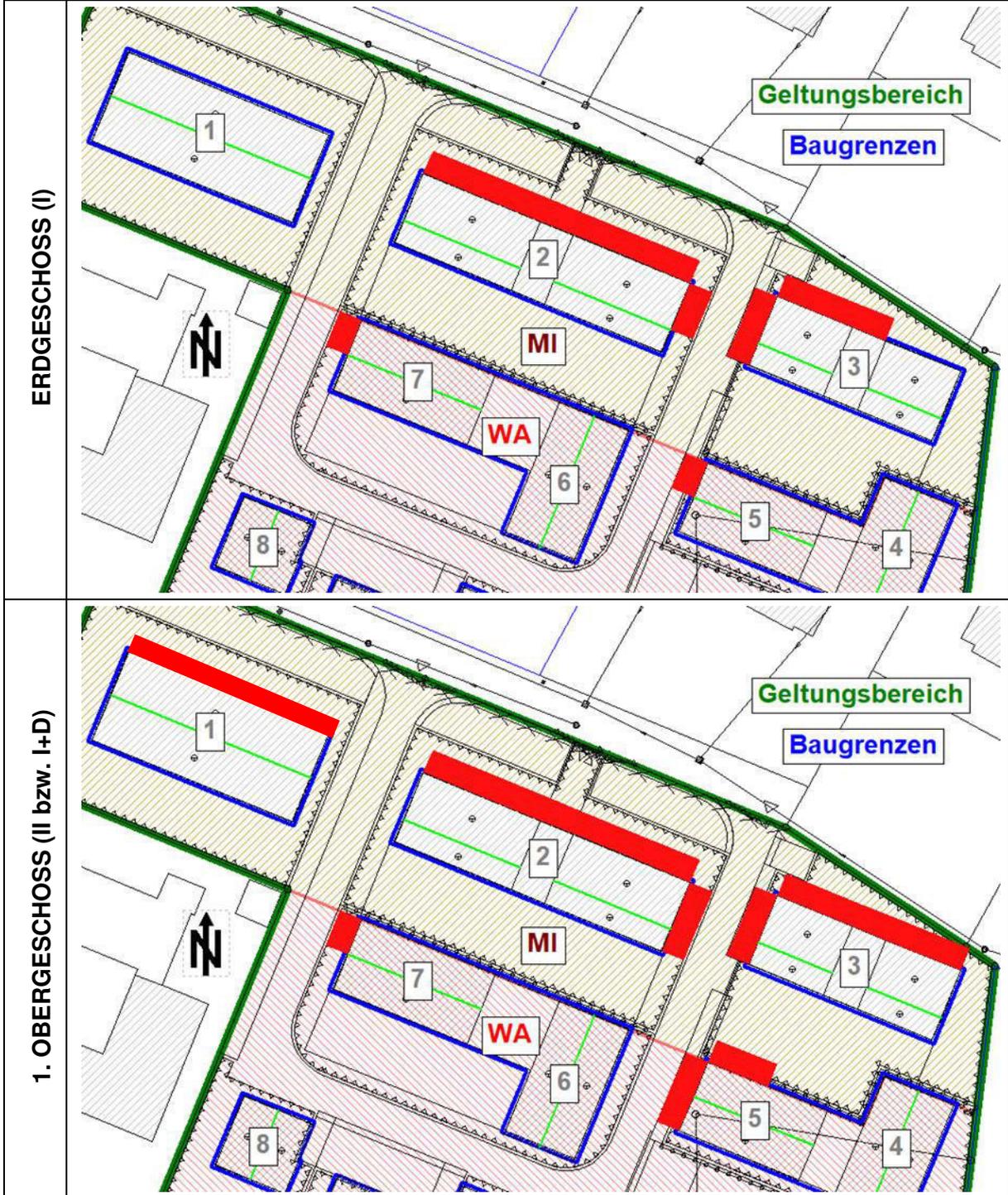
Ansicht West | M 1:500



Ansicht Nord | M 1:500

Vorhaben- und Erschließungsplan
in der Fassung vom 19.11.2024
Nr. 2

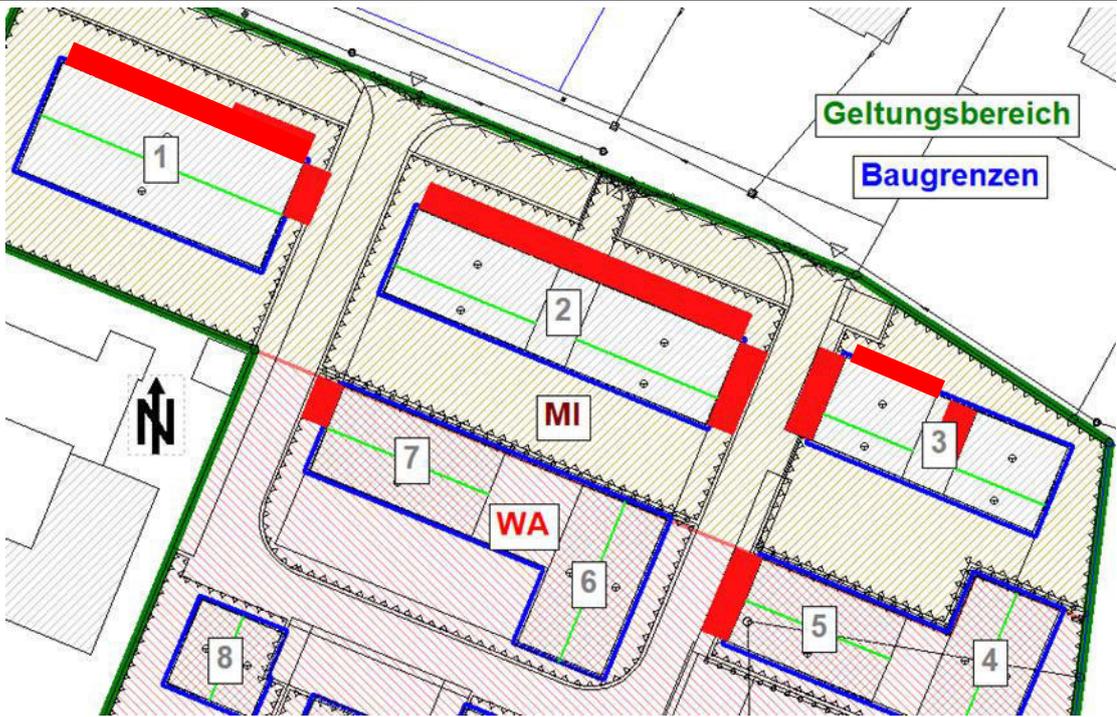
Zu öffnende Fenster und Türen von schutzbedürftigen Räumen unzulässig



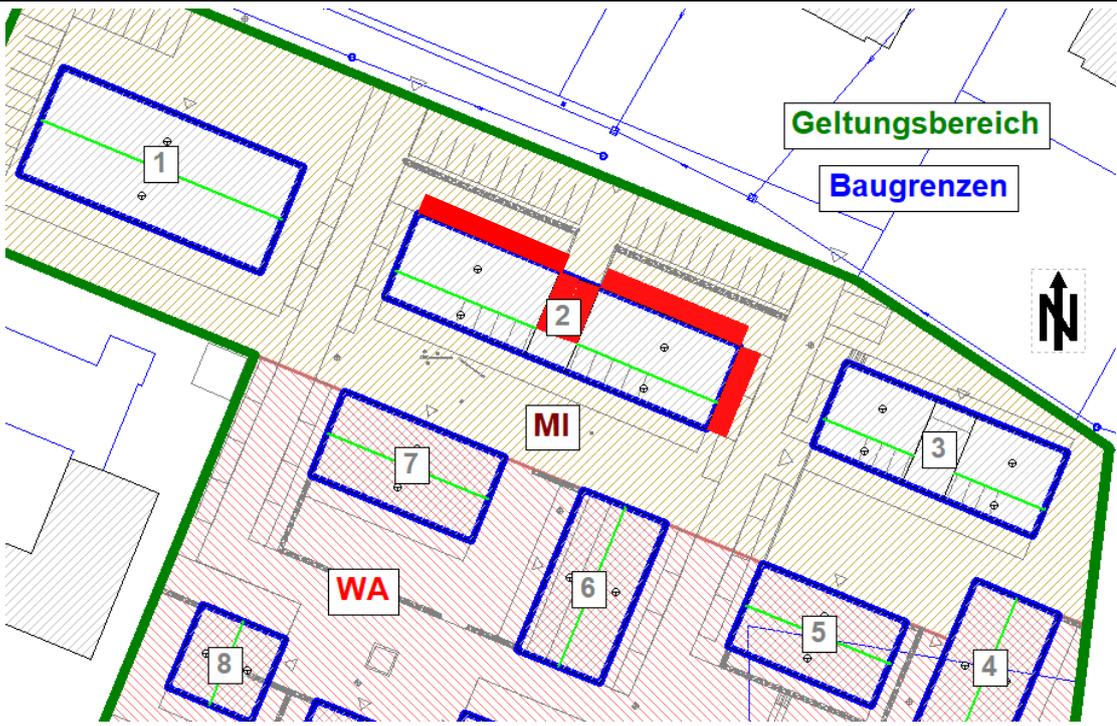
**Vorhaben- und Erschließungsplan
Lärmschutzmaßnahmen**

in der Fassung vom 19.11.2024
Nr. 3

2. OBERGESCHOSS (III bzw. II+D)



3. OBERGESCHOSS (III+D)



Vorhaben- und Erschließungsplan
Lärmschutzmaßnahmen

in der Fassung vom 19.11.2024
Nr. 4

Sportplatz

Drosselschacht
 Staukanal DN1600 -
 Volumen V = 150 m³

**Baugebiet Taufacher
 Quartier = 1.40 ha**

Bilanz Retentionsvolumen:
 Staukanal DN1600 - Volumen V = 150 m³
 16 Retentionszisternen mit je 6 m³
 Volumen V = 96 m³
Summe Retention V = 246 m³

**Anschluss
 Regenwasser-Drosselleitung
 an Anschlussleitung Dorfbach**
 Drosselwassermenge = 20 l/s

Zeichenerklärung Kanalisation

Bestand	Planung

IFASSNACHT INGENIEURE
 Ziegelestraße 3, 88410 Bad Wurzach
 +49 7564 9386-0, info@fassnacht-ingenieure.de
 www.fassnacht-ingenieure.de

Bauherr
 Stadt Isny im Allgäu
 Wasserortstraße 3
 88316 Isny im Allgäu

Projekt
 E24010.A1
 Erschließung
 Baugebiet Taufacher-Quartier
 in Beuren

Lageplan Kanalisation
 Vorhaben- und Erschließungsplan
 Nr. 5

Plan Nr.
 3-04.2-LP Kanal

Planungsstand
 Entwurf

Maßstab
 1: 250

Koordinatensystem
 UTM 32N
 NHN, Status 170

bearbeitet sr
 gezeichnet ma
 geprüft sr

Anerkannt,

Bad Wurzach, 22.01.2025

Fassnacht Ingenieure GmbH, 88410 Bad Wurzach



ID 2020006 [14.08.2020]

POSITIONIERUNG – Taufacher Quartier

Ortsentwicklung Beuren



ORTSENTWICKLUNG
BEUREN



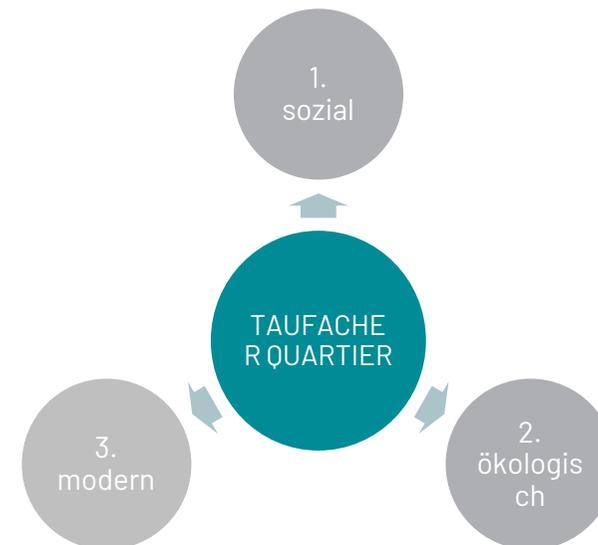
Zielsetzung

Schnelle, breite Zustimmung für das Konzept in der Verwaltung und Bevölkerung.

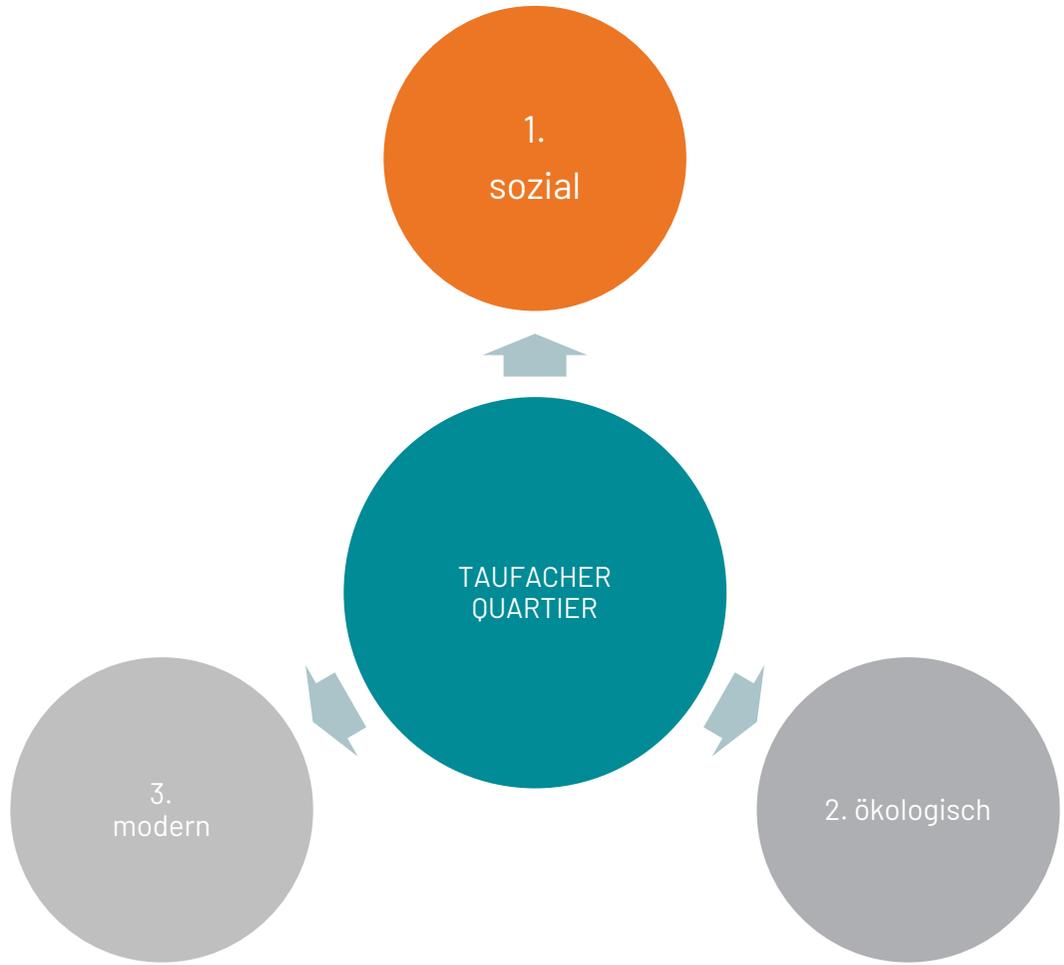
Dies soll erreicht werden, indem nicht eine klassische Grundstücksparzellierung sondern vielmehr ein Quartier nach den aktuellen, gängigen Kriterien einer modernen Quartiersentwicklung angestrebt wird:

- > CO2-armes Wohnen
- > Ressourcenschonendes Wohnen
- > Flächensparendes Wohnen
- > Finanzier- und bezahlbares Wohnen
- > Nachhaltige Mobilität
- > Gesundes Wohnen

An das Quartier ergeben sich hieraus die drei Anforderungsbereiche:



1. SOZIAL



Ausgangssituation

In der Vergangenheit war die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten in ländlichen Gemeinden darauf ausgerichtet, individuelle Freiräume mit möglichst geringem nachbarschaftlichen Störungspotential zu entwickeln. Letztlich hat die, in hohem Maß auf individuelles Wohnen und individuelle Freiräume konzipierte städtebauliche Entwicklung keine historischen Wurzeln dörflicher Siedlungsentwicklung und trägt sowohl strukturell als auch sozial zu abgekoppelten Siedlungsstrukturen bei.

Ziel

Entwicklung eines dörflich, nachbarschaftlich orientierten Wohnungsbaus der sowohl dem Wunsch auf Schutz der Privatsphäre als auch der Einbindung in einen nachbarschaftlichen Zusammenhang Rechnung trägt.

Die dörfliche Gemeinschaft soll gestärkt werden. Hierbei greifen wir auf bereits vertraute Ansätze mit dem „Austragshaus“ in Landwirtschaftlichen Familien zurück. Dieses baute auf zwei wesentliche Elemente auf: die ältere Generation wird von der jüngeren Generation im Alter versorgt und die ältere Generation zieht sich auf eine kleinere Wohneinheit zurück. In Übertragung auf die örtliche Situation heißt das wir müssen ein Angebot für die ältere Generation schaffen, wir benötigen ein entsprechendes Servicekonzept und wir benötigen ein Angebot für die junge Familie. Als verbindendes Element müssen attraktive Gemeinschaftsflächen entstehen.

A) Wohnkonzepte



Schaffung von Mehrparteien-Wohnangeboten (Grundform)

- Keine Ausformung eines speziellen Wohnkonzeptes.
- Entlastung und Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnungsmarktes ergänzend zu Einfamilienhausgebieten.
- Ggf. Berücksichtigung der Barrierefreiheit hinsichtlich der Grundrisse und Erschließung (Wohnkomfort, Perspektive für ältere Menschen).
- Ggf. Einbindung von teilgewerblichen bzw. vertraglichen Mischnutzungen (u.a. Dienstleistungsangebote).



Altersgerechtes Wohnen

- Spezifische Ausrichtung auf die Zielgruppe älterer Menschen.
- Berücksichtigung der Barrierefreiheit (Grundrisse, Erschließung)
- Bereitstellung eines Unterstützungsangebots (Betreuung, Pflege) je nach Zielgruppe und Bedarf.
- Einbindung geeigneter Partner im Zuge des Betriebskonzeptes.

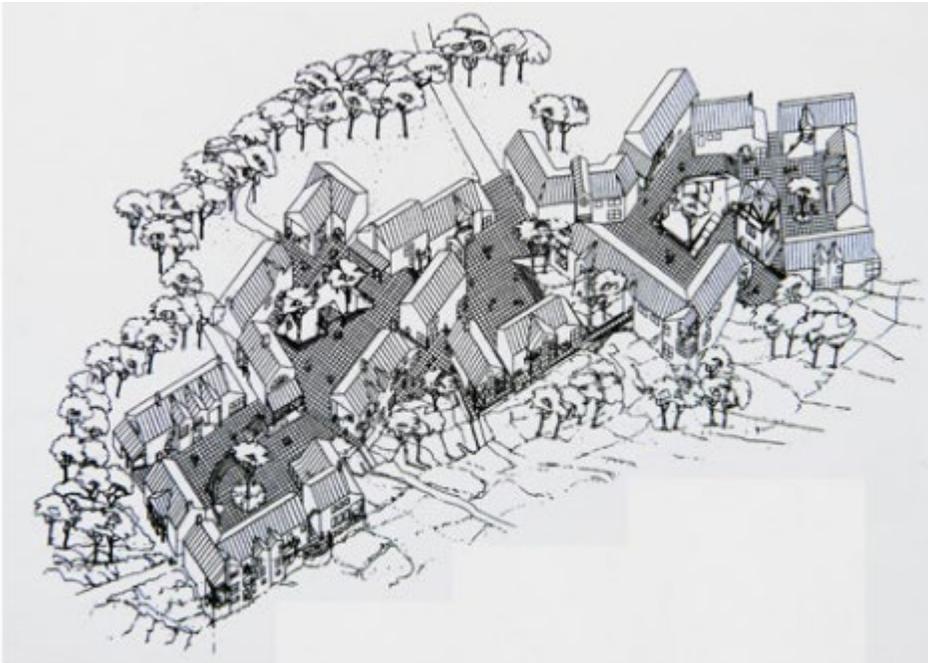


Mehrgenerationenwohnen

- Gemischte Zielgruppen, vor allem Familien und ältere Menschen.
- Förderung der Nachbarschaft und sozialer Kontakte sowie niederschwellige, alltagsbezogene Unterstützung.
- Ggf. Begleitende externe Unterstützung durch Gemeinwesenmanagement o.ä. Formen.
- Je nach Bedarf Einbindung weiterer Partner im Zuge des Betriebskonzeptes (Gemeinwesenmanagement).

ANFORDERUNGEN

Beispiele für eine auf Nachbarschaft ausgerichtete Bebauung
in Skandinavien sowie in der Gemeinde Weyarn



Skaade, Dänemark



Weyarn, Bayern

Konsequenzen/Überlegungen für die Quartiersentwicklung

1. Betreutes-/Servicewohnen ggf. in Teilen im geförderten Wohnungsbau (Alternativ: Mehrgenerationenwohnen)

Wir beabsichtigen am Standort Wohnraum zu schaffen für die älteren Dorfbewohner. Wichtig ist barrierefreier Wohnraum ergänzt um verschiedene Serviceeinrichtungen bzw. Services on demand. Auch könnten Gemeinschaftseinrichtungen das Miteinander fördern.

2. Geförderten Mietwohnungsbau

Wir beabsichtigen am Standort geförderten Mietwohnraum zu schaffen der den Anforderungen der L-Bank-Kriterien entspricht. Somit wird ein soziale Durchmischung im Quartier erreicht und gleichzeitig ein Referenzprojekt/Leuchtturmprojekt für geförderten Mietwohnungsbau im ländlichen Raum geschaffen.

3. Gemeinschaftsflächen

Gemeinschaftsflächen sollen das Miteinander fördern und unterstreichen das dörfliche Umfeld. Gerade um die Kommunikation zwischen Generationen zu fördern, erachten wir Gemeinschaftsflächen für zwingen notwendig. Je nach Gestaltung des Gesamtquartiers können wir uns gut einen Dorfbrunnen oder Grillplatz vorstellen, ergänzt um einen Kinderspielplatz.

4. Kostengünstiger Wohnraum für Familien

Wir wollen Wohnraum für Familien, speziell für junge Familien schaffen. Entscheidend ist, dass das Angebot den Kriterien des Z15-Darlehens der L-Bank entspricht.

Voraussetzung dafür sind

- verdichtete Wohnformen,
- kompakte, funktionale Raumprogramme
- ggf. Möglichkeit zu Eigenleistung



ANFORDERUNGEN

SOZIAL/GESELLSCHAFTLICH

Beispiel Gemeinschaftsflächen

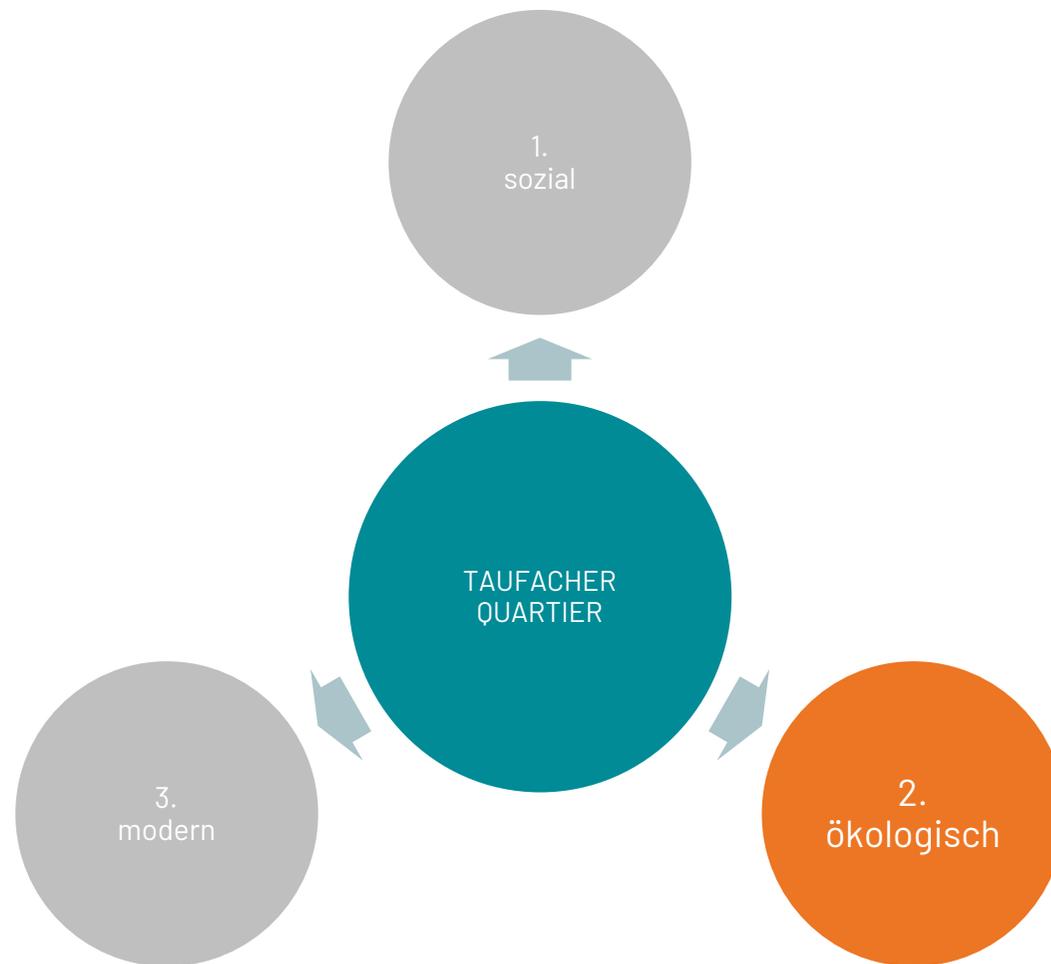


Marienhof Leutkirch

Beispiel Grillplatz



2. ÖKOLOGISCH



Ausgangssituation

Das Thema Ökologie ist in der Immobilienbranche ein Trendthema. Es gibt kein Schlagwort, welches für derart viele Facetten herangezogen werden kann, wie das Thema Ökologie.

Das Thema Ökologie tangiert nicht nur die Bauweise der einzelnen Immobilien, vielmehr werden durch die Quartiersentwicklung schon die Weichen in Sachen Energieversorgung, Mobilität/Individualverkehr, Grünflächen, etc. gestellt.

Ziel

Das TaufacherQuartier soll ein Vorreiter sinnvoller, ökologisch orientierter Quartiersentwicklung in der Region sein.



Bild: Roland Reiter



Bild: schöffler sinnogy

Klimaneutrales Neubaugebiet Schlier

Konsequenzen/Überlegungen für die Quartiersentwicklung

1. Zentrales Energiekonzept

Neben einer zentralen Energieversorgung, z.B. über ein BHKW/Wärmepumpe streben wir auch eine Eigenstromnutzung an. Hierzu sollen auf sämtlichen Dächern Photovoltaikanlagen vorgeschrieben werden, diese neben dem Energiebedarf des Wärmeerzeugers auch den Strom für E-Lader liefert.

Ziele

Klimaneutral: Energieversorgung für Strom, Wärme und Mobilität ohne Verbrennung von fossilen Brennstoffen

Wirtschaftlich: langfristig kostenstabile Energieversorgung

Unabhängig: unbeeinflusst von steigenden Börsenpreisen, internationalen Märkten und Trends

Intelligent: gesteuerte Kopplung der Sektoren Strom-, Wärme- und Elektromobilität

Aktive Bürgerbeteiligung: finanzielle Beteiligung der Bauherren und Mitspracherecht bei Gewinnerzielung

Beispiel Schlier

Eckdaten der Energiekonzepts

- Neubaugebiet mit 31 Einfamilienhäuser und 6 Mehrfamilienhäuser (insgesamt 79 Wohneinheiten), Effizienzstandard KfW 70
- Photovoltaik zur Eigenstromnutzung auf allen Gebäuden, verbunden über ein Stromarealnetz
- Kaltes Nahwärmenetz mit Erdsonden versorgt dezentrale Sole/Wasser-Wärmepumpen in den Gebäuden
- E-Ladepunkte an Einfamilienhäusern und in zwei Tiefgaragen
- Intelligente Steuerung der Wärmepumpen, Ladesäulen und Batteriespeicher für optimale Nutzung des Solarstroms im Quartier, Spitzenlastreduzierung des Netzbezugs und Beteiligung an Flexibilitätsmärkten mit Batteriespeicher
- Entwicklung des Geschäftsmodells für Energie-Contracting mit Bürgerbeteiligung
- Innovatives Modell ermöglicht staatliche Förderung von bis zu 50 % der Investitionskosten

Ergebnisse

- Klimaneutral: Bilanziell CO₂-frei
- Wirtschaftlich: ca. 20 % günstiger im Vergleich zu einer individuellen Versorgung (Luft-Wasser-WP)
- Unabhängig: Bilanzielle Deckung des gesamten Strom- und Wärmebedarfs aus lokalen Ressourcen
- Intelligent: sektorgekoppelte Steuerung für minimalen Netzbezug
- Aktive Bürgerbeteiligung
- Einstimmiger Beschluss des Gemeinderats für die Realisierung des Energiekonzepts

Konsequenzen/Überlegungen für die Quartiersentwicklung

2. Begrünte Dächer

Grüne Dächer speichern Regenwasser - bis zu 80 Prozent - und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet die Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima. Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima. Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischem Verschleiß. Sie lohnen sich finanziell besonders auch für Industrie- und Verwaltungsgebäude, Großhallen und Schulen. Leistungen von Großklimaanlagen können nämlich erheblich gedrosselt werden.

Ziele

„Klimaanlage“: Durch die Dämmeffekt dient die Dachbegrünung der Wärmedämmung und im Sommer sogar der Kühlung der Gebäude.

Natürlicher Lebensraum für Insekten

Reduzierung der versiegelten Fläche



Konsequenzen/Überlegungen für die Quartiersentwicklung

3. Holz/Holzhybridbauweise

- Holz ist ein nachwachsender Rohstoff. Durch die Holzbauweise wird in den Gebäuden langfristig CO₂ gespeichert. Auch für die Herstellung von Holz wird deutlich weniger fossile Energie benötigt, als für die Herstellung von Mauerziegel, Stahl, Glas oder Beton. Dies schont unsere begrenzten Energie- und Rohstoffreserven.
- Holz ist bei gleicher Tragfähigkeit deutlich leichter als Stahl und hat fast die gleiche Druckfestigkeit wie Beton. Allerdings ist Holz im Gegensatz zu Beton in der Lage auch Zugkräfte aufzunehmen. Eine Eigenschaft, die man beim Hybridbau (Holz-Beton-Verbund) zunehmend nutzt.
- Holz ist ein "warmer" Baustoff und sorgt durch seine Fähigkeit die Raumluftfeuchte positiv beeinflussen zu können für ein gesundes Wohnklima und eine hohe Wohnqualität.
- hochwertige Holzbekleidung, senkrecht und waagrecht in den Nischen, schenkt dem Fassadenbild sowohl eine zeitlose Eleganz, also auch das richtige Maß an Regionalität

Ziel

Sämtliche Gebäude sollen in Holz- bzw. Holzhybridbauweise erstellt werden.



Konsequenzen/Überlegungen für die Quartiersentwicklung

4. Öffentliche Grünflächen

Um den Gemeinschaftsgedanken [siehe Kapitel gesellschaftlich/sozial] zu stärken und gleichzeitig die Attraktivität des Quartiers zu erhöhen legen wir einen großen Wert auf attraktive Außenflächen/öffentliche Grünflächen.

Zentral angeordnet Spiel- und Aufenthaltsbereiche werden für alle Bewohner zu einer erlebbaren grünen Mitte und zur Plattform für einen nachbarschaftlichen Austausch und ein positives Miteinander.

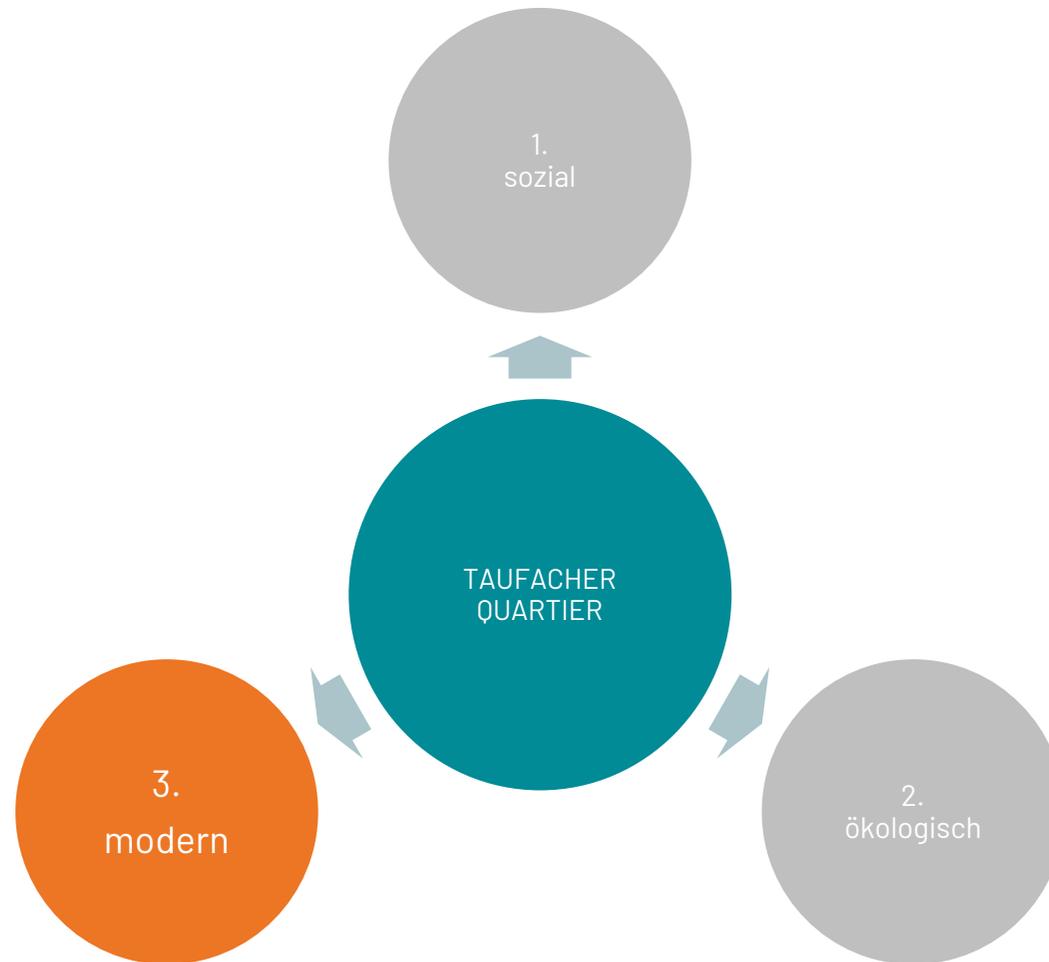
Ideen

- Naturbelassene Gärtenflächen und Obstbäume
- Amphibien-Lebensräume (Aufnahme Thema Moos)
- Attraktive Spielflächen [siehe Kapitel gesellschaftlich/sozial]
- Gemeinsamer Grillplatz [siehe Kapitel gesellschaftlich/sozial]

Ziel

Wir schaffen einen durchgrünten Innenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Lebensphasen und Lebensraum für Insekten.

3. MODERN



Konsequenzen/Überlegungen für die Quartiersentwicklung

1. Autofreies/Verkehrsarmes Quartier

Die Reduktion von „schwarzer“ Fläche ist ein klares Ziel der Quartiersentwicklung. Neben dem ökologischen Gedanken ist es auch Komfort-Aspekt, wenn das parkieren und der Verkehr aus dem Quartiersinnenbereich herausgehalten wird.

Ideen

- Individualverkehr der Bewohner von Wohnungen findet Platz in einer Tiefgarage, von Einzelhäusern reduziert am Haus
- Besucherparkplätze am Rande des Quartiers
- Zentrale Packstation am Randes des Quartiers
- Mobilitätskonzept zur allgemeinen Reduzierung des Verkehrs

Ziel

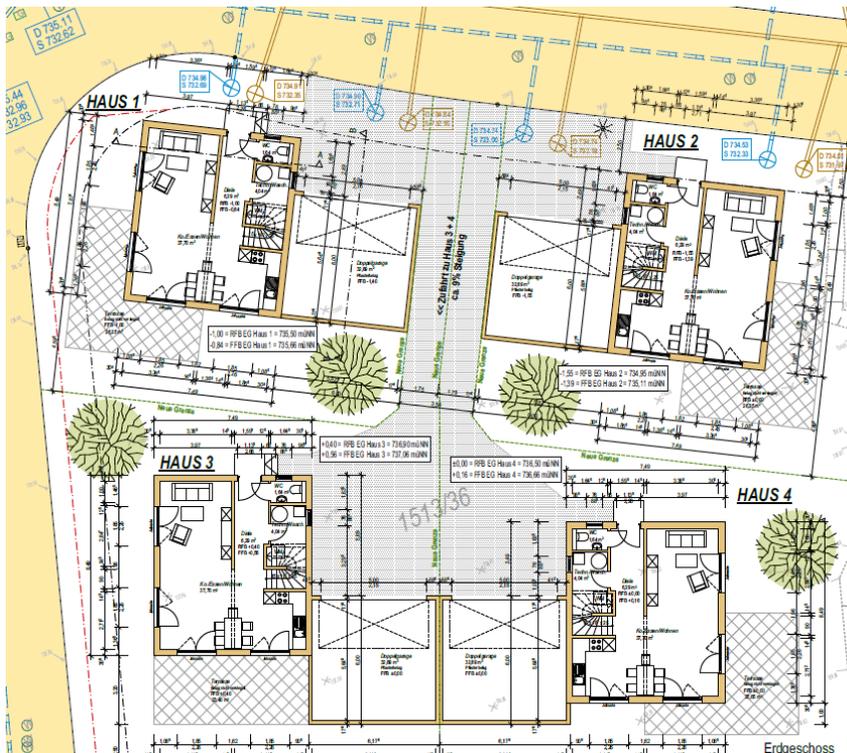
Schaffung eines verkehrsarmen Quartiers



KonsequenzenÜberlegungen für die Quartiersentwicklung

2. Verdichtete Bauweise

- Platz für Mehrfamilienhäuser, betreutes Wohnen, Generationenwohnen (min. 4.000 m² Netto-Wohnbaufläche)
- Grundstücke für RHs und DHHs
- Kleine EFH-Grundstücke (vergl. SMARTVONIA Isny oder MARIENHOF Leutkirch)



EXKURS: Beschreibung der Kriterien

CO₂-armes Wohnen

CO₂-Emissionen sind der wesentliche Treiber der menschengemachten Erdüberhitzung. Mehr als ein Viertel der CO₂-Emissionen in Deutschland entfällt auf das Wohnen. Dies macht deutlich, wie wichtig dieser Sektor für die Erreichung der Klimaschutzziele und eine nachhaltige Quartiersentwicklung ist. Um die Emissions-Reduktionsziele auf internationaler und nationaler Ebene zu erreichen, bedarf es insbesondere der kommunalen Ebene, da hier die Emissionen im Wohnbereich planbar und effektiv gesenkt werden können.

Ressourcenschonendes Wohnen

Der Bausektor ist nach wie vor einer der größten Ressourcenverschwender oder umgekehrt: Die Bauwirtschaft verfügt über ein enormes Einsparpotenzial an Energie und Ressourcen. Neben metallischen Materialien wie Baustahl dominieren vor allem mineralische Güter, von wenig bearbeiteten Rohstoffen wie klassiertem Kies bis zu verarbeiteten Bauprodukten wie z. B. Beton und Kalksandsteinen. In Hoch- und Tiefbau zusammen hat sich so ein Materiallager von mehr als 28 Mrd. Tonnen aufgebaut. Zwar wächst das sogenannte anthropogene Lager weiter an, es findet aber jährlich auch ein Rückfluss ins Recycling in Form von abgebrochenen Baurestmassen statt.

Weiter gehen die Cradle-to-Cradle-Ansätze, die für den Baubereich eine gezielte Auswahl von Materialien empfehlen, bei denen eine nächste Nutzung von vornherein mitgedacht wird (Gebäude als Rohstoffdepot). Damit wird nicht nur auf die Einsparung von Energie, sondern die Weiterverwendungsmöglichkeit von Rohstoffen gesetzt.

Flächensparendes Wohnen

Der Boden ist als natürliche Ressource eine wesentliche Grundlage menschlichen Lebens und Wirtschaftens, er stellt die Grundlage für die Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Naherholung oder die Energiewirtschaft dar. Da Boden eine begrenzte, nicht vermehrbare Ressource ist, kann eine hohe Flächenneuanspruchnahme den Verlust von wertvollen Böden (Landwirtschaft) und die Belastung natürlicher Bodenfunktionen (z. B. Filter-, Puffer- und Ausgleichsfunktion) bedeuten.

Finanzier- und bezahlbares Wohnen

Die Zieldimension „Finanzier- und bezahlbares Wohnen“ umfasst unterschiedliche Teilaspekte. So werden mit dem Zugang zu bezahlbarem Wohnraum soziale Fragen der Wohnraumversorgung adressiert. Standen lange Zeit vor allem benachteiligte bzw. einkommensschwache Bevölkerungsgruppen im Zentrum, reicht inzwischen in den Wachstumsräumen die Angebotslücke von bezahlbarem Wohnraum bis weit in die Mittelschichten hinein. Die meisten der in den 1960er bis 1980er Jahren errichteten Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus sind mittlerweile aus der Mietpreisbindung gefallen. Dies kann durch die bestehende Individualförderung der sozialen Sicherung nicht ausgeglichen werden und erzeugt vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten zusätzlichen Druck. Somit steht heute wiederum der Neubau (das teuerste Segment des Wohnungsbaus) vor der Herausforderung, bezahlbare Wohnungen zu schaffen.

EXKURS: Beschreibung der Kriterien

Nachhaltige Mobilität

80 Prozent aller Wege starten und enden an der eigenen Haustür und werden häufig mit dem eigenen Auto zurückgelegt. Umso wichtiger ist es, nachhaltige Alternativen zum eigenen Auto zu bieten. Die Dimension „Nachhaltige Mobilität“ adressiert dabei den fließenden Verkehr, der das Quartier mit dem weiteren urbanen Umfeld (z.B. Innenstadt) verknüpft, aber vor allem auch den ruhenden Verkehr im Quartier, der mitunter die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum maßgeblich beeinflusst, wenn Fläche für die parkenden Autos vor den Häusern zur Verfügung gestellt wird – anstatt Aufenthalts- und Spielfläche zu sein. Um eine verkehrliche Versorgung flächendeckend und ansprechend genug zu gewährleisten, so dass ein Wechsel auf nachhaltige Mobilitätsalternativen attraktiv ist, müssen bestehende Mobilitätsbedarfe erfasst und zukünftige Bedarfe eruiert und integriert betrachtet werden. Mobilitätsangebote wie ein guter Zugang zu einem ausreichenden ÖPNV-Angebot, Car- und Bikesharing oder auch der Ausbau von Fahrrad- und Fußverkehrsinfrastruktur (u. a. überdachte Radabstellanlagen, Fußwege und Sitzgelegenheiten im Quartier) können hierbei Ansatzpunkte darstellen. Gleichzeitig gilt es aber auch den privaten Pkw-Besitz und dessen Nutzung zu verringern, etwa durch eine Reduzierung von Stellplatzflächen und /oder strengeren Stellplatzsätzen mit einer Maximalzahl an zu errichtenden Pkw-Stellplätzen. Vorausgesetzt wird, dass die Reduzierung der Stellplätze mit geeigneten Angeboten des ÖPNV kompensiert und den betroffenen Bewohner*innen bereitgestellt wird.

Bereits in der Planungsphase von Neubauprojekten oder dem Umbau im Bestand sollte hierbei die Pkw-Affinität zukünftiger bzw. bestehender Bewohner*innen beachtet werden, um durch Kommunikation und aktives Einbeziehen bestehender Vorstellungen und Bedarfe eventuellen Konflikten zwischen den Bewohner*innen frühzeitig entgegenzuwirken.

Gesundes Wohnen

Das gesunde Wohnen betrifft sowohl die körperliche Gesundheit als auch das psychische Wohlbefinden. Beides hängt sowohl von der Gestaltung der Wohnräume als auch des Wohnumfeldes (z. B. des Quartiers) ab. Die Themen reichen von den äußeren baulichen Gegebenheiten über das Vorhandensein von Frei- und Grünflächen bis hin zum Raumklima und der Einschätzung und Bewertung von verwendeten Baustoffen.

Bezogen auf die eigenen Wohnräume spielen Schadstofffreiheit, Ruhe und angenehme Temperierung eine wichtige Rolle für die körperliche wie psychische Gesundheit. Für die psychische Wohlbefinden sind darüber hinaus eine gelungene Raumaufteilung, eine als ästhetisch empfundene Architektur, ausreichende und angenehme Belichtung sowie ansprechende Materialien und Farben bedeutsam.

Im Quartier spielt neben der Minimierung der Schadstoffbelastung und dem Vorhandensein von Grün- und Freiflächen auch der Lärmschutz in dicht besiedelten Gebieten eine große Rolle für den Erhalt der Gesundheit. Neben dem Verkehrslärm (Straße, Schiene, Flugverkehr) sind es auch der Gewerbe- und der Umgebungslärm, die das Wohnen beeinträchtigen können. Dass ein Zusammenhang zwischen Lärm und gesundheitlichen Wirkungen existiert, kann nicht mehr bestritten werden. Für die Perspektiven der Stadtentwicklung ergeben sich aus der Lärmproblematik Restriktionen und Hemmnisse in der Ausweisung von Baugebieten.

Qosy Ortsentwicklung Beuren GbR



C. HENTSCHEL CONSULT
Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Taufacher Quartier“
der Stadt Isny im Allgäu für den Ortsteil Beuren, Landkreis
Ravensburg, Bundesland Baden-Württemberg**

Schalltechnische Untersuchung – Vorabzug B

Februar 2025

Auftraggeber: Qosy Ortsentwicklung Beuren GbR
Marktplatz 6
88316 Isny im Allgäu

Auftragnehmer: C. Hentschel Consult Ing.-GmbH
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Projekt-Nr.: 2645-2025 / VA_B

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Judith Aigner
Tel. 08161 / 8853 256
Fax. 08161 / 8069 248
E-Mail: j.aigner@c-h-consult.de

Seitenzahl: I - IV, 1 – 46

Anlagenzahl: Anlage 1 (1 Seite) *wird nachgereicht*
Anlage 2 (1 Seite)
Anlage 3 (2 Seiten)
Anlage 4 (2 Seiten)
Anlage 5 (1 Seite)
Anlage 6 (4 Seiten)
Anlage 7 (2 Seiten)

Freising, den 04.02.2025

C. HENTSCHEL CONSULT ING-GMBH
Messstelle § 29b BImSchG



Akkreditiert nach
DIN EN ISO/IEC 17025:2018
für die Ermittlung von
Geräuschen (Gruppe V)

Gez. Claudia Hentschel

Fachlich verantwortlich für Geräusche (Gruppe V)

Gez. i.A. Judith Aigner

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit - einschließlich aller Anlagen - vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH. Zur besseren Lesbarkeit verwenden wir im Text die männliche Form. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter.

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFGABENSTELLUNG	1
2	UNTERLAGEN	1
3	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	2
3.1	Bauleitplanung	2
3.2	Sportanlagen.....	3
3.3	Gewerbeanlagen und Betriebe.....	4
3.4	Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.....	6
3.5	Maßgebliche Immissionsorte.....	7
4	PLANUNGSKONZEPT	8
5	ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	10
6	AUF DAS GEBIET EINWIRKENDER SPORTLÄRM	11
6.1	Nutzungscharakteristik	11
6.2	Emissionsprognose	11
6.2.1	Schallquellenübersicht.....	11
6.2.2	Berechnungsvarianten.....	12
6.2.3	Emissionsansätze.....	13
6.2.3.1	Spielfeld und Zuschauer	13
6.2.3.2	Parkplatz	13
6.2.3.3	Spitzenpegel.....	14
6.2.3.4	Zusammenstellung der Schallemissionen	14
6.3	Immissionsprognose	14
6.4	Ergebnisdarstellung und Beurteilung.....	15
6.5	Schallschutzmaßnahmen	18
7	AUF DAS GEBIET EINWIRKENDER GEWERBELÄRM	19
7.1	Vorgehensweise.....	19
7.2	Emissionsprognose	19
7.2.1	Dorfgemeinschaftshaus	19
7.2.1.1	Betriebsbeschreibung	19

7.2.1.2	Berechnungsvarianten.....	22
7.2.1.3	Schallquellenübersicht.....	22
7.2.1.4	Emissionsansätze.....	23
7.2.2	Firma Gebr. Hecht Erdkabelverlegungen.....	27
7.3	Immissionsprognose	27
7.4	Ergebnisdarstellung und Beurteilung.....	28
7.5	Schallschutzmaßnahmen	32
8	TEXTVORSCHLAG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN	33
8.1	Begründung	33
8.2	Festsetzungen.....	36
8.3	Hinweise zum Schallschutz.....	40
9	ZUSAMMENFASSUNG	41
10	LITERATURVERZEICHNIS	44
11	ANLAGENVERZEICHNIS.....	46

1 AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Isny möchte im Ortsteil Beuren zwischen dem Taufachweg im Norden und der bestehenden Wohnbebauung Am Dorfbach im Süden für die Grundstücke Fl.Nrn. 265/2 und 265/3 der Gemarkung Beuren den Bebauungsplan „**Taufacher Quartier**“ aufstellen. Das Planungskonzept sieht die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) nach § 6 BauNVO [16] mit drei Parzellen und eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO [16] mit zehn Parzellen vor.

Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich des Dorfgemeinschaftshauses mit zugehörigen Sportanlagen und Nebeneinrichtungen im Norden (Taufachweg 12) und des Betriebs „Hecht Gebr. Erdkabelverlegungen“, der im Westen ansässig ist (Taufachweg 3).

Die *C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH* wurde von der *Qosy Ortsentwicklung Beuren GbR* beauftragt, die im Plangebiet zu erwartenden Immissionsbelastungen aus den Sportanlagen zum einen und den gewerblichen Nutzungen (hier: Dorfgemeinschaftshaus und Betrieb „Hecht Gebr. Erdkabelverlegungen“) zum anderen zu erfassen und zu beurteilen. Eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen sollen entwickelt und als Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan vorgestellt werden.

2 UNTERLAGEN

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung beruht auf den folgenden, projektspezifischen Unterlagen und Informationen. Auf deren Kopien im Anhang wird verzichtet.

- (a) Bebauungspläne, Unterlagen und Angaben der Stadt Isny im Allgäu:
- Bebauungsplan „Beuren - Ost“, 10.08.1991
 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan, E-Mail vom 03.11.2022
 - Belegungsplan Turnhalle / Vereinsheim, E-Mail vom 22.11.2022
 - Übersicht mit Veranstaltungen in der Halle im Jahr 2022, E-Mail vom 22.11.2022
 - Angaben zu den Veranstaltungen in der Halle im Jahr 2019, E-Mail vom 23.11.2022
 - Angaben zum Betrieb des Vereinsheims und der Turnhalle, E-Mail vom 10.01.2023
- (b) Unterlagen der Igel & Kaufmann GmbH, Isny im Allgäu:
- digitale Flurkarte im dxf-Format für den Untersuchungsraum, E-Mail vom 06.10.2022
 - bauplanungsrechtliche Situation für das Plangebiet, E-Mail vom 06.10.2022
- (c) Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung, Stuttgart:
- digitales Geländemodell (DGM mit Gitterweite 2 m txt-Datei), E-Mail vom 13.10.2022
 - digitales Orthofoto (DOP 40 cm als TIFF-Datei), E-Mail vom 13.10.2022

- (d) Abstimmung der Vorgehensweise bei der Begutachtung der gewerblichen Nutzungen, Telefonat vom 09.11.2022, Teilnehmer: Fr. Remberger (Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt), Fr. Aigner (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH)
- (e) Nutzung der Sportanlagen, E-Mail vom 20.11.2022, SV Beuren (Hr. Schädler)
- (f) Ortstermin mit Fotodokumentation, Besichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Projektbesprechung am 22.12.2022 in Beuren, Teilnehmer: Hr. Igel (Qosy Ortsentwicklung Beuren GbR), Fr. Ulrich, Hr. Hummel (Stadt Isny), Hr. Schädler (SV Beuren), Fr. Aigner (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH)
- (g) Vorhaben- und Erschließungsplan „Taufacher Quartier“ in der Fassung vom 19.11.2024 Nr. 2 mit Lageplan Quartier, Bebauungsplan, Grundrissen und Ansichten, GMS Architekten Part GmbH, Isny, Kressbronn, Leutkirch, Kempten:

3 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Bauleitplanung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB [17] sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [15] für die verschiedenen Gebietsarten genannten und in Tabelle 1 aufgeführten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen etc.) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets bzw. der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Tabelle 1 Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 [15] [dB(A)]

Baugebiet	Verkehrslärm		Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen	
	Tags (6 – 22 Uhr)	Nachts (22 – 6 Uhr)	Tags (6 – 22 Uhr)	Nachts (22 – 6 Uhr)
Gewerbegebiete (GE)	65	55	65	50
Kerngebiete (MK)	63	53	63	48
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), dörfliche Wohngebiete (MDW), urbane Gebiete (MU)	60	50	60	45
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Wochenend-/Ferienhausgebiete	55	45	55	40

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

3.2 Sportanlagen

Nach der DIN 18005 [15] ist bei der Beurteilung von immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Sportanlagen – wie es auf die Fußballfelder des SV Beuren im Norden der Planung zutrifft - die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) inklusive der Zweiten Verordnung zur Änderung der 18. BImSchV [13] heranzuziehen.

Die Verordnung gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zweck der Sportausübung betrieben werden. Zur Sportanlage zählen auch die Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Zur Nutzungsdauer einer Sportanlage gehören auch die Zeiten des An- und Abfahrtsverkehrs sowie des Zu- und Abgangs.

Sportanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die in Tabelle 2 genannten Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit den Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen im Einwirkungsbereich im Freien 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines nach DIN 4109 [11] schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nicht überschritten werden.

Tabelle 2 Immissionsrichtwerte der 2. Verordnung zur Änderung der 18. BImSchV [13]

Beurteilungszeitraum	Tag			Nacht
	Morgendliche Ruhezeit	Außerhalb der Ruhezeit	In der übrigen Ruhezeit	--
Werktag	6 - 8 Uhr	8 – 20 Uhr	20 – 22 Uhr	22 – 6 Uhr
Beurteilungszeitraum	2 Stunden	12 Stunden	2 Stunden	1 Stunde
Sonn- und Feiertag	7 – 9 Uhr	9 – 13 Uhr 15 – 20 Uhr	13 – 15 Uhr 20 – 22 Uhr	22 – 7 Uhr
Beurteilungszeitraum	2 Stunden	9 Stunden	Je 2 Stunden	1 Stunde
Gewerbegebiete (GE)	60	65	65	50
Urbane Gebiete (MU)	58	63	63	45
Dorf-/Mischgebiete (MD / MI)	55	60	60	45
Allgemeine Wohngebiete (WA)	50	55	55	40
Reine Wohngebiete (WR)	45	50	50	35
Kurgebiete, Krankenhäuser	45	45	45	35

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die **Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen** ist gemäß § 2 Punkt (5) der 18. BImSchV [13] nur dann zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9:00 bis 20:00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt. Beträgt die gesamte Nutzungszeit der Sportanlage oder Sportanlagen zusammenhängend weniger als 4 Stunden und fallen mehr als 30 Minuten der Nutzungszeit in die Zeit von 13:00 bis 15:00 Uhr, gilt als Beurteilungszeit ein Zeitabschnitt von 4 Stunden und nicht von 9 Stunden (9:00 bis 13:00 Uhr und 15:00 bis 20:00 Uhr).

Nach § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV [13] soll die zuständige Behörde von einer Festsetzung der Betriebszeiten absehen, soweit der Betrieb einer Sportanlage dem Schulsport oder der Durchführung von Sportstudiengängen an Hochschulen dient. Dient die Anlage auch der allgemeinen Sportausübung, sind bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen die dem Schulsport zuzurechnenden Teilzeiten außer Betracht zu lassen.

In § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV [13] wird darauf hingewiesen, dass bei Sportanlagen, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung baurechtlich genehmigt oder – soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich war – errichtet waren und danach nicht wesentlich geändert wurden, die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen soll, wenn die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten jeweils um weniger als 5 dB(A) überschritten werden.

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten. Dies gilt unabhängig von der Zahl der einwirkenden Sportanlagen. Bei seltenen Ereignissen ist eine Überschreitung von bis zu 10 dB(A) zulässig, jedoch maximal 70 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und 65 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten während der Tagzeit sowie 55 dB(A) in der Nacht.

3.3 Gewerbeanlagen und Betriebe

Für die Untersuchung von Gewerbeanlagen und Betrieben wird in der DIN 18005 [15] auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017 [10]) verwiesen. Sie enthält Vorschriften zum Schutz gegen Lärm, die von den zuständigen Behörden zu beachten sind:

- a. bei der Prüfung der Anträge auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage und zur wesentlichen Veränderung im Betrieb einer Anlage;
- b. bei nachträglichen Anordnungen über Anforderungen an die technischen Einrichtungen und den Betrieb einer Anlage.

In der TA Lärm [10] sind unter Nr. 6.1 Immissionsrichtwerte festgelegt, die durch die von einer Anlage ausgehenden Geräusche in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums gemäß DIN 4109 [11] nicht überschritten werden dürfen. Demnach gelten je nach Gebietsnutzung folgende Werte:

Tabelle 3 Zulässige Immissionsrichtwerte der TA Lärm [10] in [dB(A)]

Gebietsnutzung	Tag (6:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)
Industriegebiete (GI)	70 dB(A)	70 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)
Urbane Gebiete (MU)	63 dB(A)	45 dB(A)
Kern-/Dorf-/Mischgebiete (MK / MD / MI)	60 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)

Die in Tabelle 3 angegebenen Immissionsrichtwerte müssen von allen im Einflussbereich stehenden Gewerbebetrieben und Anlagen gemeinsam eingehalten werden. Nach der TA Lärm [10] kann auf die Ermittlung der Summen- bzw. Gesamtbelastung L_{ges} verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Zusatzbelastung L_{zus} aus einem Vorhaben den jeweils zulässigen Immissionsrichtwert um 6 dB(A) unterschreitet und somit als nicht relevant angesehen werden kann (Prüfung im Regelfall nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm [10]). Folgende Punkte müssen bei der Berechnung der Beurteilungspegel bzw. bei der Beurteilung der Geräuschimmission beachtet werden:

- Bezugszeitraum während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel.
- Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert außen am Tage um nicht mehr als 30 dB(A), bei Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Für folgende Teilzeiten ist an Immissionsorten mit der Einstufung eines allgemeinen Wohngebiets oder höher nach Nr. 6.5 der TA Lärm [10] ein Pegelzuschlag $K_R = 6$ dB für Geräusche zu vergeben, die während Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit auftreten:

An Werktagen:	6:00 bis 7:00 Uhr 20:00 bis 22:00 Uhr
An Sonn- und Feiertagen	6:00 bis 9:00 Uhr 13:00 bis 15:00 Uhr 20:00 bis 22:00 Uhr

Nach Nr. 7.4 der TA Lärm [10] sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück und bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Anlage entstehen, der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

3.4 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile

Die Anforderungen an die Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ergeben sich gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 [11], nach folgender Gleichung:

$$\bullet R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} / \text{dB} \quad (1)$$

mit:

$R'_{w,ges}$: gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen; mindestens einzuhalten sind:

- $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume etc.
- $R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

L_a : maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5

$K_{Raumart}$: Raumart

- 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.
- 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Gemäß Kapitel 4.4.5.2 bis 4.4.5.7 der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ [12] ist bei berechneten Werten aus Straßen-, Schienen- und Wasserverkehr ($L_{r,Verkehr}$) eine Korrektur von +3 dB(A) gegenüber dem maßgeblichen Außenlärmpegel zu berücksichtigen.

Bei Immissionen von Gewerbe- und Industrieanlagen wird i.d.R. der für die jeweilige Gebietskategorie tagsüber zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm [10] mit einem Zuschlag von +3 dB(A) als maßgeblicher Außenlärm eingesetzt. Falls mit Überschreitungen zu rechnen ist, sollen die tatsächlich auftretenden Geräuschimmissionen als Beurteilungspegel herangezogen werden. Bei Überlagerung der Immissionsbelastungen aus mehreren Geräuscharten (z.B. Verkehrs- und Gewerbelärm) ist der energetische Summenpegel aus den einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegeln zu berechnen, wobei der Zuschlag von 3 dB(A) nur einmal – das heißt auf den Summenpegel – vergeben wird.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel bei Verkehrslärm/Gewerbelärm zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafs aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht **und** einem Zuschlag von 10 dB(A). Der Nachtzeitraum mit dem entsprechenden Zuschlag ist für solche Räume maßgeblich, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Das Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, der Rollladenkästen, der Dachfläche etc. Das Schalldämm-Maß der Einzelbauteile (Fenster, Massivwand) kann gemäß DIN 4109-2:2018-01 [12] in Abhängigkeit von der Raumgröße und vom Fensterflächenanteil abgeleitet werden.

Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm („Stand der Baukunst“) und demnach bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Die derzeit in Bayern gültige Fassung ist vom Januar 2018.

Anmerkung zum Schalldämm-Maß:

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben ($R_w (C; C_{tr})$ dB), zum Beispiel: $R_w 37 (-1; -3)$ dB. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, das heißt die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} – Werts erfüllt wird.

Hinweis zur Geräuschart „Sportlärm“:

Die DIN 4109-2:2018-01 [12] enthält in Kapitel 4.4.5 keine Angaben darüber, wie der maßgebliche Außenlärmpegel zu ermitteln ist, wenn die einwirkende Immissionsbelastung aus Sportanlagen hervorgerufen wird. Im vorliegenden Fall werden die Fußballplätze des SV Beuren im Norden der Planung analog zum Dorfgemeinschaftshaus und zum Betrieb „Hecht Gebr. Erdkabelverlegungen“ als Anlage betrachtet. Dabei sind die von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Immissionsbelastungen werktags maßgeblich, während bei den Sportanlagen aufgrund der gesonderten Beurteilungszeiträume der 18. BImSchV [13] an Sonn- und Feiertagen mit der höchsten Immissionsbelastung zu rechnen ist. Nachdem sich die Immissionsbelastungen aus Sport- und Gewerbelärm auf einen einzelnen Werk- bzw. Sonn- oder Feiertag beziehen nicht bzw. nicht relevant überlagern, werden die Beurteilungspegel aus beiden Geräuscharten nicht energetisch aufsummiert. Falls Überschreitungen auftreten sollten, wird für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels jeweils der ungünstigere Fall gewählt.

3.5 Maßgebliche Immissionsorte

Die Lage der maßgeblichen Immissionsorte ist in den bis hierher genannten Normen und Regelwerken zwar nicht exakt gleichlautend definiert, inhaltlich sind diese Definitionen jedoch nahezu deckungsgleich.

Nach dem **Beiblatt 1 zur DIN 18005 [15]** sollen die Orientierungswerte *„bereits auf den Rand der Bauflächen oder den überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.“*

Gemäß der **18. BImSchV [13]** liegen die maßgebenden Immissionsorte *„bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raums einer Wohnung“*

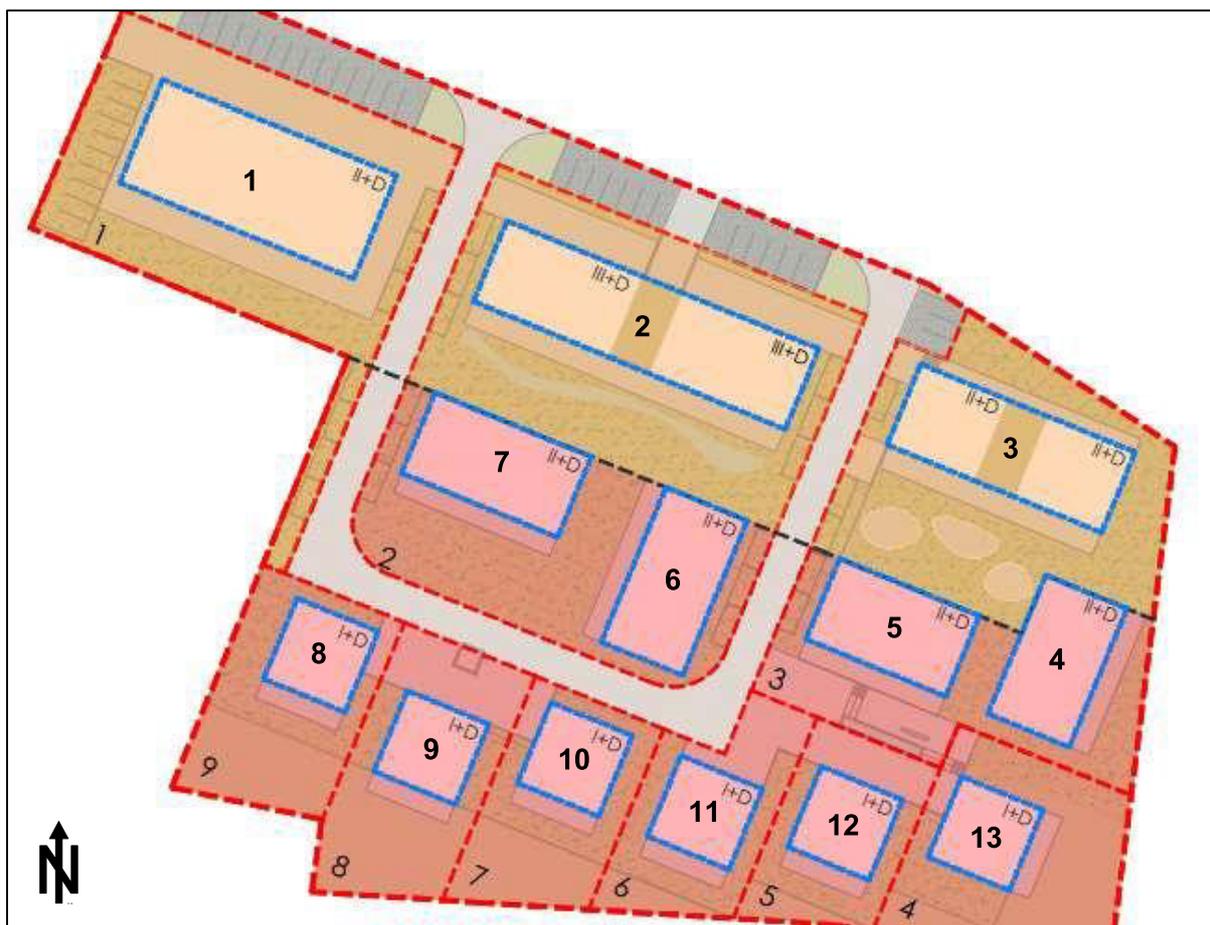
oder "bei unbebauten Flächen, die aber mit zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden bebaut werden dürfen, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit zu schützenden Räumen erstellt werden dürfen."

Nach **Nr. A.1.3 der TA Lärm** [10] wiederum liegen maßgebliche Immissionsorte entweder "bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109..." oder "bei unbebauten Flächen, oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen."

4 PLANUNGSKONZEPT

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Fl.Nrn. 265/2 und 265/3 der Gemarkung Beuren und hat eine Fläche von etwa 13.950 m². Das Plangebiet ist gegliedert in ein Mischgebiet (MI) mit drei Parzellen (1 – 3) im Norden und ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit zehn Parzellen (4 – 13) im übrigen Bereich (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1 Planzeichnung zum Bebauungsplan „Taufacher Quartier“ der Stadt Isny (g)



Hinweis: Die uns vorliegende Planzeichnung nummeriert jedes Baufeld des WA im Süden einzeln, nicht aber die Baufelder des WA in der Mitte und des MI im Norden. Um bei der Beurteilung der Immissionsbelastungen konkret auf die verschiedenen Gebäude eingehen zu können, wird von den Verfassern **beispielhaft** die Nummerierung der Parzellen in Abbildung 1 gewählt. Sie kann durch das zuständige Planungsbüro selbstredend anders festgelegt werden.

In den Gebäuden im MI sollen im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen (z.B. Handwerk, Hotel, Handel, Dienstleistung, Ärzte, betreutes Wohnen) untergebracht werden, wohingegen in den Obergeschossen Wohnungen geplant sind. Die Bauweise wird mit II+D (Parzelle 1 und 3) bzw. III+D (Parzelle 2) festgesetzt. Im WA wird für die Parzellen 4 – 7 eine dreigeschossige Bauweise (II+D) und für die Parzellen 8 – 13 eine zweigeschossige Bauweise (I+D) zugelassen. Die Erschließung des gesamten Gebiets erfolgt aus Norden über den Taufachweg. Für die Bewohner wird eine Tiefgarage errichtet. Außerdem werden Pkw-Stellplätze im Freien angelegt (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2 Lageplan mit Darstellung der geplanten Quartiersbebauung (g)



Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

Das Plangebiet liegt in Beuren, einem Ortsteil der Stadt Isny im Allgäu im Landkreis Ravensburg. Im Norden verläuft der Taufachweg, über den das Bauquartier erschlossen wird. Dahinter befinden sich die Fußballfelder des SV Beuren zum einen und das Dorfgemeinschaftshaus mit Turn- und Festhalle, Vereinsheim, Parkplätzen usw. zum anderen. Im Osten schließen sich Grünflächen an, während im Süden Wohnbebauung („Am Dorfbach“) zu finden ist. Im Westen ist der Betrieb „Hecht Gebr. Erdkabelverlegungen“ ansässig. Westlich des Taufachwegs sind weitere Wohnnutzungen und ein Landgasthaus (Restaurant mit Hotel) vorhanden. Abbildung 3 zeigt den Untersuchungsbereich im Überblick. Ein maßstäblicher Lageplan ist im Anhang in Anlage 1 zu finden.

Abbildung 3 Digitales Orthofoto (c) mit Darstellung des Untersuchungsbereichs



Das Gelände steigt innerhalb des Geltungsbereichs von Westen nach Osten um ca. 5 m und von Norden nach Süden um 1 – 2 m an. Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft das Gelände nach den Erkenntnissen der Ortseinsicht (f) weitestgehend eben.

6 AUF DAS GEBIET EINWIRKENDER SPORTLÄRM

6.1 Nutzungscharakteristik

Der SV Beuren 1974 e.V. trägt auf dem Fußballfeld im Norden der Planung die Punktspiele aller Mannschaften aus. Während die Jugend- und AH-Mannschaften auch das Training auf diesem Platz abhalten, trainieren die Damen- und Herren-Mannschaften auf einem anderen Platz außerhalb der Ortschaft. Die wichtigsten Angaben zur Nutzungscharakteristik sind in Tabelle 4 zusammengefasst.

Tabelle 4 Nutzungscharakteristik der Sportanlagen (e)

Fußballplätze	1 Hauptplatz (Austragung der Punktspiele) 1 Nebenplatz (Abhalten von Trainingseinheiten)
Training	Jugend- und AH-Mannschaften nutzen den Haupt- oder Nebenplatz Damen- und Herren-Mannschaften trainieren auf einem anderen Platz Montag bis Freitag maximal 3,0 Std. im Zeitraum 8:00 – 20:00 Uhr nur am Dienstag 1,0 Std. im Zeitraum 20:00 – 22:00 Uhr, ansonsten kein Training in der Abendruhezeit werktags von 20:00 – 22:00 Uhr
Punktspiele	<u>Zeiten/Spielbeginn:</u> Punktspiele der Damen-/Herren-Mannschaften finden normal sonntags statt, in seltenen Fällen auch unter der Woche oder samstags Damen / Herren II / Herren I: 10:30 / 12:45 / 15:00 Uhr nach Umstellung auf Winterzeit Ende Oktober eine Stunde früher <u>Zuschauer:</u> gut besuchtes Spiel der Herren I: ca. 200 Derbys, Relegationsspiele: 400 - 500 Verteilung der Zuschauer: 65 / 2 / 20 / 13 % Ost / Süd / West / Nord Bänke für die Zuschauer an der West- und Ostseite, keine Tribüne
Parkplatz	Zuschauer können die Stellplätze im Westen, Süden und Osten des Dorfgemeinschaftshauses nutzen, Anzahl ca. 80

6.2 Emissionsprognose

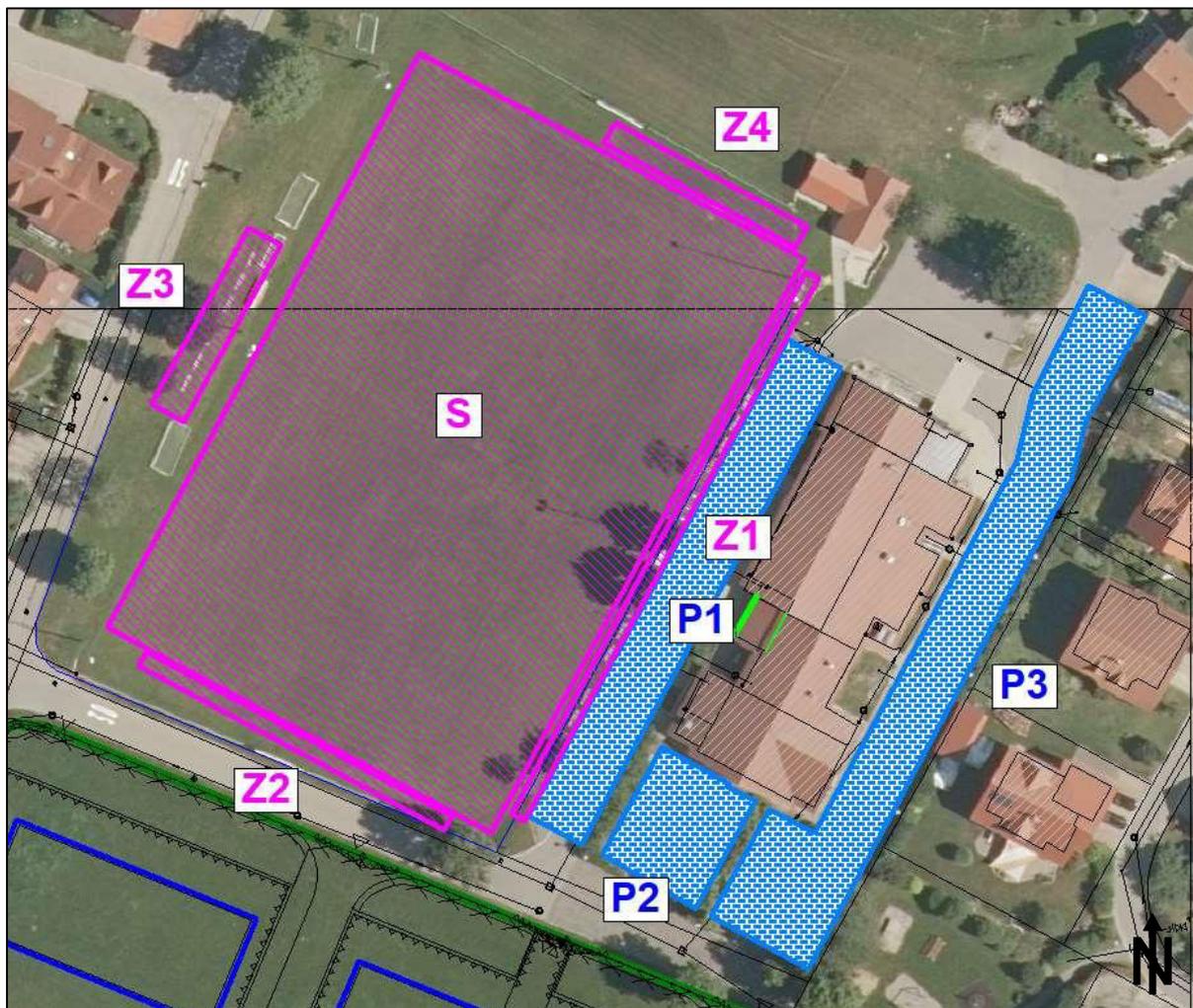
6.2.1 Schallquellenübersicht

Maßgebliche Schallemissionen entstehen im vorliegenden Fall bei Punktspielen, die auf dem Hauptplatz ausgetragen werden, durch die Lautäußerungen der Spieler und Zuschauer einerseits und die Pfiffe des Schiedsrichters andererseits sowie den Pkw-Verkehr auf den Parkplätzen. Tabelle 5 zeigt die relevanten Schallquellen und deren Emissionshöhen (h_E) im Überblick, die Lage ist aus Abbildung 4 ersichtlich.

Tabelle 5 Schallquellenübersicht – Sportanlagen des SV Beuren 1974 e.V.

Kürzel	Beschreibung	Quelle	h _E
S	Spielfeld (Hauptplatz) – Spieler und Schiedsrichter	FQ	1,6
Z 1-4	Zuschauer an der Ost-/Süd-/West-/Nordseite des Platzes	FQ	1,6
P 1-3	Parkplätze im Westen/Süden/Osten der Turn-/Festhalle	FQ	0,5

FQ: Flächenschallquelle

h_E: relative Emissionshöhe [m] über Gelände**Abbildung 4** Digitales Orthofoto (c) mit Darstellung der Schallquellen

6.2.2 Berechnungsvarianten

Unter Verweis auf die Nutzung der Sportanlagen (vgl. Kapitel 6.1) ist mit den höchsten Immissionsbelastungen sonntags in der Mittagsruhezeit von 13:00 - 15:00 Uhr zu rechnen, wenn die Punktspiele der Herren-Mannschaften ausgetragen werden. Das Training findet ausschließlich werktags außerhalb der Ruhezeiten von 8:00 – 20:00 Uhr über maximal drei Stunden am Tag statt. Lediglich dienstags wird bis maximal 21:00 Uhr – und damit eine Stunde innerhalb der

abendlichen Ruhezeit - trainiert. Mit Blick auf die genannten Einwirkzeiten wird das Austragen von Punktspielen an Sonntagen immer zu höheren Immissionsbelastungen im Plangebiet führen, als das Abhalten von Trainingseinheiten an Werktagen. Darum beschränkt sich die folgende Emissionsprognose allein auf den Betrieb sonntags in der Mittagsruhezeit. Es wird ungünstigstenfalls davon ausgegangen, dass ein Punktspiel der Herren – abweichend von den derzeitigen Spielzeiten – um 13:00 Uhr beginnt und 200 Zuschauer anwesend sind.

6.2.3 Emissionsansätze

6.2.3.1 Spielfeld und Zuschauer

Die Emissionsprognose für das Spielfeld erfolgt nach Kapitel 5 der VDI-Richtlinie 3770 [9]. Es wird unterstellt, dass ein Punktspiel mit 200 Zuschauern ausgetragen wird, obwohl die Spiele der ersten Herren-Mannschaft in der Regel erst um 15:00 Uhr - und nicht innerhalb der Mittagsruhezeit - beginnen. Der Emissionspegel wird getrennt für den Betrieb auf dem Spielfeld (d.h. Schiedsrichterpfiffe sowie Spieler) und den Zuschauerbereich ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass sich 65 % der Zuschauer an der Ostseite, 5 % an der Südseite, 20 % an der Westseite und 10 % an der Nordseite des Spielfeldes aufhalten. Der Emissionspegel der Pfiffe des Schiedsrichters und der Zuschauer wird nach den folgenden Gleichungen bestimmt:

- Spieler:
 $L_{WA} = 94 \text{ dB(A)}$ gemäß Kapitel 5 der VDI-Richtlinie 3770 [9]
 - Pfiffe des Schiedsrichters:
 $L_{WA} = 98,5 \text{ dB(A)} + 3 \times \log(1 + n) / \text{dB(A)}$ (2)
 - Zuschauer:
 $L_{WA} = 80,0 \text{ dB(A)} + 10 \times \log(n) / \text{dB(A)}$ (3)
- mit:
n: Anzahl der Zuschauer

6.2.3.2 Parkplatz

Die Berechnung der Schallemission der Parkplätze erfolgt gemäß der 18. BImSchV [13] nach den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90“ [3]. Ausgangsgrößen für die Berechnung sind die Fahrbewegungen je Stellplatz und Stunde sowie die Anzahl der Stellplätze. Der Emissionspegel errechnet sich nach der folgenden Gleichung:

- $L_{m,E} = 37 + 10 \times \log(N \times n) + D_P / \text{dB(A)}$ (4)
- mit:
N: Anzahl der Fahrbewegungen je Stellplatz und Stunde
n: Anzahl der Stellplätze
D_P: Zuschlag nach Parkplatztyp [dB]

Auf allen drei Parkplatzflächen wird eine Bewegungshäufigkeit $N = 0,5$ je Stellplatz und Stunde angesetzt. Dies entspricht einer kompletten Leerung bzw. Belegung der Pkw-Stellplätze während des zweistündigen Ruhezeitenblocks von 13:00 – 15:00 Uhr. Der Zuschlag für die Parkplatzart wird mit $D_p = 0$ dB berücksichtigt.

6.2.3.3 Spitzenpegel

Spitzenpegel werden durch Pfeife des Schiedsrichters hervorgerufen. Zur Prüfung der Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums wird ein Schalleistungspegel $L_{WAFmax} = 118,0$ dB(A) nach [9] an der Südseite des Spielfelds als ungünstigstem Emissionsort in Ansatz gebracht.

6.2.3.4 Zusammenstellung der Schallemissionen

In Tabelle 6 sind die Schallquellen mit ihren Schallemissionen inklusive der eventuell erforderlichen Zuschläge aufgeführt. Die Eingabedaten in das Prognoseprogramm sind im Anhang in Anlage 3 zusammengestellt

Tabelle 6 Schallemissionen inklusive Zuschläge

Punktspiel, sonntags in der Mittagsruhezeit (13:00 – 15:00 Uhr)		
Fußballfelder	Emissionsansatz	Schallemission L_{WA}
Spielfeld (S)	Punktspiel (z.B. Herren I), 1,5 Stunden	Spieler: 94,0 dB(A) Schiedsrichter: 105,4 dB(A)
Zuschauer Ostseite (Z1)	130 Zuschauer (65 % Ost)	Zuschauer Z1: 101,1 dB(A)
Zuschauer Südseite (Z2)	10 Zuschauer (5 % Süd)	Zuschauer Z2: 90,0 dB(A)
Zuschauer Westseite (Z3)	40 Zuschauer (20 % West)	Zuschauer Z3: 96,0 dB(A)
Zuschauer Nordseite (Z4)	20 Zuschauer (10 % Nord)	Zuschauer Z4: 93,0 dB(A)
Parkplätze	Emissionsansatz	Schallemission L_{WA}
Parkplatz Westseite (P1)	25 Stellplätze, $N = 0,5$	84,2 dB(A)
Parkplatz Südseite (P2)	14 Stellplätze, $N = 0,5$	81,7 dB(A)
Parkplatz Ostseite (P3)	39 Stellplätze, $N = 0,5$	86,1 dB(A)

6.3 Immissionsprognose

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt mit dem Berechnungsprogramm CadnaA (Version 209) der DataKustik GmbH nach den Vorgaben der VDI-Richtlinien 2714 [2] und 2720 [4]. Der Gelände-verlauf im Untersuchungsgebiet wird mithilfe der vorliegenden Geländedaten (c) bzw. der Höhenangaben in (g) vollständig digital nachgebildet.

Als pegelmindernde Einzelschallschirme fungieren die aus dem Geländemodell (c) resultierenden Beugungskanten, die bestehenden Haupt- und Nebengebäude im Untersuchungsbereich und die nach (g) geplanten Hauptgebäude im Geltungsbereich der Planung. Die Ortslage der

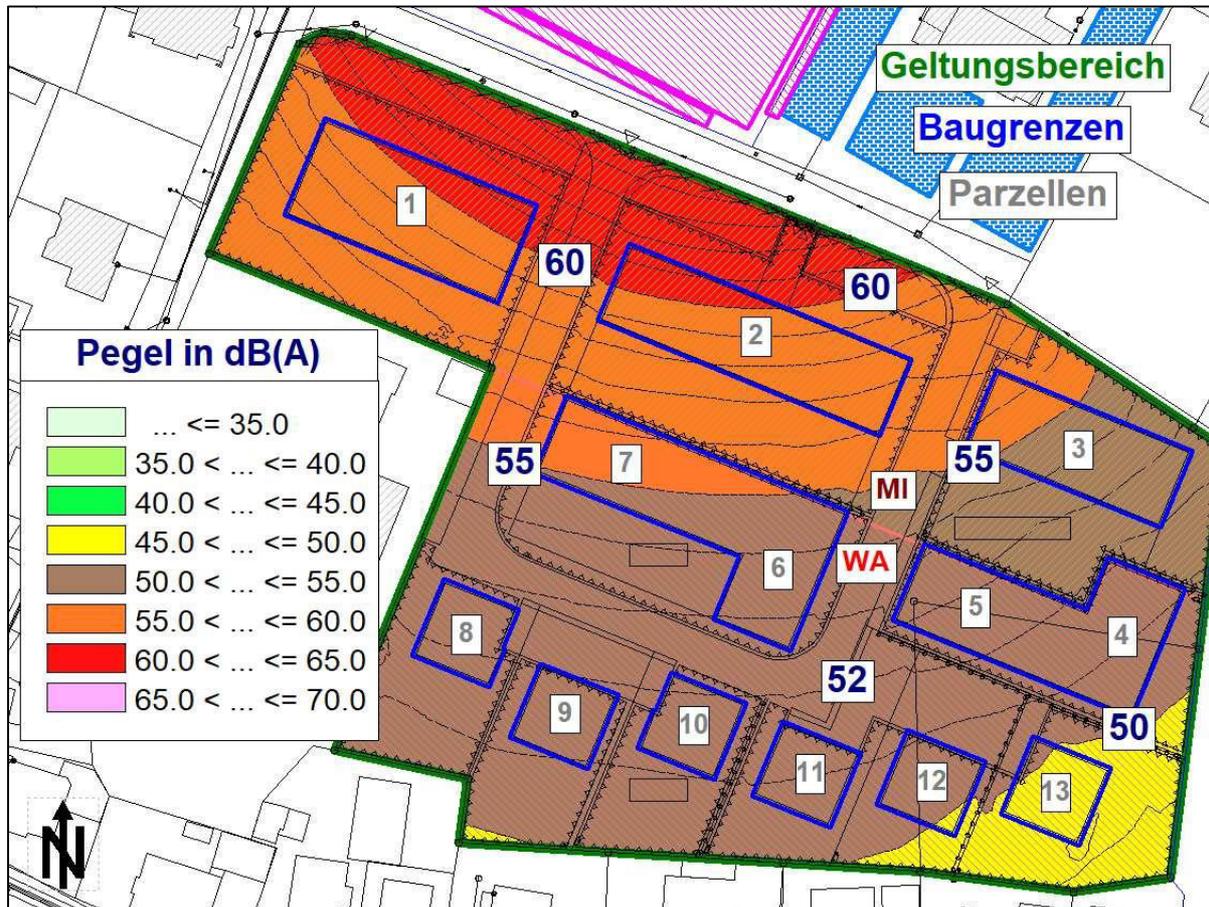
Bestandsgebäude entspricht der Darstellung in der digitalen Flurkarte (b). Ihre Höhenentwicklung wird aus den Erkenntnissen der Ortseinsicht (f) abgeschätzt.

6.4 Ergebnisdarstellung und Beurteilung

Auf Basis der gemäß Kapitel 6.2.3 berechneten Schallemissionen liefert die Ausbreitungsrechnung die in Form von einer farbigen Isophonenkarte in Abbildung 5 dargestellte Immissionsbelastung im Plangebiet sonntags in der Mittagsruhezeit (13:00 - 15:00 Uhr) in 6,0 m über Gelände (entspricht dem maßgeblichen Immissionsniveau im 1. OG). Den Karten kann entnommen werden, in welchem Abstand von den Sportanlagen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 [15] bzw. die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV [13] eingehalten werden können.

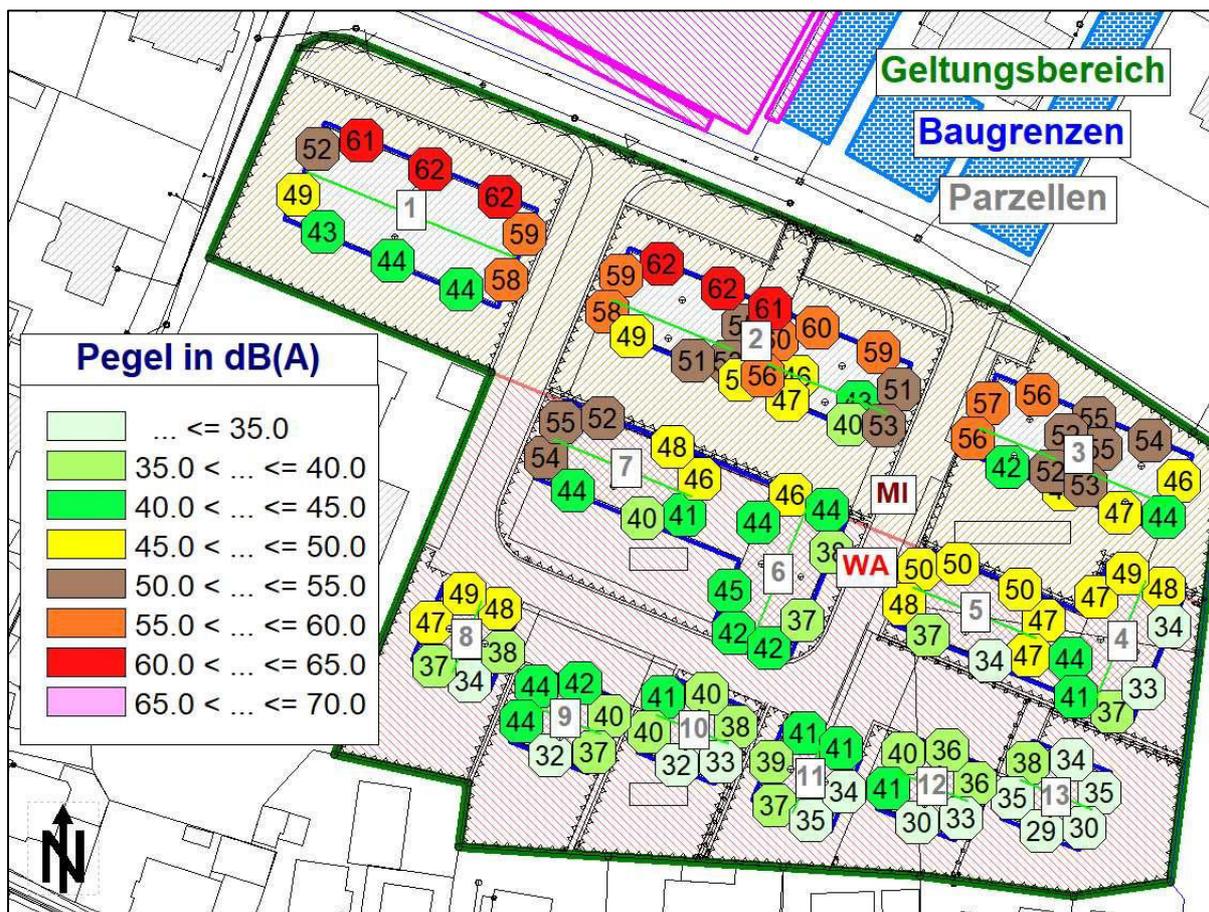
In Abbildung 6 sind die Immissionsbelastungen zudem an den Fassaden der geplanten Häuser in Form von Gebäudelärmkarten dargestellt, die die Wirkung der Baukörpereigenabschirmung zeigen. Die Höhe der Immissionsorte ist im Erdgeschoss im WA / MI auf 2,0 / 3,0 m und die Stockwerkshöhe bei allen Gebäuden im WA / MI auf 3,0 m eingestellt.

Abbildung 5 Immissionsbelastung Sport – Sonntag Mittagsruhezeit (13:00 - 15:00 Uhr)
Isophonenkarte in 6,0 m über Gelände (\cong 1. OG)
ORW / IRW: WA / MI = 55 / 60 dB(A)



Wie aus Abbildung 5 ersichtlich ist, wird der zulässige Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert innerhalb der überbaubaren Flächen der Parzellen 1 – 2 im MI und der Parzelle 7 im WA teilweise um 1 – 2 dB(A) überschritten. Auf der Parzelle 3 im MI und auf den Parzellen 4 – 6 und 8 – 13 im WA wird der jeweils zulässige Wert hingegen durchgehend eingehalten. Ursächlich für die Überschreitungen sind die Zuschauer an der Ostseite des Spielfelds sowie die Lautäußerungen der Spieler und die Pfliffe des Schiedsrichters.

Abbildung 6 Immissionsbelastung Sport – Sonntag Mittagsruhezeit (13:00 - 15:00 Uhr)
Gebäudelärmkarte (Pegel im lautesten Geschoss)
ORW / IRW: WA / MI = 55 / 60 dB(A)



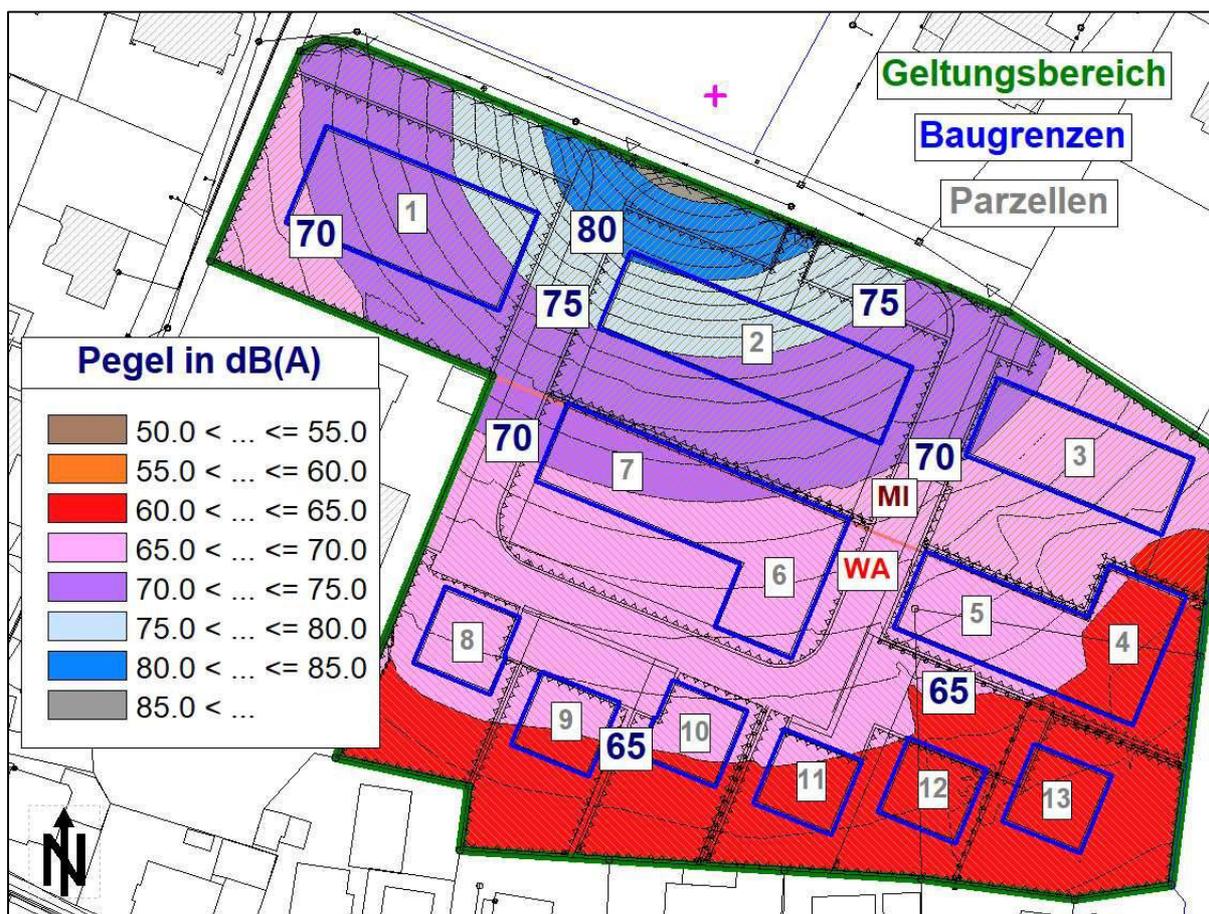
Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Gebäude zeigt sich, dass sich die Überschreitungen im MI auf den Parzellen 1 – 2 auf die Nordfassaden der Gebäude beschränken. Vor den übrigen Fassaden sowie auf allen anderen Parzellen im MI und im WA wird der zulässige Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert eingehalten. Dies gilt auch für die Parzelle 7 im WA, die bei freier Schallausbreitung von Überschreitungen betroffen ist (vgl. Abbildung 6).

Im Erdgeschoss kann der zulässige Wert auf den Parzellen 1 – 2 im MI nahezu durchgehend eingehalten werden. Mit zunehmender Höhe der Gebäude nehmen die Immissionsbelastungen zu. Mit den höchsten Beurteilungspegeln ist im zweiten und dritten Geschoss zu rechnen (vgl. hierzu Gebäudelärmkarten für die einzelnen Geschossebenen im Anhang in Anlage 4).

Zusätzliche Schallausbreitungsrechnungen haben gezeigt, dass die Gebäude auf den Parzellen 6 – 7 im WA abschnittsweise von Überschreitungen um 1 dB(A) betroffen wären, falls die abschirmende Bebauung im MI nicht vollständig errichtet sein sollte (vgl. Anlage 5 im Anhang).

Ungefährdet ist hingegen die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der 18. BImSchV [13], da das Pfeifen des Schiedsrichters auf dem Spielfeld in der denkbar geringsten Entfernung zum Plangebiet maximal Spitzenpegel von bis zu 81 dB(A) im MI und bis zu 72 dB(A) im WA hervorruft – wonach der jeweils zulässige Wert sicher eingehalten wird (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7 Spitzenpegel Sport – Sonntag Mittagsruhezeit (13:00 - 15:00 Uhr)
Isophonenkarte in 6,0 m über Gelände (\pm 1. OG)
ORW / IRW: WA / MI = 85 / 90 dB(A)



Aufgrund der festgestellten Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.5 Schallschutzmaßnahmen

Gemäß Kapitel 6.4 muss auf den Parzellen 1 - 2 im MI und teilweise auch auf den Parzellen 6 – 7 im WA mit Überschreitungen des zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerts um 1 - 2 dB(A) sonntags in der Mittagsruhezeit (13:00 – 15:00 Uhr) gerechnet werden.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Theoretisch könnte man die Baugrenze der Parzellen 1 – 2 im MI jeweils um ca. 7 m nach Süden verschieben, sodass sie von keinen Überschreitungen mehr betroffen wäre. Dies hätte jedoch zur Folge, dass für die Gartenflächen auf der besonnten Südseite kein Platz mehr wäre und diese vollständig im verschatteten Nordbereich angeordnet werden müssten – was zu einer Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität führen würde.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Walls am Nordrand des Geltungsbereichs) müssten mit Blick auf die vorgesehene Anzahl an Geschossen (II+D bzw. III+D) eine beträchtliche Höhenentwicklung aufweisen, um auch die obersten Geschosse abzuschirmen. Sie wären aus ortsgestalterischer Sicht nicht vertretbar und wurden deshalb nicht weiter untersucht.

Nachdem der zulässige Wert nach den Vorgaben der 18. BImSchV [13] **im Freien 0,5 m vor** dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 [11] eingehalten werden muss, stellt auch der Einbau von Schallschutzfenstern keinen ausreichenden Schallschutz dar. Um den aktuell praktizierten Nutzungsumfang der Sportanlagen des SV Beuren nicht nachträglich einzuschränken, muss im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in den **von Überschreitungen betroffenen Nordfassaden der Gebäude im MI auf den Parzellen 1 - 2 keine offenbaren Fenster** von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 [11] zu liegen kommen. Fenster von Räumen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (z.B. Treppenhäuser, WC), sind zulässig.

Ausnahmen hiervon können nur dann zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelgenehmigungsverfahrens qualifiziert nachgewiesen werden kann, dass der zulässige Immissionsrichtwert mithilfe geeigneter aktiver und/oder baulicher Schallschutzmaßnahmen (z.B. eingezogene/verglaste Loggien, Prallscheiben, Vorhangfassaden, Schallschutzerker, Gebäuderücksprünge) mit einer Tiefe von **> 0,5 m** vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 [11] eingehalten wird, oder wenn an einer der maßgeblichen Lärmquellen der Sportanlagen (Spielfeld, Zuschauerbereich im Osten des Platzes) durch bauliche und/oder technische Maßnahmen niedrigere Schalleistungspegel tatsächlich und rechtlich sichergestellt sind.

Da ohne die abschirmende Wirkung der Bebauung im MI auch die Parzellen 6 – 7 im WA teilweise von unzulässigen Immissionsbelastungen betroffen sind, muss weiterhin die Baureihenfolge im Bebauungsplan festgelegt werden.

In Kapitel 8.2 wird ein Vorschlag zur Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen vorgestellt.

7 AUF DAS GEBIET EINWIRKENDER GEWERBELÄRM

7.1 Vorgehensweise

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Dorfgemeinschaftshauses im Norden und des Betriebs „Hecht Gebr. Erdkabelverlegungen“, der im Westen ansässig ist. Zur genehmigungsrechtlichen Situation dieser gewerblichen Nutzungen haben wir von der Stadt Isny keine Angaben erhalten. Somit ist nicht bekannt, ob sich die jeweils zulässige Schallemission aus eventuell fixierten Auflagen zum Schallschutz ableiten ließe (z.B. Beauftragung reduzierter Immissionsrichtwerte an der bestehenden Wohnbebauung in der Nachbarschaft). Nach Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde (d) wird die auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastung aus den gewerblichen Nutzungen wie folgt bestimmt:

Bei der **Hecht Gebr. Erdkabelverlegungen** wird ein flächenhafter Emissionsansatz gewählt. Dem Betriebsgrundstück wird ein so hoher flächenbezogener Schalleistungspegel zugewiesen, dass sich am maßgeblichen bestehenden Immissionsort zulässigerweise eine Ausschöpfung der dort geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm [10] einstellt. Als maßgeblich wird das Wohnhaus „Taufachweg 5“ auf Fl.Nr. 257/21 der Gemarkung Beuren im Westen des Betriebsgeländes mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) betrachtet (d.h. hier dürfen 55/40 dB(A) tags/nachts ausgeschöpft werden).

Da ein flächenhafter Emissionsansatz die tatsächlich auftretenden Schallemissionen aus dem Betrieb des **Dorfgemeinschaftshauses** unter den örtlichen Entfernungs- und Abschirmungsverhältnissen nicht realistisch abbilden würde, wird dieses im Folgenden dezidiert auf Grundlage von Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik untersucht.

7.2 Emissionsprognose

7.2.1 Dorfgemeinschaftshaus

7.2.1.1 Betriebsbeschreibung

Das Dorfgemeinschaftshaus dient zum einen als Turn- und Festhalle, in der sowohl Sport ausgeübt wird (z.B. Turnunterricht der Kindergarten- und Schulkinder, Turnen, Gymnastik, Yoga) als auch besondere Veranstaltungen (z.B. Hochzeiten, Geburtstagsfeiern, Turniere) durchgeführt werden. Zum anderen beinhaltet es ein Vereinsheim für die örtlichen Musikvereine und den Schützenverein. Die wichtigsten Angaben zum Nutzungsumfang sind in Tabelle 7 zusammengefasst. Abbildung 8 und Abbildung 9 zeigen Fotos vom Ortstermin (f).

Tabelle 7 Betriebscharakteristik (a), (f)

Betriebstyp	Dorfgemeinschaftshaus (Turn-/Festhalle sowie Vereinsheim)
Turn-/Festhalle	<p><u>reguläre Belegung von Montag bis Freitag:</u> vormittags: Grundschule, Kindergarten, Wichtelturnen nachmittags: Fußballtraining Jugend/Bambini, Kinderturnen abends: Gymnastik, Turnen, Fußballtraining, Tischtennis</p> <p><u>besondere Veranstaltungen:</u> Tischtennis-Turniere, Schafkopf-Turniere, Sitzungen von Kulturgemeinde und Ortschaftsrat, Geburtstagsfeiern, Hochzeiten, Bürgermeistertreffen, Feiern (z.B. Landjugend, Musikvereine), Schulfeste sowohl werktags als auch an den Wochenenden Veranstaltungen dauern teilweise bis in die Nacht hinein, mehr als zehn besondere Veranstaltungen im Jahr (z.B. 20 in 2019)</p>
Vereinsheim	<p>Vereinsheim im südlichen Anschluss an die Turn-/Festhalle</p> <p><u>Musikvereine:</u> Männergesangverein (MGV), Musikkapelle (MK), Allgäuer Urband Proben finden im MGV-Raum oder im Musikraum statt MGV probt dienstags 20:00 – 22:00 Uhr im MGV-Raum MK probt donnerstags von 20:00 – 22:30 Uhr im Musikraum Urband probt sonntags von 10:00 – 12:00 Uhr im Musikraum zudem Unterricht Jugendmusikschule, Montag 14:00 – 16:00 Uhr teilweise finden weitere Proben / Unterricht statt (z.B. Gitarrenkurs)</p> <p><u>Schützenverein:</u> Schießanlage im Keller des Gebäudes, separater Zugang Treffen immer dienstags von 18:00 – 23:00 Uhr teilweise auch an den Wochenenden Schießübungen</p>
Parallelbetrieb	Veranstaltungen in der Halle nur nach Anmeldung möglich bei Terminvergabe wird darauf geachtet, dass es zu keinen Überschneidungen kommt; tatsächlich können Veranstaltungen in der Turn-/Festhalle und Proben/Feiern im MGV-Raum und Musikraum am gleichen Tag stattfinden
Parkplatz	78 Pkw-Stellplätze, Fahrgassen asphaltiert, Stellplätze gepflastert
Lieferverkehr	<p>ausschließlich Montag bis Samstag von 8:00 – 18:00 Uhr</p> <p><u>Getränke:</u> Anlieferung in Kisten mit Lkw (3,5 t) meistens nach einer Veranstaltung (Abholung Leergut und Auffüllen des Bestands) Abladen mittels Sackkarre an der Ostseite der Turn-/Festhalle</p> <p><u>Essen:</u> Anlieferung mit Lkw in der Regel an der Nordseite der Halle in Ausnahmefällen Ausladen beim Haupteingang (z.B. Catering) oder wenn bei einer Veranstaltung in der Küche der Halle gekocht wird, dann an der Ostseite der Halle (Anliefern mit Privat-Pkw)</p>
Stationäre Anlagen	<p>Zu- und Abluftöffnung sowie Dunstabzug Küche Kamin der Heizung der Turn-/Festhalle Lüftungsanlage für Umkleiden/Duschen/Vereinsheim/Vorraum/WC</p>

Abbildung 8 Blick nach Osten auf das Dorfgemeinschaftshaus (f)



Abbildung 9 Blick auf den MGV-Raum und den Musikraum, Parkplatz davor (f)



7.2.1.2 Berechnungsvarianten

Die regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen in der Turn-/Festhalle (z.B. Sitzungen, Sportunterricht) erzeugen keine maßgeblichen Schallemissionen und können daher unberücksichtigt bleiben. Hingegen führen Musikproben sowie besondere Veranstaltungen in den Räumen des Vereinsheims und der Halle (z.B. Geburtstagsfeiern, Hochzeiten) zu relevanten Innenpegeln. Im Vorfeld der Begutachtung wurden verschiedene Betriebszustände während der Tag- und Nachtzeit untersucht (z.B. Musikprobe im MGV-Raum und Musikraum, Veranstaltung in der Halle). Nach den Ergebnissen der entsprechenden Schallausbreitungsrechnungen ist zur Tagzeit mit den höchsten Immissionsbelastungen zu rechnen, wenn im MGV-Raum und Musikraum geprobt wird und in der Halle eine Veranstaltung stattfindet. In der ungünstigsten vollen Nachtstunde führt die Leerung des Parkplatzes am Ende einer Veranstaltung zu wesentlich höheren Immissionsbelastungen, als wenn alleine die Proben und die Veranstaltung betrachtet werden. Anschließend werden deshalb der Veranstaltungsbetrieb tagsüber sowie die Leerung des Parkplatzes in der Nachtzeit untersucht.

7.2.1.3 Schallquellenübersicht

Maßgebliche Schallemissionen entstehen durch die Schallabstrahlung der Außenbauteile des Musikraums, des MGV-Raums und der Turn-/Festhalle, die Gespräche der Raucher vor dem Haupteingang, die Parkvorgänge und den Pkw-Zu- und Abfahrtsverkehr sowie die haustechnischen Anlagen. Tabelle 8 zeigt die relevanten Schallquellen und die Emissionshöhen im Überblick. Die Lage auf dem Betriebsgrundstück ist aus Abbildung 10 ersichtlich.

Tabelle 8 Schallquellenübersicht

Kürzel	Beschreibung	Quelle	h_E
F	Festhalle (Schallabstrahlung Fensterband Westseite)	vGQ	--
MGV	MGV-Raum (Schallabstrahlung der Fenster)	vGQ	--
MR	Musikraum (Schallabstrahlung der Fenster)	vGQ	--
R	Raucher (Unterhaltungen der Gäste)	FQ	1,6
P	Parkplatz (Parkvorgänge, Zu- und Abfahrtsverkehr)	FQ	0,5
SA1	Abluftkamin Heizung	PQ	9,3
SA2	Zu-/Abluftöffnung Küche	PQ	5,6
SA3	Lüftungsanlage Vereinsheim	PQ	5,4

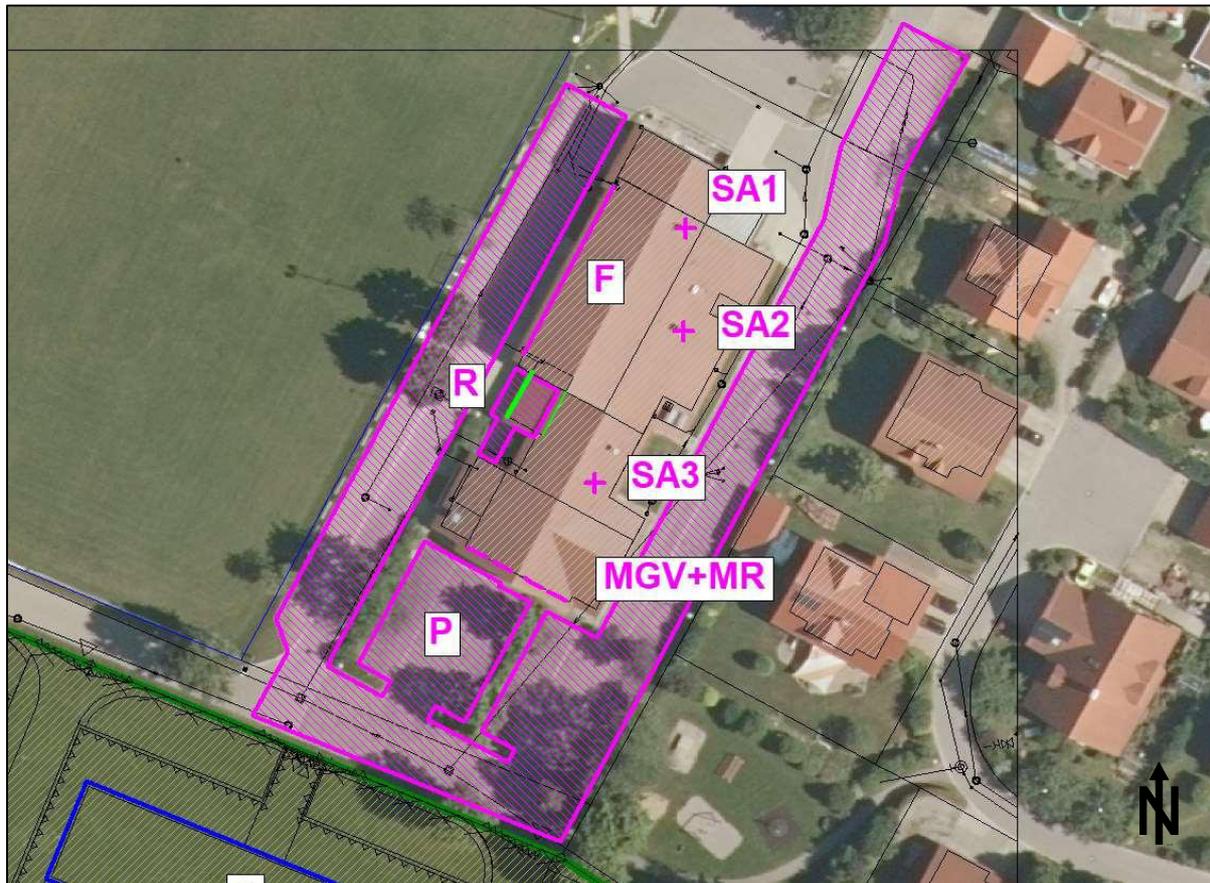
vGQ: vertikale Gebäudeschallquelle

FQ: Flächenschallquelle

PQ: Punktschallquelle

h_E : Emissionshöhe [m] über Gelände

Abbildung 10 Digitales Orthofoto (c) mit Darstellung der relevanten Schallquellen



Die Schießanlage und der Vereinsraum der Schützen befinden sich im Kellergeschoss. Wegen der hohen Luftschalldämmung der Außenbauteile (massive Bauweise) strahlen diese nicht relevant ins Freie ab. Deren Schallemissionen können ohne Verfälschung der Untersuchungsergebnisse vernachlässigt werden.

Die Anlieferung der Getränke findet nicht am selben Tag wie eine Veranstaltung statt und wird deshalb ebenfalls aus der Emissionsprognose ausgeklammert. Wenn das Essen mit Lkw angeliefert wird, erfolgt das Abladen an der Nordseite der Halle in der größtmöglichen Entfernung zur Planung. Ansonsten wird es mit Sprintern oder Pkw gebracht. Das Abladen erfolgt manuell und verursacht keinen Lärm. Der Zu- und Abfahrtsverkehr sowie die Fahrgeräusche der Lieferfahrzeuge sind im Vergleich zum Parkplatzlärm schalltechnisch nicht relevant.

7.2.1.4 Emissionsansätze

Anschließend wird erläutert, welche Betriebsabläufe bzw. Geräuschentwicklungen mit den verschiedenen Schallquellen simuliert und welche Schallleistungspegel, Einwirkzeiten und Häufigkeiten jeweils angesetzt werden. Die genaue Herleitung der Emissionspegel sowie die verwendeten Literaturquellen können Anlage 2 im Anhang entnommen werden.

- **Dorfgemeinschaftshaus**

Die Berechnung der Schallabstrahlung der Außenbauteile des MGV-Raums, des Musikraums und der Turn-/Festhalle erfolgt nach der VDI 2571 [1] nach Gleichung (5):

- $L_{WA} = L_I - R'_w - 4 + 10 \times \log(S / S_0) / \text{dB(A)}$ (5)

mit:

L_{WA} : Schalleistungspegel des Außenbauteils [dB(A)]

L_I : Innenraumpegel [dB(A)]

R'_w : Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils [dB]

S : Fläche des Außenbauteils [m²]

S_0 : 1 m²

Maßgeblich ist die Schallabstrahlung der Fenster in der Südfassade des Vereinsheims (MGV-Raum und Musikraum) und des Fensterbands in der Westfassade der Halle. Die Außenwände liefern aufgrund der Bauweise (massiv) keine beurteilungsrelevanten Pegelbeiträge an den maßgeblichen Immissionsorten der Planung. Gleiches gilt für die Dachkonstruktion (Halle hat Zwischendecke, Dach des Vereinsheims ist gedämmt).

Der Innenpegel in den Proberäumen variiert in Abhängigkeit von der Anzahl an Personen, die ein Musikstück üben, und von den Musikinstrumenten, mit denen gespielt wird. In der VDI 3770 [9] sind folgende Innenschalldruckpegel als charakteristisch für Räume von Vereins- und Bürgerhäusern angegeben:

Tabelle 9 Innenschalldruckpegel – Räume (Vereins- und Bürgerhäuser) gemäß [9]

Raumnutzung	L_{Aeq} [dB(A)]	K_I [dB(A)]	L_{pAFmax} [dB(A)]
Blaskapelle, 25 Musiker	88	3,9	96,1
Orchesterprobe, klassisches Repertoire	83	5,6	100,7
Chorprobe, ca. 50 Personen	81	5,3	97,5

Im vorliegenden Fall werden folgende Annahmen getroffen:

1. Probe im MGV-Raum (\cong Chorprobe mit 50 Personen):
Innenraumpegel $L_{AFTeq} \sim \mathbf{86 \text{ dB(A)}}$ 4 Std. am Tag von 18:00 - 22:00 Uhr
2. Probe im Musikraum (\cong Probe Blaskapelle mit 25 Musikern):
Innenraumpegel $L_{AFTeq} \sim \mathbf{92 \text{ dB(A)}}$ 4 Std. am Tag von 18:00 - 22:00 Uhr
3. Veranstaltung in der Turn-/Festhalle:
Innenraumpegel $L_{AFTeq} \sim \mathbf{95 \text{ dB(A)}}$ 4 Std. am Tag von 18:00 - 22:00 Uhr

Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'_w der Fenster wird aus den Erkenntnissen der Ortseinsicht (f) mit $R'_w \geq 32 \text{ dB}$ abgeschätzt. Im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung werden alle öf-fenbaren Fenster während der vierstündigen Einwirkzeit als gekippt betrachtet ($R'_w = 15 \text{ dB}$).

- **Raucher**

Die Unterhaltungen der Gäste im Freien beim Haupteingang (z.B. während einer Musikpause bei einer Veranstaltung in der Halle) werden mit der Flächenschallquelle Raucher (R) simuliert. Es wird davon ausgegangen, dass sich im Zeitraum von 16:00 – 22:00 Uhr ständig 15 Personen im Freien aufhalten und dabei gehoben miteinander sprechen. Jeweils eine Person spricht und die andere Person hört zu. Der Emissionspegel wird nach der VDI 3770 [9] anhand der folgenden Gleichung ermittelt und über die genannte Einwirkzeit angesetzt:

- $L_{Wr} = L_{WAeq} + 10 \times \log(n \times k) + K_I / \text{dB(A)}$ (6)

mit:

L_{WAeq} : Schalleistungspegel eines Rauchers während der Äußerung [dB(A)]
70 dB(A) für „gehobenes Sprechen“ gemäß VDI 3770 [9]

n: Anzahl der Raucher [--]

k: Personen, die gleichzeitig sprechen, Gleichzeitigkeit [%]

K_I : Impulshaltigkeitszuschlag [dB(A)] gemäß Kapitel 17 der VDI 3770 [9]

- **Parkplatz**

Die Berechnung des Emissionspegels des Parkplatzes erfolgt gemäß der 6. Auflage der Parkplatzlärmmessung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz [8] nach dem zusammengefassten Verfahren („Normalfall“) wie folgt:

- $L_{Wr} = L_{wo} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \times \log(B \times N) / \text{dB(A)}$ (7)

mit:

L_{wo} : 63 dB(A) Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung / h

K_{PA} : Zuschlag für die Parkplatzart [dB(A)]

K_I : Zuschlag für die Impulshaltigkeit [dB(A)]

K_D : Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs [dB(A)]

K_{StrO} : Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen [dB(A)]

B: Bezugsgröße, hier: Anzahl der Betten

N: Bewegungen je Stunde und Bezugsgröße

Auf den 78 Stellplätzen werden tagsüber 312 Fahrten (vier Fahrten je Stellplatz) veranschlagt. In der ungünstigsten vollen Nachtstunde wird die Leerung von 75 % der Stellplätze vorausgesetzt. Eine vollständige Leerung aller 78 Stellplätze innerhalb einer Stunde scheint nicht realistisch, weil nie alle Besucher bis zum Ende einer Veranstaltung bleiben.

Die Zuschläge K_{PA} und K_I für die Parkplatzart und die Impulshaltigkeit des Parkplatzes werden jeweils mit 4 dB(A) angesetzt. Nachdem die Fahrgassen asphaltiert sind, ist die Vergabe eines Zuschlags für die Fahrbahnoberfläche nicht notwendig ($K_{StrO} = 0,0 \text{ dB(A)}$).

- **haustechnische Anlagen**

Es liegen keine Datenblätter zur Schallemission der haustechnischen Anlagen vor. Nachdem eine messtechnische Erfassung der Emission beim Ortstermin (f) nicht möglich war, wird der Schallleistungspegel aller relevanten Anlagen (hier: Kamin Heizung, Zu-/Abluftöffnung Küche, Lüftungsanlage Vereinsheim) konservativ mit 65 dB(A) abgeschätzt. Es wird ein durchgehender Betrieb über 24 Stunden am Tag angenommen.

- **Spitzenpegel**

Zur Überprüfung der Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm [10] werden einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, wie sie durch den Betrieb eines Dieselstaplers oder das Zuschlagen der Kofferraumklappe eines Pkw auftreten können, mit einer Punktschallquelle am Nordrand des Betriebsgeländes der Gebr. Hecht Erdkabelverlegungen bzw. auf dem nächstgelegenen Stellplatz des Parkplatzes der Turn-/Festhalle simuliert und mit dem zugehörigen Schallleistungspegel beaufschlagt (Schlaggeräusch Dieselstapler: $L_{WA} = 112,0$ dB(A) nach [6], Pkw-Kofferraumklappe: $L_{WA} = 95,5$ dB(A) nach [14]).

- **Zusammenstellung der Schallemissionen**

Tabelle 10 zeigt die Emissionspegel der betrieblichen Schallquellen im Überblick. Die Schallleistungspegel beinhalten eventuell erforderliche Zuschläge für Impuls- oder Tonhaltigkeit. Die detaillierten Emissionsberechnungen sind im Anhang in Anlage 2 zusammengestellt.

Tabelle 10 Zeitbewertete Schallleistungspegel der betrieblichen Schallquellen

Gebäudeschallquellen (gemittelt über 3/13 Std./Tag, 1 Std./Nacht)*	Schallemission $L_{w''}$ / dB(A)/m ²		
	Tag idR (3 Std.)*	Tag adR (13 Std.)*	Nacht (22-6 Uhr)*
Turn-/Festhalle (F), $L_I = 95,0$ dB(A):	(2 Stunden)	(2 Stunden)	
Fensterband, $R'_w = 32$ dB, 4,0 Std.	59,0	59,0	--
MGV-Raum (MGV), $L_I = 86,0$ dB(A):	(2 Stunden)	(2 Stunden)	
Fenster gekippt, $R'_w = 15$ dB, 4,0 Std.	67,0	67,0	--
Fenster zu, $R'_w = 32$ dB, 4,0 Std.	50,0	50,0	--
Musikraum (MR), $L_I = 92,0$ dB(A):	(2 Stunden)	(2 Stunden)	
Fenster gekippt, $R'_w = 15$ dB, 4,0 Std.	73,0	73,0	--
Fenster zu, $R'_w = 32$ dB, 4,0 Std.	56,0	56,0	--
Flächenschallquellen (gemittelt über 3/13 Std./Tag, 1 Std./Nacht)*	Schallemission L_w / dB(A)		
	Tag idR (3 Std.)*	Tag adR (13 Std.)*	Nacht (22-6 Uhr)*
Raucher (R):	(2 Stunden)	(4 Stunden)	
15 Personen, $L_{WA} = 70$ dB(A), $k = 50$ %	84,3	84,3	--
Parkplatz (P):	(3 Stunden)	(13 Stunden)	(1 Stunde)
78 Stellplätze, $N = 0,25 / 0,75$ tags/nachts	88,5	88,5	93,3

Punktschallquellen (gemittelt über 3/13 Std./Tag, 1 Std./Nacht)*	Schallemission L_{Wr} / dB(A)		
	Tag idR (3 Std.)*	Tag adR (13 Std.)*	Nacht (22-6 Uhr)*
<u>Stationäre Anlage (SA1) – Kamin Heizung:</u> $L_{WA} = 65$ dB(A), 24 Std.am Tag in Betrieb	(3 Stunden) 65,0	(13 Stunden) 65,0	(1 Stunde) 65,0
<u>Stationäre Anlage (SA2) – Lüftung Küche:</u> $L_{WA} = 65$ dB(A), 24 Std.am Tag in Betrieb	(3 Stunden) 65,0	(13 Stunden) 65,0	(1 Stunde) 65,0
<u>Stationäre Anlage (SA3) – Lüftung Vereinsh:</u> $L_{WA} = 65$ dB(A), 24 Std.am Tag in Betrieb	(3 Stunden) 65,0	(13 Stunden) 65,0	(1 Stunde) 65,0

*:..... 3 Std./Tag: Werktags innerhalb der Ruhezeiten (6 – 7 Uhr; 20 – 22 Uhr)

*:..... 13 Std./Tag: Werktags außerhalb der Ruhezeiten (7 – 20 Uhr)

*:..... ungünstigste Nachtstunde zwischen 22 und 6 Uhr (Stunde mit dem höchstem Betriebsaufkommen)

7.2.2 Firma Gebr. Hecht Erdkabelverlegungen

Unter Verweis auf Kapitel 7.1 wird die Immissionsbelastung aus dem im Westen der Planung ansässigen Betrieb „Gebr. Hecht Erdkabelverlegungen“ mit einem flächenhaften Emissionsansatz erfasst. Dem Betriebsgrundstück werden mit ca. 61 / 46 dB(A)/m² tags/nachts so hohe flächenbezogene Schalleistungspegel zugeteilt, dass sich am maßgeblichen bestehenden Immissionsort (Wohnhaus „Taufachweg 5“ auf Fl.Nr. 257/21 der Gemarkung Beuren im Westen des Betriebsgeländes) eine Ausschöpfung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [7] für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55/40 dB(A) tags/nachts einstellt.

7.3 Immissionsprognose

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt sowohl für das Dorfgemeinschaftshaus als auch den Betrieb „Gebr. Hecht Erdkabelverlegungen“ nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 [5] mit dem Berechnungsprogramm CadnaA (Version 209) der DataKustik GmbH. Dabei handelt es sich um eine detaillierte Prognose unter Berücksichtigung A-bewerteter Schalleistungspegel bei einer Frequenz von 500 Hz, wie es in Nr. A 2.3 der TA Lärm [10] beschrieben ist. Die meteorologische Korrektur wird konservativ mit $C_0 = 2$ dB(A) abgeschätzt. Der nach Nr. 6.5 der TA Lärm [10] notwendige **Ruhezeitenzuschlag K_R** wird – soweit erforderlich - bei der Bildung der Beurteilungspegel während der Tagzeit über die Eingabe der Geräuscheinwirkzeit im Prognoseprogramm berücksichtigt.

Die Immissionsbelastung aus dem Dorfgemeinschaftshaus und der „Gebr. Hecht Erdkabelverlegungen“ wird energetisch zur Gesamtbelastung aufsummiert.

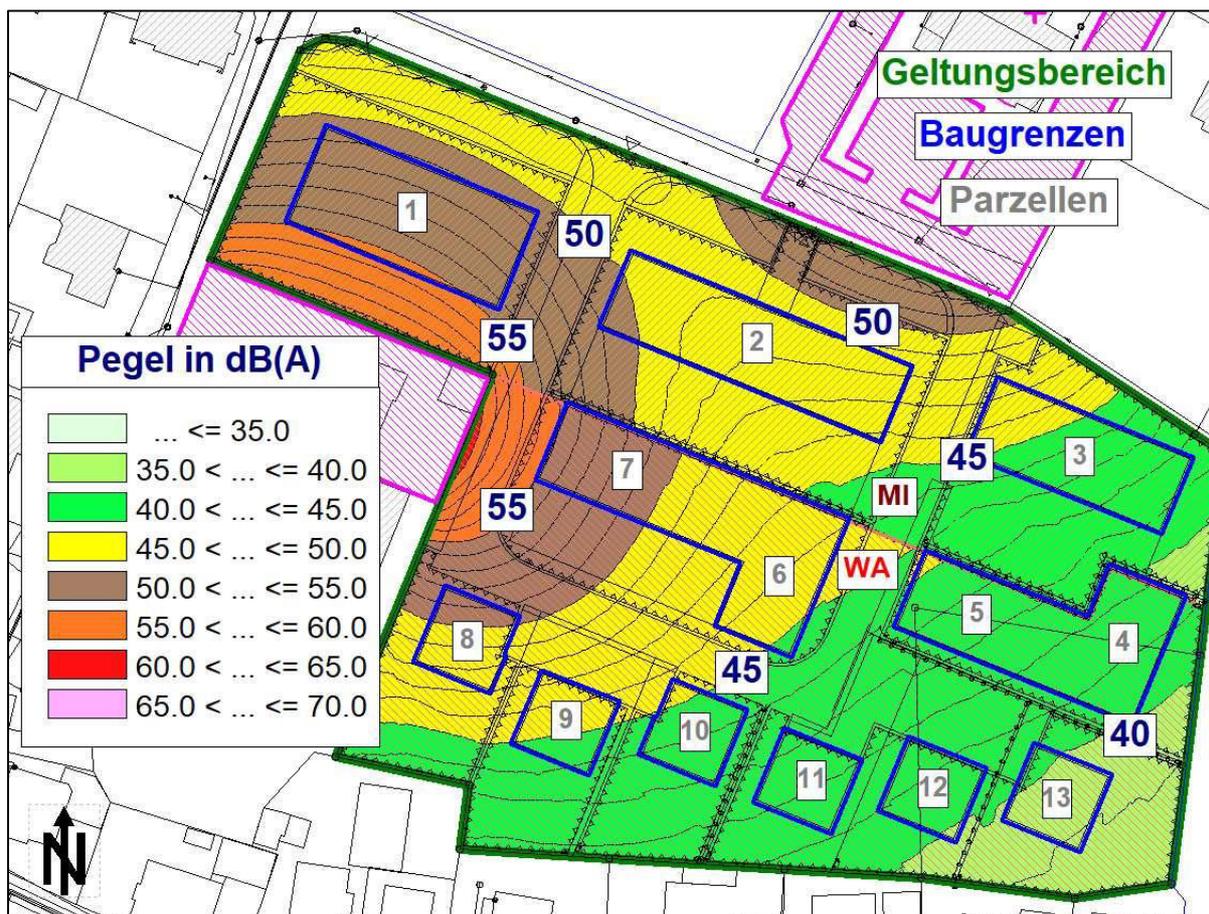
Als pegelmindernde Einzelschallschirme fungieren die aus dem Geländemodell (c) resultierenden Beugungskanten, die bestehenden Haupt- und Nebengebäude im Untersuchungsbereich und die nach (g) geplanten Hauptgebäude im Geltungsbereich der Planung. Die Ortslage der Bestandsgebäude entspricht der Darstellung in der digitalen Flurkarte (b). Ihre Höhenentwicklung wird aus den Erkenntnissen der Ortseinsicht (f) abgeschätzt.

7.4 Ergebnisdarstellung und Beurteilung

Auf Basis der nach Kapitel 7.2.1.4 berechneten Schallemissionen liefert die Ausbreitungsrechnung die in Form von farbigen Isophonenkarten in Abbildung 11 und Abbildung 12 dargestellte Immissionsbelastung im Plangebiet während der Tag- und Nachtzeit in 6,0 m über Gelände (entspricht in etwa dem maßgeblichen Immissionsniveau im 1. OG). Den Karten kann entnommen werden, in welchem Abstand von den gewerblichen Nutzungen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 [15] bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [10] eingehalten werden können.

In Abbildung 13 und Abbildung 14 sind die Immissionsbelastungen zudem an den Fassaden der geplanten Häuser in Form von Gebäudelärmkarten dargestellt, die die Wirkung der Baukörperabschirmung zeigen. Die Höhe der Immissionsorte ist im Erdgeschoss im WA / MI auf 2,0 / 3,0 m und die Stockwerkshöhe bei allen Gebäuden im WA / MI auf 3,0 m eingestellt.

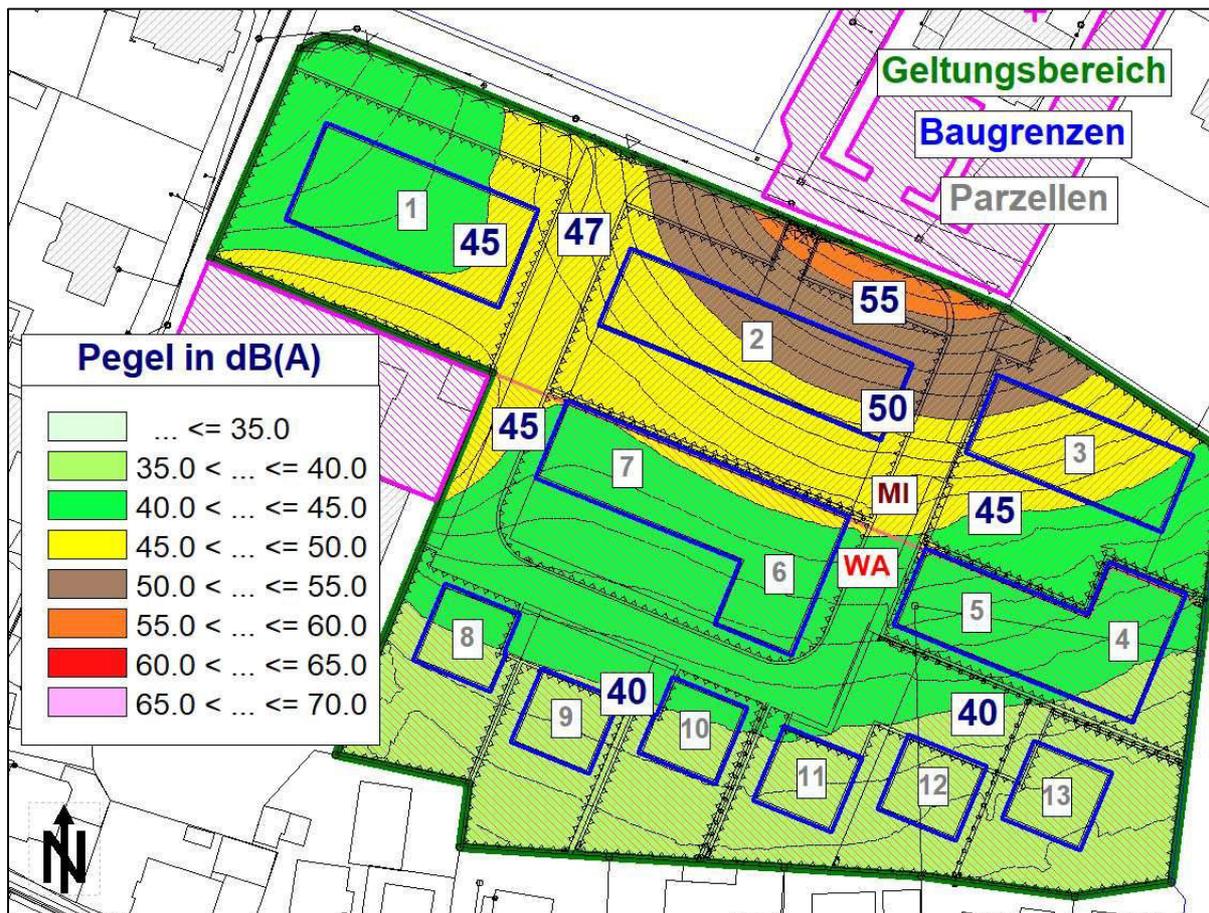
Abbildung 11 Immissionsbelastung Gewerbe – Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr)
Isophonenkarte in 6,0 m über Gelände (\approx 1. OG)
ORW / IRW: WA / MI = 55 / 60 dB(A)



Wie aus Abbildung 5 ersichtlich ist, wird der zulässige Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert im MI durchgängig eingehalten bzw. unterschritten. Auch im WA ist innerhalb der überbaubaren Flächen aller Parzellen eine Einhaltung festzustellen. Mit der höchsten Immissionsbelas-

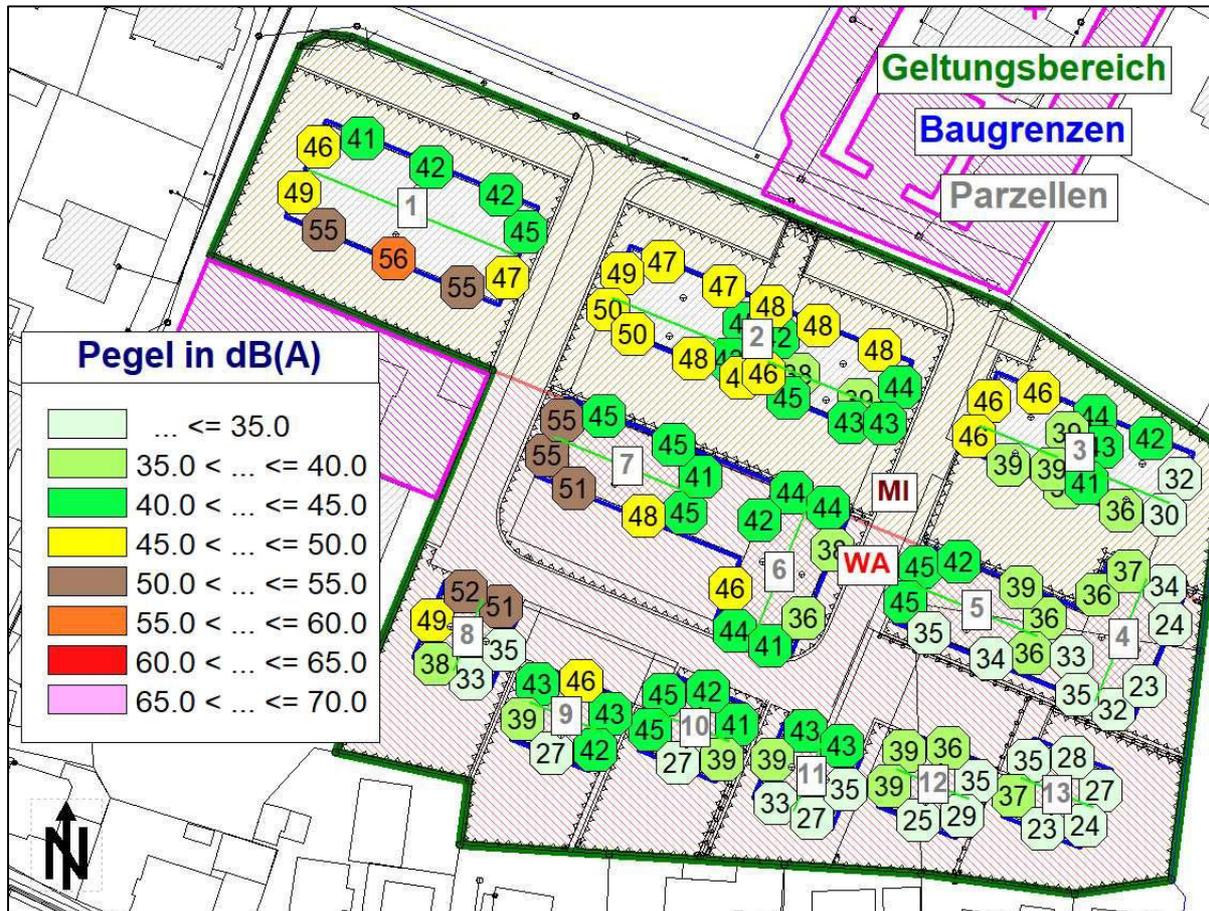
tung ist an der westlichen Baugrenze der Parzelle 7 zu rechnen. Nach Osten nehmen die Beurteilungspegel mit zunehmender Entfernung vom Betrieb „Gehr. Hecht Erdkabelverlegungen“ spürbar ab.

Abbildung 12 Immissionsbelastung Gewerbe – Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr)
Isophonenkarte in 6,0 m über Gelände (\pm 1. OG)
ORW / IRW: WA / MI = 40 / 45 dB(A)



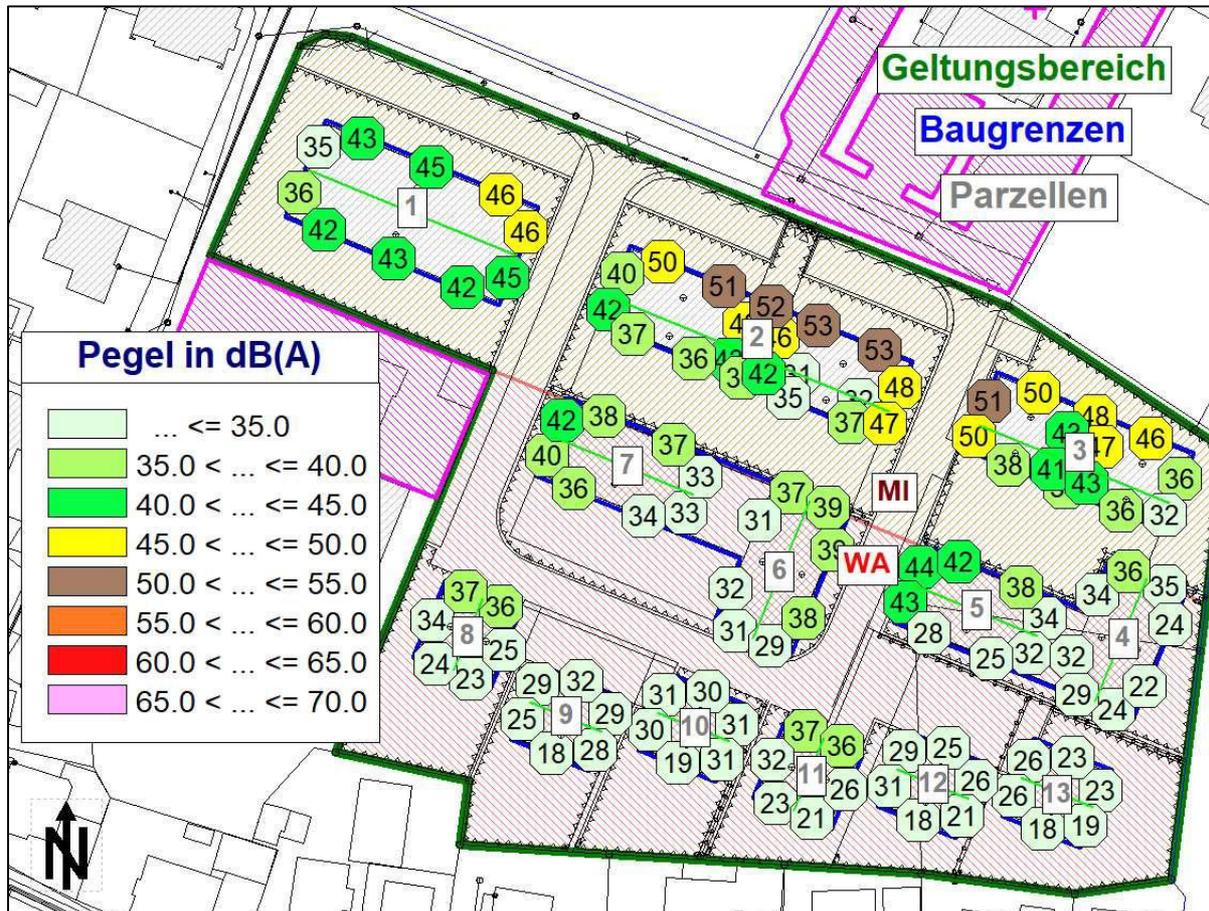
Merklich ungünstiger stellt sich die anlagenbezogene Geräuschsituation in der Nachtzeit bzw. in der ungünstigsten vollen Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr dar: Wenn am Ende einer Veranstaltung in der Turn-/Festhalle 75 % aller 78 Stellplätze geleert werden, kann der zulässige Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert lediglich im WA innerhalb der überbaubaren Flächen der Parzellen 9 und 11 – 13 eingehalten werden. Hingegen sind das gesamte MI (Parzellen 1 – 3) sowie die Parzellen 4 – 8 und 10 im WA von teilweise deutlichen Überschreitungen betroffen. Die höchsten Immissionsbelastungen treten im MI auf der Parzelle 2 mit bis zu 53 dB(A) und im WA auf der Parzelle 6 mit bis zu 46 dB(A) (jeweils an der nördlichen Baugrenze) auf (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 13 Immissionsbelastung Gewerbe – Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr)
Gebäudelärmkarte (Pegel im lautesten Geschoss)
ORW / IRW: WA / MI = 55 / 60 dB(A)



Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der im Geltungsbereich geplanten Hauptgebäude zeigt sich, dass die städtebaulichen Schallschutzziele sowohl im MI als auch im WA erfüllt werden. Mit Immissionsbelastungen von maximal 56 dB(A) auf der Parzelle 1 im MI und von maximal 55 dB(A) auf der Parzelle 7 im WA wird der jeweils zulässige Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert eingehalten (vgl. Abbildung 13).

Abbildung 14 Immissionsbelastung Gewerbe – Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr)
Gebäudelärmkarte (Pegel im lautesten Geschoss)
ORW / IRW: WA / MI = 40 / 45 dB(A)



Aufgrund der Abschirmwirkung der geplanten Gebäude beschränken sich die Überschreitungen auf die dem Parkplatz zugewandten West-, Nord- und Ostfassaden der Gebäude auf den Parzellen 1 – 3 im MI zum einen und auf die Nord- und Westfassade des Gebäudes auf der Parzelle 5 und die Westfassade des Gebäudes auf der Parzelle 7 im WA zum anderen. Vor allen weiteren Fassaden kann der zulässige Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert eingehalten werden (vgl. Abbildung 14).

Analog zum Sportlärm ist im Erdgeschoss mit den niedrigsten Immissionsbelastungen zu rechnen. Mit zunehmender Höhe der Gebäude bzw. Anzahl der Geschosse nehmen die Beurteilungspegel zu, wodurch sich die Überschreitungen auf mehr Fassaden(abschnitte) erstrecken (vgl. hierzu Gebäudelärmkarten für die einzelnen Geschossebenen im Anhang in Anlage 6).

Zusätzliche Schallausbreitungsrechnungen haben zu dem Ergebnis geführt, dass ohne die abschirmende Bebauung im MI der zulässige Wert im WA nur auf den Parzellen 8 – 13 eingehalten werden kann. Hingegen sind zusätzlich die Gebäude auf den Parzellen 4 und 6 von Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) vor den West- und Nordfassaden betroffen (vgl. Anlage 7 im Anhang).

Im Hinblick auf das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm [10] können Konflikte mit den Anforderungen an den Schallschutz ausgeschlossen werden, da ein Schlaggeräusch beim Betrieb eines Dieselstaplers (Tag) bzw. das Zuschlagen der Kofferraumklappe eines Pkw (Nacht) lediglich Spitzenpegel von maximal 85 dB(A) im MI und 80 dB(A) im WA während der Tagzeit und von maximal 58 dB(A) im MI und 49 dB(A) im WA hervorruft.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

7.5 Schallschutzmaßnahmen

Nach Kapitel 7.4 muss im gesamten MI und auf den Parzellen 4 – 7 im WA mit Überschreitungen des zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerts um bis zu 8 dB(A) im MI und bis zu 4 dB(A) im WA in der Nachtzeit gerechnet werden.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Ein Verschieben der Baugrenzen nach Süden wäre nicht zielführend, weil der zulässige Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert in der Nachtzeit bei freier Schallausbreitung auf den Parzellen 2 (MI) und 5 – 7 (WA) durchgehend überschritten wird (vgl. Abbildung 12 in Kapitel 7.4).

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Walls am Nordrand des Geltungsbereichs) müssten mit Blick auf die vorgesehene Anzahl an Geschossen (II+D bzw. III+D) eine beträchtliche Höhenentwicklung aufweisen, um auch die obersten Geschosse abzuschirmen. Sie wären aus ortsgestalterischer Sicht nicht vertretbar und wurden deshalb auch nicht weiter untersucht.

Nachdem der zulässige Wert nach den Vorgaben der TA Lärm [10] **im Freien 0,5 m vor** dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 [11] eingehalten werden muss, stellt auch der Einbau von Schallschutzfenstern keinen ausreichenden Schallschutz dar. Um den aktuell praktizierten Betriebsumfang der Turn-/Festhalle nicht nachträglich einzuschränken, muss im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in den **von Überschreitungen betroffenen Fassaden der Gebäude im MI und WA keine offenbaren Fenster** von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 [11] zu liegen kommen. Fenster von Räumen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (z.B. Treppenhäuser, WC), sind zulässig.

Ausnahmen hiervon können nur dann zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelgenehmigungsverfahrens qualifiziert nachgewiesen werden kann, dass der zulässige Immissionsrichtwert mithilfe geeigneter aktiver und/oder baulicher Schallschutzmaßnahmen (z.B. eingezogene/verglaste Loggien, Prallscheiben, Vorhangfassaden, Schallschutzerker, Gebäuderücksprünge) mit einer Tiefe von **≥ 0,5 m** vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach der DIN 4109 [11] eingehalten wird, oder wenn am Parkplatz der Turn-

/Festhalle durch bauliche und/oder technische Maßnahmen niedrigere Schalleistungspegel tatsächlich und rechtlich sichergestellt sind.

Da ohne die abschirmende Bebauung im MI auch die Parzellen 4 - 7 im WA teilweise von unzulässigen Immissionsbelastungen betroffen sind, muss zudem die Baureihenfolge im Bebauungsplan festgelegt werden.

Das **erforderliche Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile** von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 [11], über die maßgeblichen Außenlärmpegel nach der in Kapitel 3.4 beschriebenen Vorgehensweise abgeleitet. Die Immissionsbelastungen aus Sport- und Gewerbelärm beziehen sich jeweils auf einen einzelnen Sonn-/Feiertag bzw. Werktag und überlagern sich nicht, sodass die Beurteilungspegel aus beiden Geräuscharten nicht energetisch aufsummiert werden. Die Parzellen 1 – 2 im MI sind sonntags in der Mittagsruhezeit von 13:00 – 15:00 Uhr von Überschreitungen aus dem Sportlärm betroffen, während auf allen Parzellen im MI und den Parzellen 5 und 7 im WA werktags in der Nachtzeit unzulässige Immissionsbelastungen aus dem Anlagenlärm des Dorfgemeinschaftshauses auftreten. Für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels wird jeweils der ungünstigere Fall gewählt.

In Kapitel 8.2 wird ein Vorschlag zur Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen vorgestellt.

8 TEXTVORSCHLAG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

8.1 Begründung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Taufacher Quartier“ möchte die Stadt Isny im Ortsteil Beuren auf den bislang als Grünflächen genutzten Flurstücken 265/2 und 265/3 der Gemarkung Beuren ein neues Baugebiet entwickeln. Der Geltungsbereich der Planung umfasst 13 Parzellen. Während die Parzellen 1 – 3 einer Nutzung als Mischgebiet (MI) zugeführt werden sollen, werden die Parzellen 4 – 13 als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich des Dorfgemeinschaftshauses mit zugehörigen Sportanlagen und Nebeneinrichtungen im Norden (Taufachweg 12) und des Betriebs „Hecht Gebr. Erdkabelverlegungen“, der im Westen ansässig ist (Taufachweg 3).

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets bzw. der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelas-

tung zu erfüllen. Für Sport-/Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) bzw. die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Sportlärm (Sportanlagen)		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 7/2023		18. BImSchV (1991, zul. geändert 6/2017)		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsrichtwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag**	Nacht	Tag	Nacht
Misch-/Dorfgebiete	60	50 (45)	60 (55)	45	60	45
Allg. Wohngebiete	55	45 (40)	55 (50)	40	55	40

*:.....Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

**:.....Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für die Tagzeit in der morgendlichen Ruhezeit.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 04.02.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr.: 2645-2025 / SU V01). Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus der Nutzung der Sportanlagen zum einen und aus dem Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses und der Hecht Gebr. Erdkabelverlegungen zum anderen im Plangebiet zu rechnen ist. Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- einwirkende Immissionsbelastung aus den Sportanlagen

Wenn an einem Sonntag in der Mittagsruhezeit (13 – 15 Uhr) ein Punktspiel der ersten Herren-Mannschaft mit 200 Zuschauern stattfindet, kann der zulässige Immissionsrichtwert der 18. BImSchV nicht durchgängig eingehalten werden. So treten im MI auf den Parzellen 1 - 2 vor den Nordfassaden der Gebäude Überschreitungen um 1 - 2 dB(A) auf. Im WA ist mit den höchsten Immissionsbelastungen auf Parzelle 7 zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Gebäude wird der zulässige Immissionsrichtwert im WA mit Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) eingehalten, wohingegen bei freier Schallausbreitung Überschreitungen um 1 – 2 dB(A) innerhalb der überbaubaren Fläche des Baufelds nicht ausgeschlossen werden können. In der Nachtzeit (22 – 6 Uhr) werden die Sportanlagen nicht betrieben.

Die genannten Überschreitungen wurden bereits im Rahmen der schalltechnischen Voruntersuchung zum Bebauungsplanverfahren festgestellt. Im Ergebnis wurden die Baugrenzen im MI so weit wie möglich nach Süden verschoben. Ein größerer Abstand kann unter den örtlichen Gegebenheiten nicht erreicht werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichten einer Lärmschutzwand oder eines Walls am Nordrand des Geltungsbereichs) kommen ebenfalls nicht in Betracht (beträchtliche Höhenentwicklung erforderlich, um auch die obersten Geschosse abzuschirmen; aus ortsgestalterischer Sicht nicht vertretbar).

Nachdem der zulässige Immissionsrichtwert gemäß den Vorgaben der 18. BImSchV im Freien 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums gemäß der DIN 4109 eingehalten werden muss, stellt der Einbau von Schallschutzfenstern allein keinen ausreichenden Schallschutz dar. Um die Nutzung der Sportanlagen nicht nachträglich einzuschränken oder gar in ihrem Bestandsschutz zu gefährden, muss im Bebauungsplan festgelegt werden, dass in den von Überschreitungen betroffenen Nordfassaden der Gebäude auf den Parzellen 1 – 2 im MI keine öffentbaren Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 zu liegen kommen dürfen.

- einwirkende Immissionsbelastung aus den umliegenden gewerblichen Nutzungen

Die zulässige Immissionsbelastung aus dem Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses lässt sich weder über Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan „Beuren Ost“ (z.B. Festlegung der Betriebszeiten) noch über Schallschutzaufgaben in den Genehmigungen (z.B. Festlegung zulässiger Immissionsrichtwertanteile an den bestehenden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft) ableiten. Deshalb wurde die Immissionsbelastung detailliert auf Grundlage von Betreiberangaben zum Nutzungsumfang bestimmt. Neben dem regulären Betrieb mit Durchführung von Gesangs-/Bandproben in den Räumen des Vereinsheims wurde auch eine Veranstaltung in der Turn-/Festhalle sowie die Leerung von 75 % aller Pkw-Stellplätze am Ende einer Veranstaltung nach 22:00 Uhr betrachtet.

Für die Hecht Gebr. Erdkabelverlegungen wurde ein flächenhafter Emissionsansatz unter Berücksichtigung der örtlichen Randbedingungen gewählt (Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen bestehenden Wohngebäude im Westen am Taufachweg mit dem Schutzanspruch eines WA), nachdem alle schalltechnisch relevanten Betriebsabläufe auf der Freifläche im Norden der Betriebshalle stattfinden.

Die so ermittelten Immissionsbelastungen wurden energetisch aufsummiert und mit den zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerten verglichen. Demnach kann für die Tagzeit bereits bei freier Schallausbreitung eine vollumfängliche Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele festgestellt werden. Nachts bzw. in der ungünstigsten vollen Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr hingegen muss sowohl im MI als auch im WA mit teilweise deutlichen Überschreitungen gerechnet werden. Ursächlich hierfür sind die Pkw-Abfahrten vom Parkplatz.

Analog zum Sportlärm muss im Umgang mit den unzulässigen Immissionsbelastungen eine strikt lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt werden. In allen von Überschreitungen betroffenen Fassaden(abschnitten) dürfen keine zu öffnenden Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

Ausnahmen hiervon können nur dann zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelgenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass der zulässige Immissionsrichtwert mithilfe geeigneter aktiver und/oder baulicher Lärmschutzmaßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge u.Ä.) 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 eingehalten werden kann, oder wenn an den maßgeblichen Lärmquellen der Sportanlagen (z.B. Spielfeld, Zuschauerbereiche) bzw. des Dorfgemeinschaftshauses (z.B. Parkplätze) niedrigere Schalleistungspegel tatsächlich und rechtlich sichergestellt sind.

Nachdem sich die Überschreitungen zur Nachtzeit bei freier Schallausbreitung auf den Großteil des WA erstrecken, muss weiterhin die Baureihenfolge festgelegt werden. Demnach darf die Aufnahme der Nutzung auf den Parzellen 4 – 8 sowie 10 im WA erst dann erfolgen, wenn die lärmabschirmende Wirkung der Bebauung auf den Parzellen 1 – 3 im MI vollständig hergestellt ist.

- maßgebliche Außenlärmpegel

Das erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, über den maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet, der auf dem jeweils zulässigen Immissionsrichtwert der 18. BImSchV (Sportlärm) bzw. der TA Lärm (Gewerbelärm) für die festgesetzte Nutzungsart bzw. bei Überschreitungen durch den Anlagenlärm (hier: Sportanlage bzw. Gewerbe) auf den prognostizierten Beurteilungspegeln und unter Berücksichtigung der gemäß DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge basiert.

8.2 Festsetzungen

1. Baureihenfolge

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung § 9 mit Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme der Nutzung auf den Parzellen 4 – 8 und 10 (WA) erst dann zulässig ist, wenn die lärmabschirmende Wirkung der Bebauung auf den Parzellen 1 – 3 (MI) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche vollständig hergestellt ist.

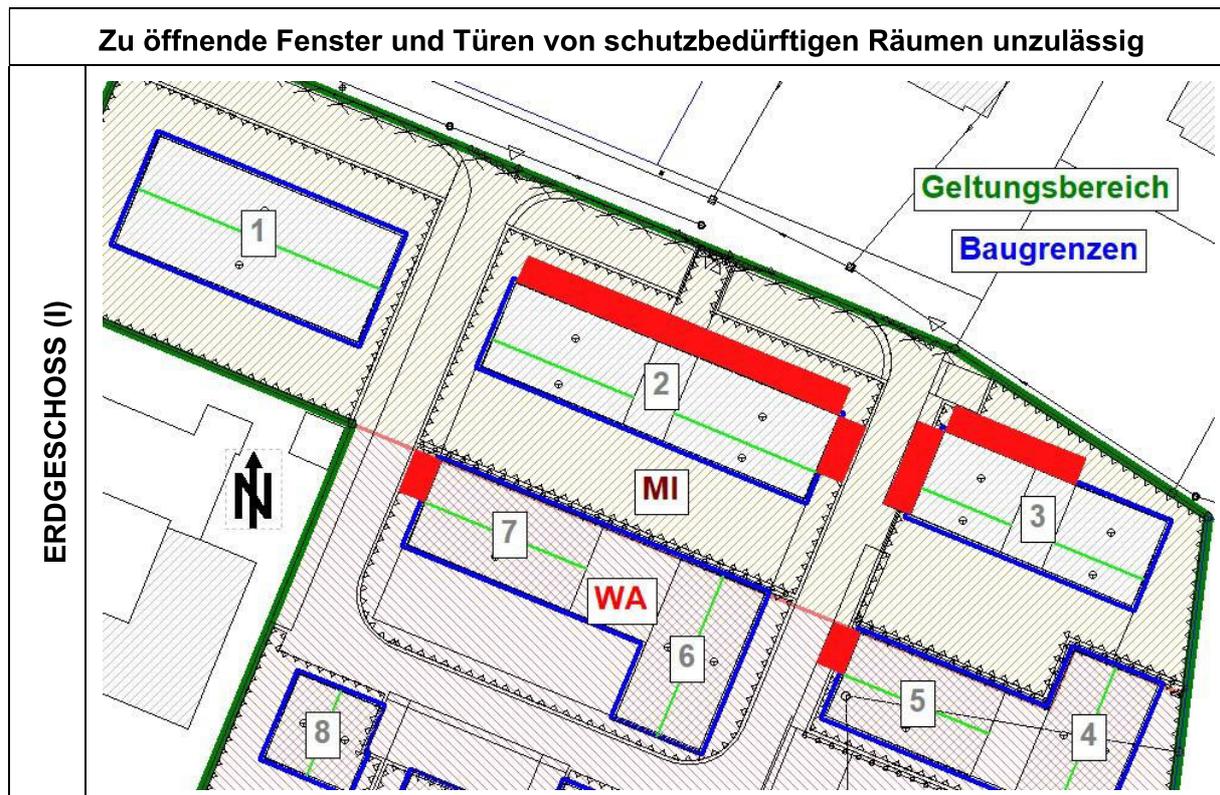
2. Grundrissorientierung

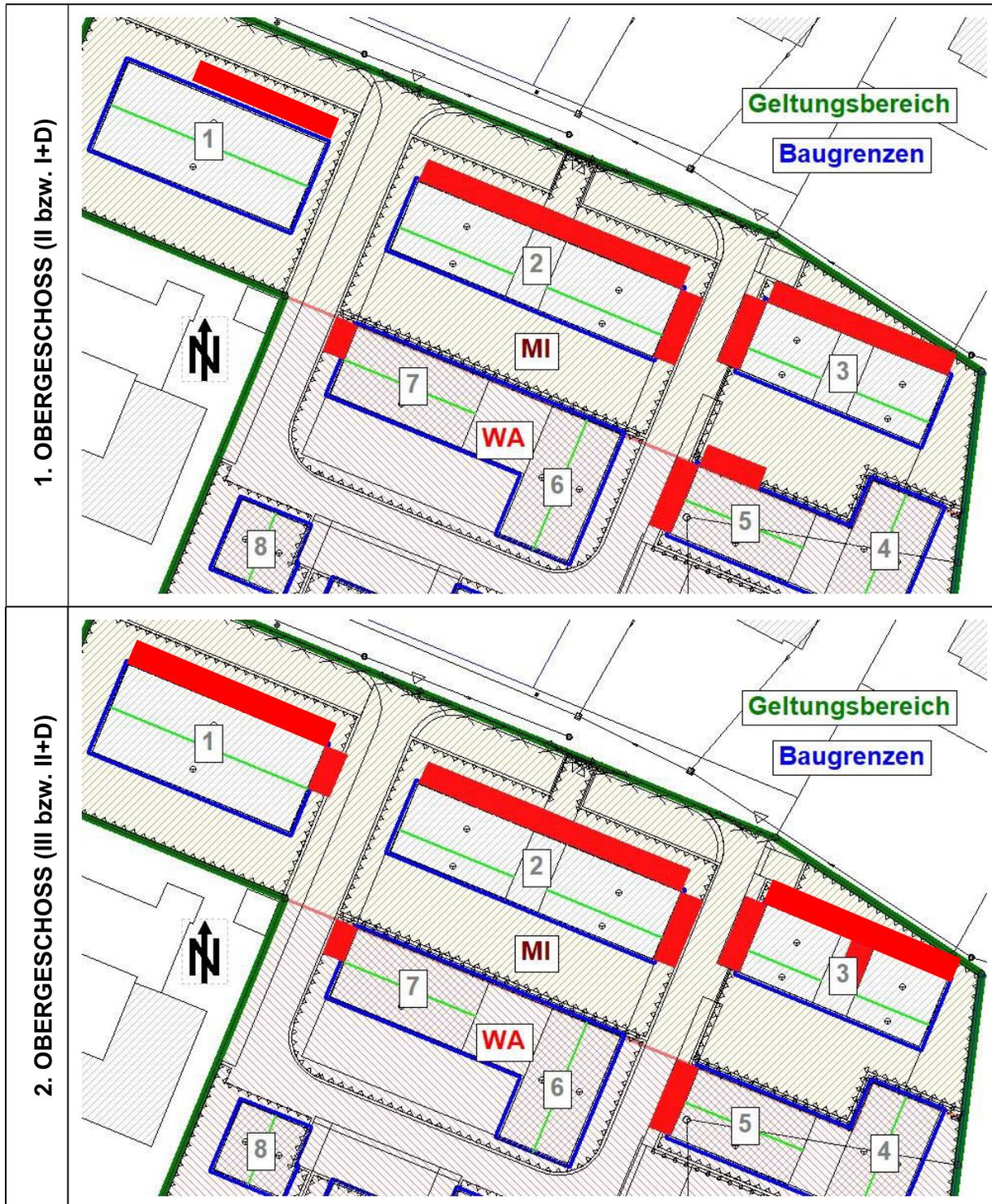
Vorbemerkung:

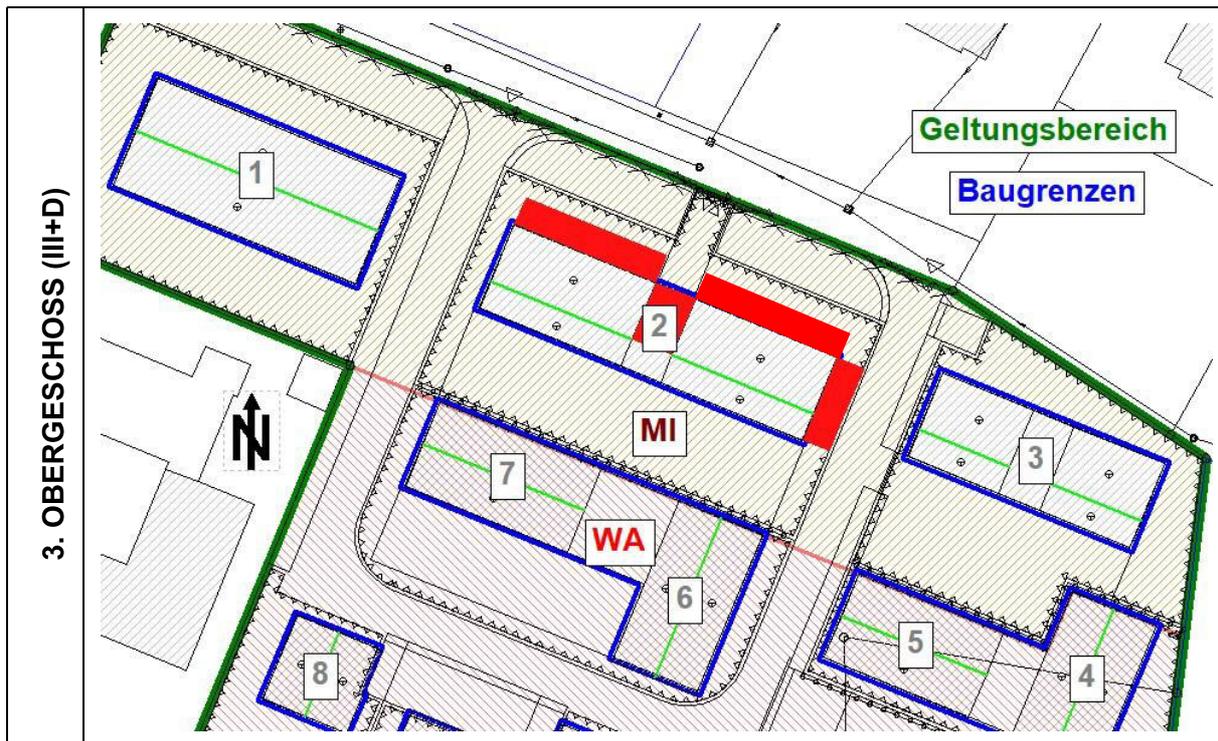
Das folgende Planzeichen  gilt beispielhaft in Bezug auf den erforderlichen Schallschutz vor dem einwirkenden Sport- sowie Anlagenlärm und kann durch das zuständige Planungsbüro abweichend festgelegt werden.

In den mit Planzeichen  gekennzeichneten Fassaden sind zu öffnende Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 unzulässig.

Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelgenehmigungsverfahrens der qualifizierte Nachweis erbracht werden kann, dass der jeweils zulässige Immissionsrichtwert der 18. BImSchV (gilt für Sportlärm) bzw. der TA Lärm (gilt für Gewerbelärm) mithilfe geeigneter aktiver und/oder baulicher Schallschutzmaßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) $\geq 0,5$ m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 eingehalten werden kann. Der Nachweis ist von einer nach § 29b BImSchG auf dem Gebiet des Immissionsschutzes bekannt gegebenen Messstelle zu führen.







3. Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zu treffen.

Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen abhängig von der Raumart mindestens das folgende bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach der DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen.

Erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in [dB]				
MI	Westfassade	Südfassade	Ostfassade	Nordfassade
1	33	33	33	34
2	33	33	33	35
3	34	33	33	33
WA	Westfassade	Südfassade	Ostfassade	Nordfassade
4 - 13	30	30	30	30

Bei Büroräumen, schutzbedürftigen Arbeitsräumen und Ähnlichem ist ein Abschlag von 5 dB zulässig. Die Mindestanforderung beträgt für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume $R'_{w,ges} \geq 30$ dB.

8.3 Hinweise zum Schallschutz

- Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 04.02.2025 (Bericht Nr.: 2645-2025 / SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Isny im Allgäu eingesehen werden.
- Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Isny unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt 2 der Festsetzungen vorzulegen.
- Ausnahmsweise kann von Punkt 2 der Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.
- Von Punkt 2 der Festsetzungen kann eine Ausnahme in dem Umfang zugelassen werden, dass bei Nutzungsaufnahme einer schutzbedürftigen Nutzung an den maßgeblichen Lärmquellen der Sportanlage (z.B. Spielfeld, Zuschauerbereich im Osten des Platzes) bzw. des Dorfgemeinschaftshauses (z.B. Parkplätze) durch bauliche und/oder technische Maßnahmen niedrigere Schalleistungspegel aus der Nutzung / aus dem Betrieb tatsächlich und rechtlich sichergestellt sind.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 basieren auf dem jeweils zulässigen Immissionsrichtwert der 18. BImSchV (gilt für Sportlärm) bzw. der TA Lärm (gilt für Gewerbelärm) für die festgesetzte Nutzungsart bzw. bei Überschreitungen durch den Anlagenlärm (hier: Sportanlage bzw. Gewerbe) auf den prognostizierten Beurteilungspegeln und unter Berücksichtigung der gemäß Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).
- Auf den Parzellen 1 – 3 (MI) wird aufgrund der Überschreitungen durch Sportlärm (gilt für die Tagzeit) bzw. Gewerbelärm (gilt für die Nachtzeit) bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels anstatt des zulässigen Immissionsrichtwerts der 18. BImSchV (gilt für Sportlärm) bzw. der TA Lärm (gilt für Gewerbelärm) die tatsächlich zu erwartende Immissionsbelastung wie folgt als Beurteilungspegel angesetzt:

Parzelle 1 im MI (Nordfassade):	$L_{r,Sport,Tag} = 61 \text{ dB(A)}$
Parzelle 2 im MI (Nordfassade):	$L_{r,Gewerbe,Nacht} = 52 \text{ dB(A)}$
Parzelle 3 im MI (Westfassade):	$L_{r,Gewerbe,Nacht} = 51 \text{ dB(A)}$
- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den

städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

- Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen kälte-, wärme- oder Lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Isny im Allgäu möchte im Ortsteil Beuren für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 265/2 und 265/3 der Gemarkung Beuren den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Taufacher Quartier“ aufstellen. Das Plangebiet gliedert sich in ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO [16] im Norden mit drei Baufeldern und ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO [16] mit zehn Baufeldern im übrigen Bereich.

Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich des Dorfgemeinschaftshauses mit zugehörigen Sportanlagen und Nebeneinrichtungen im Norden (Taufachweg 12) und des Betriebs „Hecht Gebr. Erdkabelverlegungen“, der im Westen ansässig ist (Taufachweg 3).

Die *C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH* wurde von der *Qosy Ortsentwicklung Beuren GbR* mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragt. Die Ergebnisse der Begutachtung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- einwirkende Immissionsbelastung aus den Sportanlagen

In der Bauleitplanung sind zum Schutz der an eine bestehende Anlage heranrückenden (Wohn-)Bebauung die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [15] einschlägig. Zudem wurde die „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ (18. BImSchV [13]) als Grundlage zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen. Sie gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von nicht genehmigungsbedürftigen Sportanlagen und legt für die unterschiedlichen Beurteilungszeiträume während der Tag- und Nachtzeit Immissionsrichtwerte fest, die im Freien 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines nach der DIN 4109 [11] schutzbedürftigen Aufenthaltsraums einzuhalten sind.

Um zu prüfen, ob das Heranrücken von Wohnbebauung an die Sportanlagen lärmimmissionsschutzfachlich konfliktfrei möglich ist, wurde sonntags in der Mittagsruhezeit von 13:00 – 15:00 Uhr als maßgeblicher Beurteilungszeitraum ein Punktspiel der ersten Herren-Mannschaft mit 200 Zuschauern unterstellt, obwohl dies in der Regel um 15:00 Uhr beginnt. Die Emissionspegel wurden nach den Vorgaben der VDI 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen“ [9] bestimmt.

Der zulässige Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert kann überwiegend eingehalten werden. Lediglich die Gebäude auf den Parzellen 1 – 2 im MI sind vor den Nordfassaden von Überschreitungen um 1 – 2 dB(A) betroffen. Ursächlich hierfür sind die Zuschauer an der Ostseite des Spielfelds sowie die Lautäußerungen der Spieler und die Pfliffe des Schiedsrichters. Ohne die abschirmende Wirkung der Bebauung im MI muss weiterhin auch auf der Parzelle 7 im WA mit unzulässigen Immissionsbelastungen gerechnet werden. Das Spitzenpegelkriterium wird eingehalten.

Ein Verschieben der Baugrenzen der Parzellen 1 – 2 um ca. 7 m nach Süden hätte zur Folge, dass für die Gartenflächen auf der besonnten Südseite kein Platz mehr wäre und diese vollständig im verschatteten Nordbereich angeordnet werden müssten (Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität). Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Schallschutzwand oder eines Walls am Nordrand des Geltungsbereichs) kommen ebenfalls nicht in Betracht (enorme Höhenentwicklung notwendig, um auch die obersten Geschosse abzuschirmen; aus ortsgestalterischer Sicht nicht vertretbar).

Nachdem auch passive Maßnahmen ausscheiden (zulässiger Immissionsrichtwert muss nach den Vorgaben der 18. BImSchV [13] im Freien 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums gemäß DIN 4109 [11] eingehalten werden), wurde empfohlen, in den von Überschreitungen betroffenen Fassaden (Abschnitten) der Gebäude auf den Parzellen 1 - 2 keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 [11] zuzulassen bzw. ausreichend tiefe Vorbauten (> 0,5 m) vorzusehen. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass das Heranrücken schutzbedürftiger Nachbarschaft an die Sportanlagen keine Gefährdung des praktizierten Nutzungsumfangs oder des Bestandsschutzes mit sich bringt.

- einwirkende Immissionsbelastung aus den gewerblichen Nutzungen

Bei Gewerbelärm sind ebenfalls die Orientierungswerte im Beiblatt 1 zur DIN 18005 [15] einschlägig, die für Mischgebiete mit 60/45 dB(A) tags/nachts und für allgemeine Wohngebiete mit 55/40 dB(A) tags/nachts festgelegt sind. In Ergänzung zur DIN 18005 wurde die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) [10] als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

Nach Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde (d) wurde die Immissionsbelastung aus dem Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses dezidiert auf Grundlage von Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik bestimmt, während für den Betrieb „Hecht Gebr. Erdkabelverlegungen“ ein flächenhafter Emissionsansatz unter Berücksichtigung der örtlichen Randbedingungen gewählt wurde (Einhaltung bzw. Ausschöpfung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [10] am nächstgelegenen bestehenden Wohnhaus in der Nachbarschaft mit dem Schutzanspruch eines WA).

Die auf diese Weise berechneten und energetisch aufsummierten Immissionsbelastungen können den Orientierungswert während der Tagzeit durchgängig im MI und im WA einhalten. Nachts hingegen ist das gesamte MI sowohl bei freier Schallausbreitung als auch unter Berücksichtigung der Baukörpereigenabschirmung von zum Teil deutlichen Überschreitungen um bis zu 8 dB(A) betroffen. Im WA muss auf den Parzellen 5 und 7 mit Überschreitungen gerechnet werden. Ohne die abschirmende Wirkung der Bebau-

ung im MI sind auch auf den Parzellen 4 und 6 unzulässige Immissionsbelastungen zu erwarten. Der jeweils zulässige Spitzenpegel wird tags und nachts eingehalten.

Analog zum Sportlärm wurde im Umgang mit den unzulässigen Immissionsbelastungen eine strikt lärmabgewandte Grundrissorientierung zur Festsetzung empfohlen, wonach in allen von Überschreitungen betroffenen Fassaden(abschnitten) keine zu öffnenden Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen dürfen.

Nachdem sich die Überschreitungen zur Nachtzeit bei freier Schallausbreitung auf den Großteil des WA erstrecken, wurde weiterhin vorgeschlagen, die Baureihenfolge im Bebauungsplan festzulegen. Die Aufnahme der Nutzung darf auf den entsprechenden Parzellen erst dann erfolgen, wenn die lärmabschirmende Wirkung der Bebauung im MI vollständig hergestellt ist.

- maßgebliche Außenlärmpegel

Das erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 [11], über den maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet, der auf dem jeweils zulässigen Immissionsrichtwert der 18. BImSchV [13] (Sportlärm) bzw. der TA Lärm [10] (Gewerbelärm) für die festgesetzte Nutzungsart bzw. bei Überschreitungen durch den Anlagenlärm (hier: Sportanlage bzw. Gewerbe) auf den prognostizierten Beurteilungspegeln und unter Berücksichtigung der gemäß DIN 4109-2:2018-01 [12] ggf. erforderlichen Zuschläge basiert.

In Kapitel 8.2 und 8.3 wurden Textvorschläge für die Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz ausgearbeitet. Die darin genannten Normen und Richtlinien müssen bei der Stadt Isny im Allgäu zur Einsicht vorliegen.

i.A. J. Aigner

10 LITERATURVERZEICHNIS

- [1] VDI 2571, Schallabstrahlung von Industriebauten, August 1976
- [2] VDI-Richtlinie 2714, „Schallausbreitung im Freien“ Januar 1988
- [3] RLS-90, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Bundesbaugesetzblatt Teil I Nr.8, 1990
- [4] VDI-Richtlinie 2720, „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ März 1997
- [5] DIN ISO 9613-2:1999-10, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien
- [6] Untersuchung der Geräuschemissionen von dieselgetriebenen Staplern im praktischen Einsatz, Diplomarbeit an der Fachhochschule Stuttgart – Hochschule für Technik; Mark Ströhle, Januar 2000
- [7] Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgebäuden von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessische Landesanstalt für Umwelt, 1995 und Heft 3 Ausgabe 2005
- [8] Parkplatzlärmstudie – 6. überarbeitete Auflage; Schriftenreihe Heft 89, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2007
- [9] VDI 3770, Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen, September 2012
- [10] Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), 6. AVwV vom 26.08.1998 zum BImSchG, gemeinsames Ministerialblatt herausgegeben vom Bundesministerium des Inneren, 49. Jahrgang, Nr. 26 am 26.08.1998
geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 8.6.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
- [11] DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau, Teil 1 Mindestanforderungen, Januar 2018
- [12] DIN 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau, Teil 2, Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018
- [13] Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18.Juli 1991 (BGBl I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)

-
- [14] Michael Schlag: „Türen- und Kofferraumschlagen von Pkw: Sind die Prognoseansätze der Parkplatzlärmstudie noch zeitgemäß?“, Zeitschrift für Lärmbekämpfung 17 (2022) Nr. 4

 - [15] DIN 18005:2023-07 - Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung
mit DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 –Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

 - [16] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

 - [17] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

11 ANLAGENVERZEICHNIS

- 1 Lageplan
- 2 Emissionsberechnungen
- 3 Eingabedaten CadnaA
- 4 Schallimmissionen getrennt nach Geschossebene (Sportlärm)
- 5 Schallimmissionen bei Bebauung nur im WA (Sportlärm)
- 6 Schallimmissionen getrennt nach Geschossebene (Gewerbelärm)
- 7 Schallimmissionen bei Bebauung nur im WA (Gewerbelärm)



Anlage 1

Lageplan

Anlage 2

Emissionsberechnungen

- **Raucher (R)**

Mittelung im Beurteilungszeitraum (T_B)

$$L_{Wr} = L_{WAeq} + 10 \times \log(n \times k) + dL_i + 10 \times \log(t_0 / T_r) / \text{dB(A)}$$

L_{WAeq} = Schalleistungspegel einer Person [dB(A)]

Mit $L_{WAeq} = 70$ dB(A) für „Sprechen gehoben“

n = Anzahl der Personen

k = Personen, die gleichzeitig sprechen [%]

dL_i = Zuschlag für Impulshaltigkeit [dB(A)]

t_0 = Einwirkzeit des Geräusches [Std.]

T_r = Beurteilungszeitraum [Std.]

Quelle: Sächsische Freizeitlärmstudie, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, April 2006

$L_{WAeq} / \text{dB(A)}$	Anzahl Personen	Gleichzeitigkeit k	$dL_i / \text{dB(A)}$	$t_0 / \text{Std.}$	$T_r / \text{Std.}$	$L_{Wr} / \text{dB(A)}$
70	15	50	5,6	16	16	84,3

- **Parkplatz (P)**

Parkplatz nach dem zusammengefassten Verfahren (Normalfall)

$$L_{Wr} = L_{W0} + K_{PA} + K_i + K_D + K_{Stro} + 10 \times \log(B \times N) / \text{dB(A)}$$

L_{W0} = Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung/Std. = 63 dB(A)

K_{PA} = Zuschlag für die Parkplatzart

K_i = Zuschlag für die Impulshaltigkeit

K_D = Durchfahrtanteil = $2,5 \times \log(f \times B - 9)$

f = Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße

K_{Stro} = Zuschlag für die Fahrbahnoberfläche

B = Bezugsgröße (z.B. Anzahl an Stellplätzen)

N = Anzahl der Bewegungen je Bezugsgröße und Stunde

$B \times N$ = Anzahl der Bewegungen je Stunde auf dem Parkplatz

Quelle: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2007

Parkplatz P													
K_{PA} dB(A)	K_i dB(A)	B	f	K_D dB(A)	K_{Stro} dB(A)	N		$B \times N$		Σ Fahrten		$L_{Wr} / \text{dB(A)}$	
						Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
4	4	78	1	4,6	0,0	0,25	0,75	19,5	58,5	312	468	88,5	93,3

Anlage 3

Eingabedaten CadnaA

- **Punktquellen**

Bezeichnung	ID	Schalleistung Lw			Lw / Li			Korrektur			Schalldämmung			Einwirkzeit			K0
		Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	R	Fläche	Tag	Ruhe	Nacht		
		(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	(m ²)	(min)	(min)	(min)	(dB)		
Schiedsrichterpfiff	SS	118.0	118.0	118.0	Lw	118.0		0.0	0.0	0.0		120.00	0.00	0.00	0.0		
Pkw-Kofferraumklappe	GS	95.5	95.5	95.5	Lw	95.5		0.0	0.0	0.0		960.00	0.00	480.00	0.0		
Schlaggeräusch	GS	112.0	112.0	112.0	Lw	112.0		0.0	0.0	0.0		960.00	0.00	0.00	0.0		
SA1 Abluftkamin Heizung	SA	65.0	65.0	65.0	Lw	65		0.0	0.0	0.0		780.00	180.00	480.00	0.0		
SA2 Zu-/Abluft Küche	SA	65.0	65.0	65.0	Lw	65		0.0	0.0	0.0		780.00	180.00	480.00	0.0		
SA3 Lüftung Vereinsheim	SA	65.0	65.0	65.0	Lw	65		0.0	0.0	0.0		780.00	180.00	480.00	0.0		

- **Flächenquellen**

Bezeichnung	ID	Schalleistung Lw			Schalleistung Lw'			Lw / Li			Korrektur			Einwirkzeit			K0
		Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	nor	Tag	Abend	Nacht	Tag	Ruhe	Nacht	
		(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)		dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	(min)	(min)	(min)	(dB)
S Spielfeld	SV2	105.7	105.7	105.7	68.0	68.0	Lw	105.7			0.0	0.0	0.0	90.00	0.00	0.00	0.0
Z1 Ostseite	SV2	101.1	101.1	101.1	78.2	78.2	Lw	101.1			0.0	0.0	0.0	120.00	0.00	0.00	0.0
Z2 Südseite	SV2	90.0	90.0	90.0	69.3	69.3	Lw	90.0			0.0	0.0	0.0	120.00	0.00	0.00	0.0
Z3 Westseite	SV2	96.0	96.0	96.0	74.2	74.2	Lw	96.0			0.0	0.0	0.0	120.00	0.00	0.00	0.0
Z4 Nordseite	SV2	93.0	93.0	93.0	72.8	72.8	Lw	93.0			0.0	0.0	0.0	120.00	0.00	0.00	0.0
Hecht Betrieb	SH	90.8	90.8	77.7	60.6	47.5	Lw"	60.6			0.0	0.0	-13.1	780.00	180.00	480.00	0.0

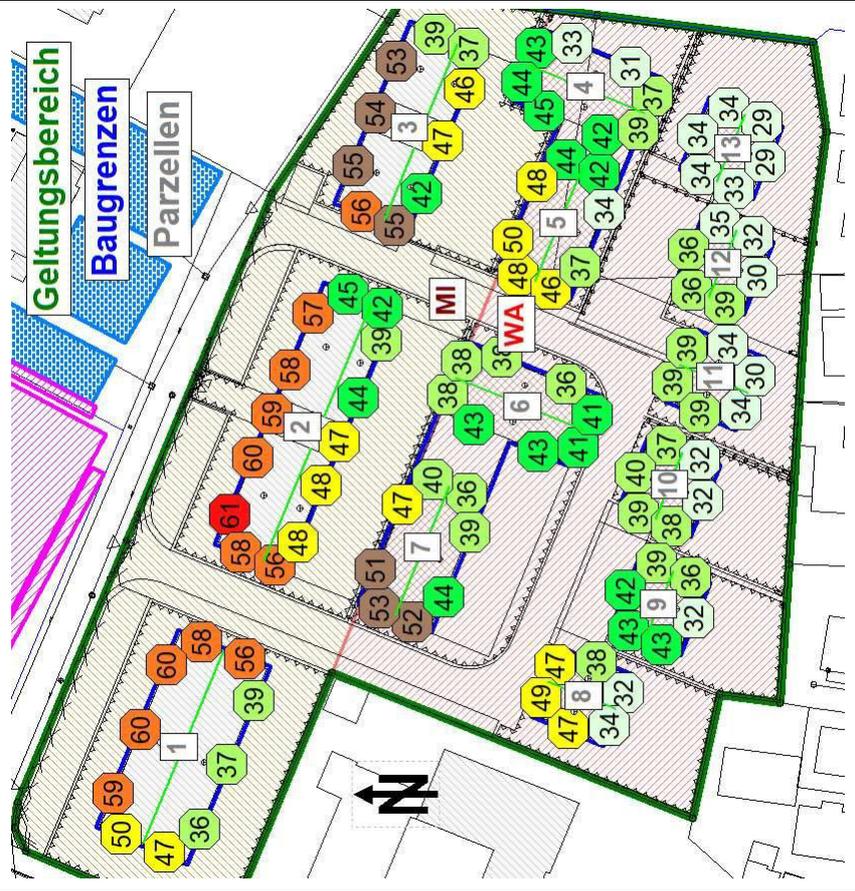
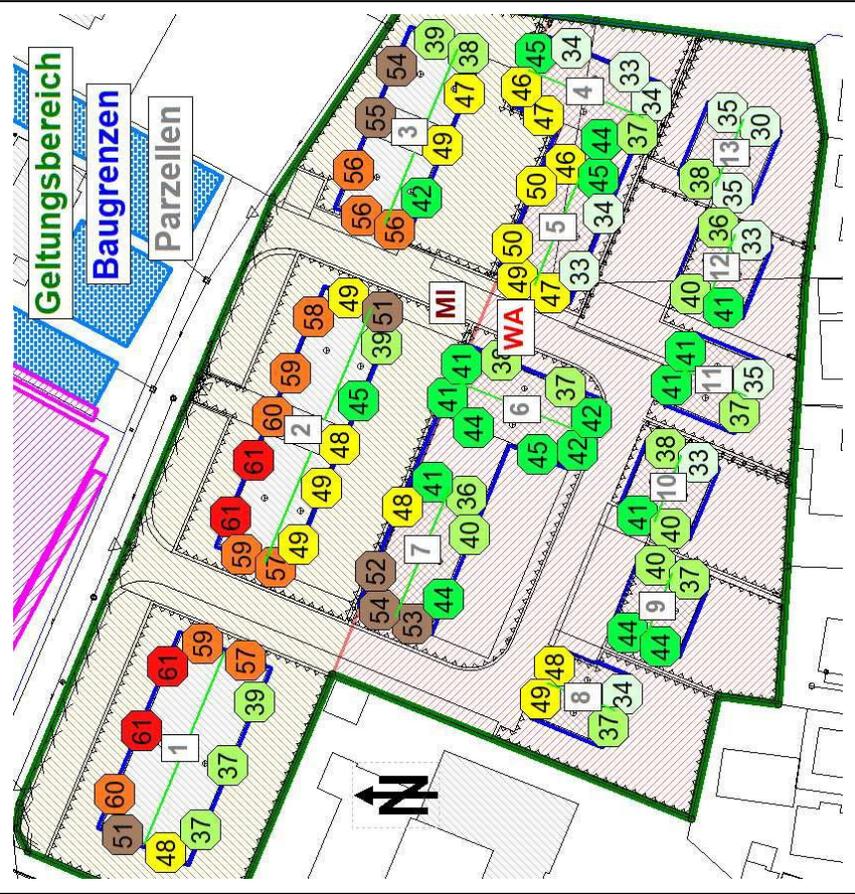
R Raucher	GV2	84.3	84.3	84.3	78.3	66.9	66.9	60.9	Lw	84.3		0.0	0.0	-6.0	240.00	120.00	480.00	0.0
P Parkplatz	GV2	88.5	88.5	88.5	88.5	54.8	54.8	54.8	Lw	88.5		0.0	0.0	0.0	780.00	180.00	480.00	0.0
P Parkplatz	GV3	93.3	93.3	93.3	93.3	59.6	59.6	59.6	Lw	93.3		0.0	0.0	0.0	0.00	0.00	480.00	0.0

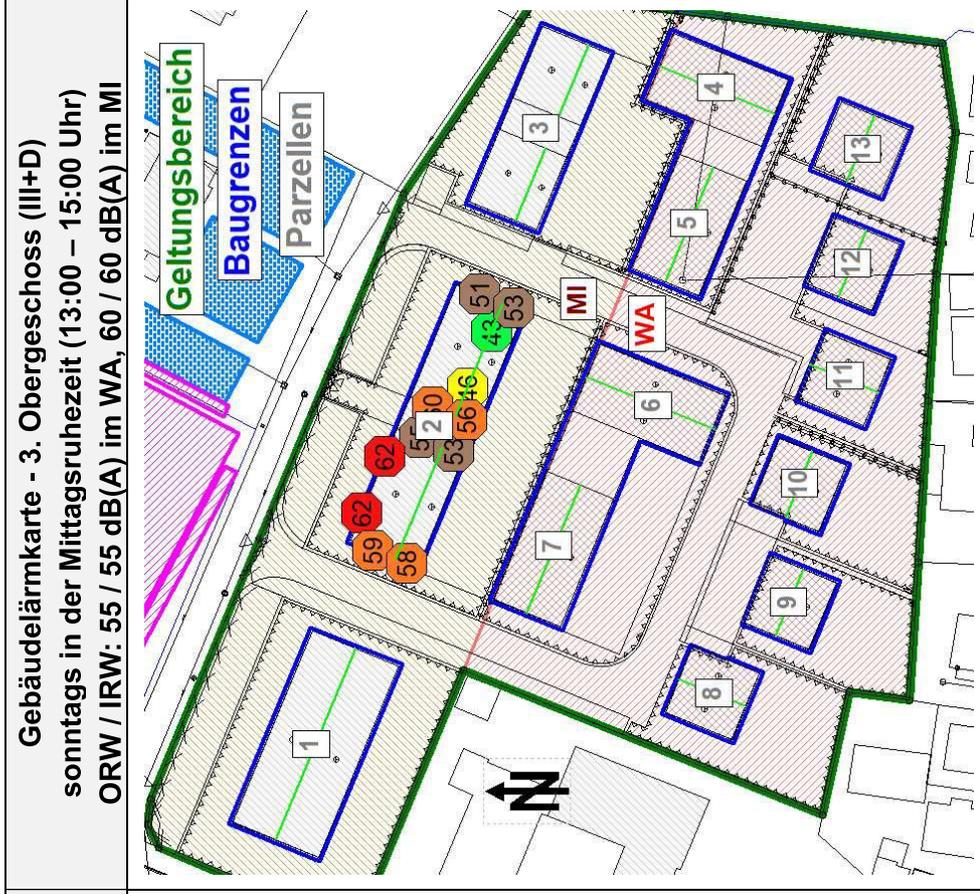
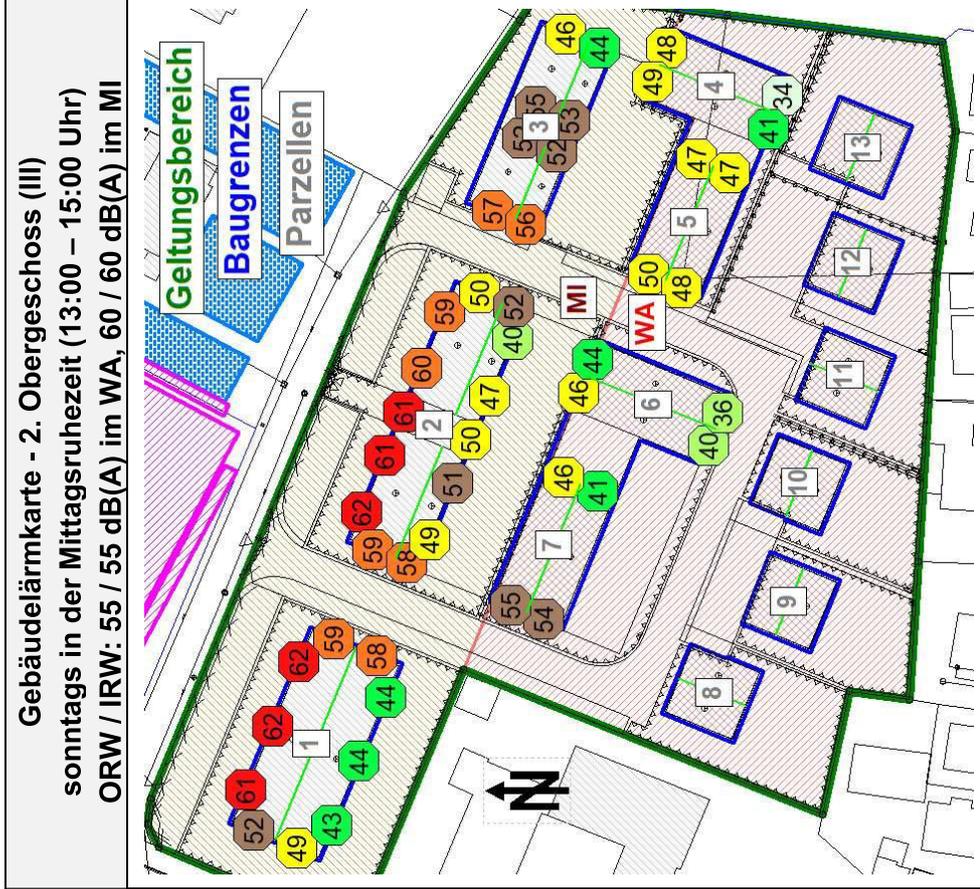
• Vertikale Flächenquellen

Bezeichnung	ID	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw'			Lw / Li			Korrektur			Schalldämmung			Einwirkzeit			K0
		Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	nor	Tag	Abend	Nacht	R	Fläche	Tag	Ruhe	Nacht		
		(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(dB(A)	dB(A)	dB(A)	(m²)	(min)	(min)	(min)	(dB)		
MGV F1	GV2	69.5	69.5	52.5	67.0	67.0	Li	86			0.0	0.0	-17.0	15	1.79	120.00	120.00	480.00	3.0	
MGV F1 zu	GV2	53.5	53.5	53.5	50.0	50.0	Li	86			0.0	0.0	0.0	32	2.25	120.00	120.00	480.00	3.0	
MGV F2 zu	GV2	53.5	53.5	53.5	50.0	50.0	Li	86			0.0	0.0	0.0	32	2.25	120.00	120.00	480.00	3.0	
MGV F2	GV2	69.5	69.5	52.5	67.0	67.0	Li	86			0.0	0.0	-17.0	15	1.80	120.00	120.00	480.00	3.0	
MK F1 gek	GV2	75.5	75.5	58.5	73.0	73.0	Li	92			0.0	0.0	-17.0	15	1.79	120.00	120.00	480.00	3.0	
MK F1 zu	GV2	59.5	59.5	59.5	56.0	56.0	Li	92			0.0	0.0	0.0	32	2.24	120.00	120.00	480.00	3.0	
MK F2 zu	GV2	59.5	59.5	59.5	56.0	56.0	Li	92			0.0	0.0	0.0	32	2.24	120.00	120.00	480.00	3.0	
MK F2 gek	GV2	75.5	75.5	58.5	73.0	73.0	Li	92			0.0	0.0	-17.0	15	1.79	120.00	120.00	480.00	3.0	
F Fenster	GV2	77.7	77.7	77.7	59.0	59.0	Li	95			0.0	0.0	0.0	32	73.52	120.00	120.00	480.00	3.0	

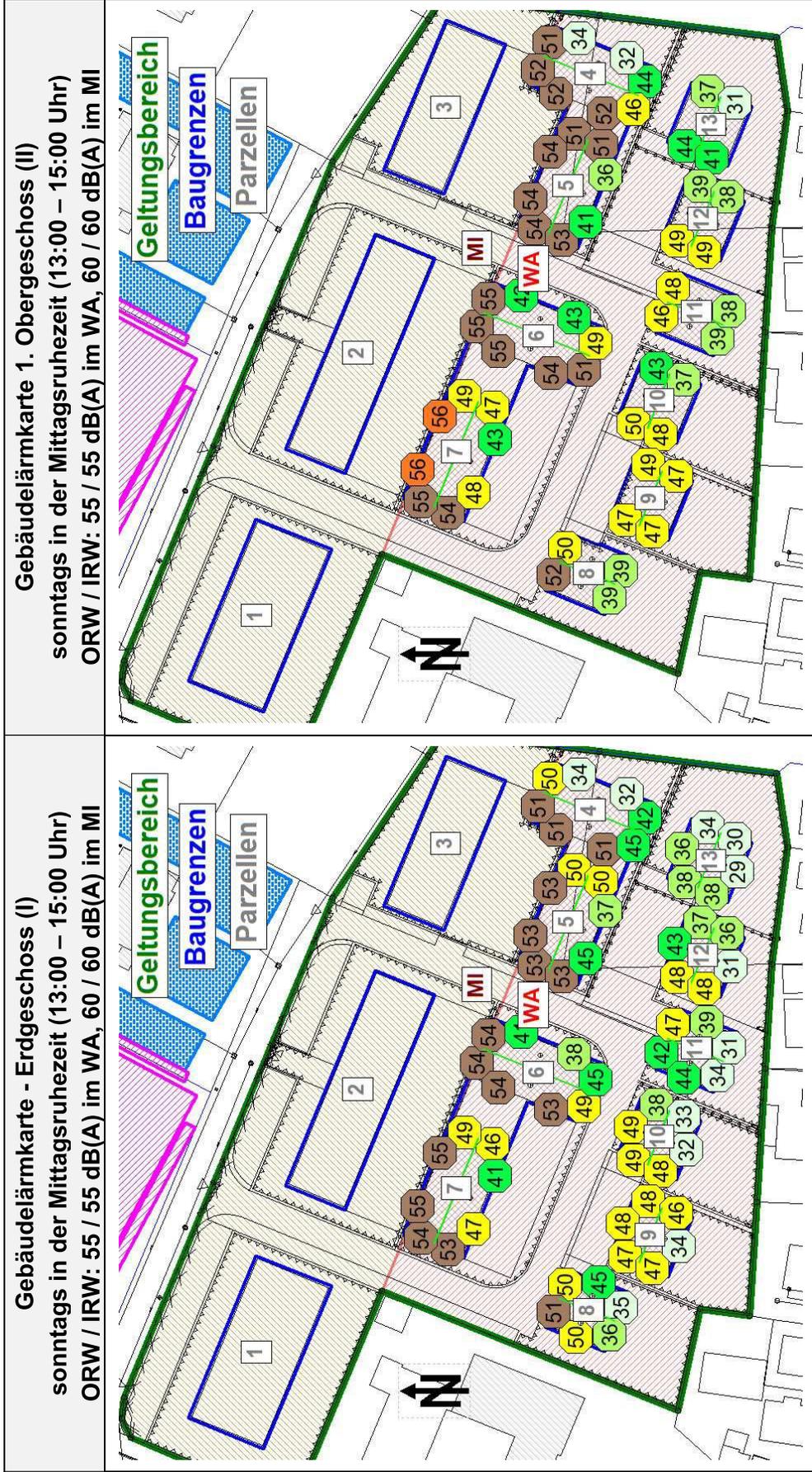
Anlage 4

Schallimmissionen getrennt nach Geschossebene (Sportlärm)

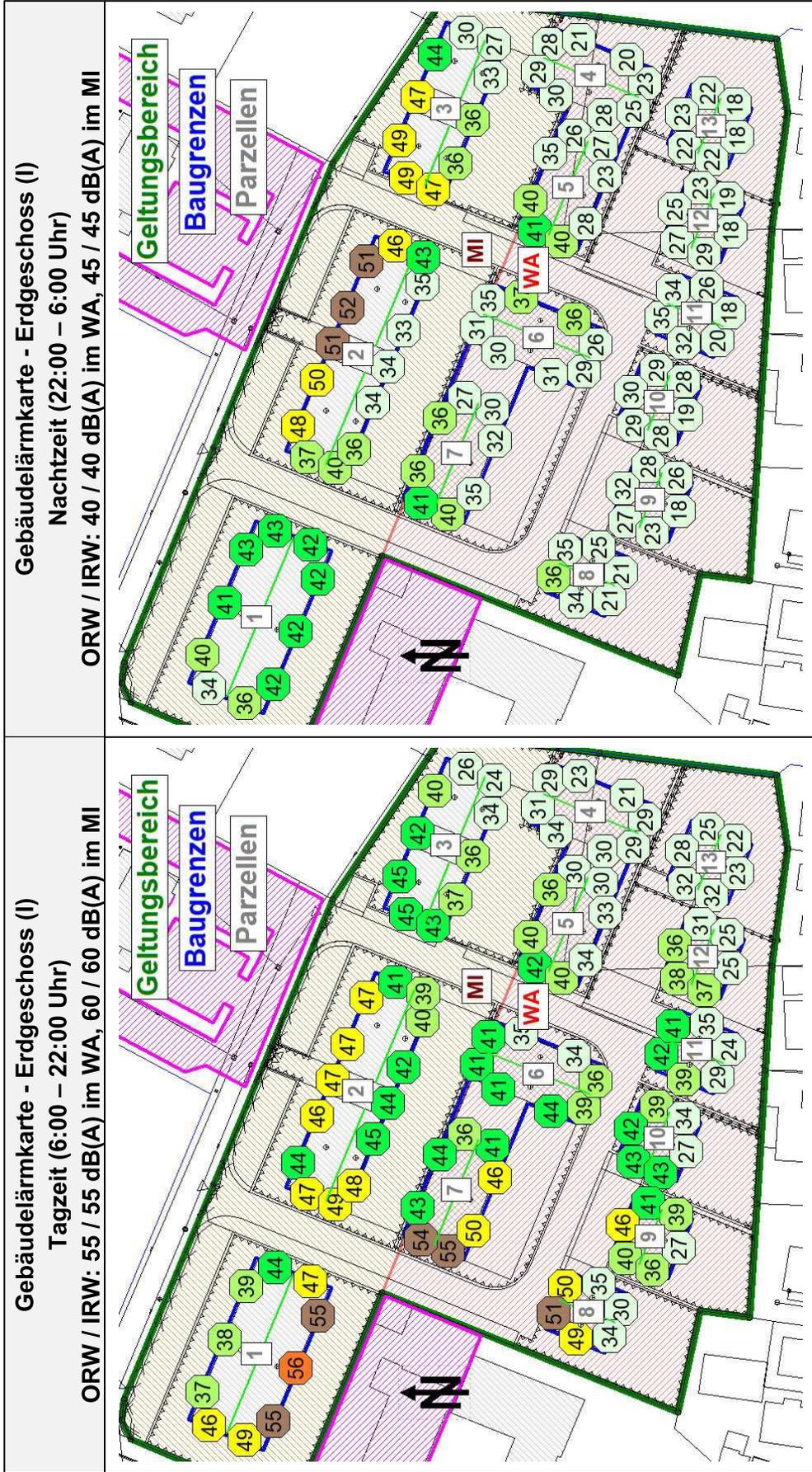
<p>Gebäudeärmkarte - Erdgeschoss (I) sonntags in der Mittagsruhezeit (13:00 – 15:00 Uhr) ORW / IRW: 55 / 55 dB(A) im WA, 60 / 60 dB(A) im MI</p>	<p>Gebäudeärmkarte 1. Obergeschoss (II) sonntags in der Mittagsruhezeit (13:00 – 15:00 Uhr) ORW / IRW: 55 / 55 dB(A) im WA, 60 / 60 dB(A) im MI</p>
	

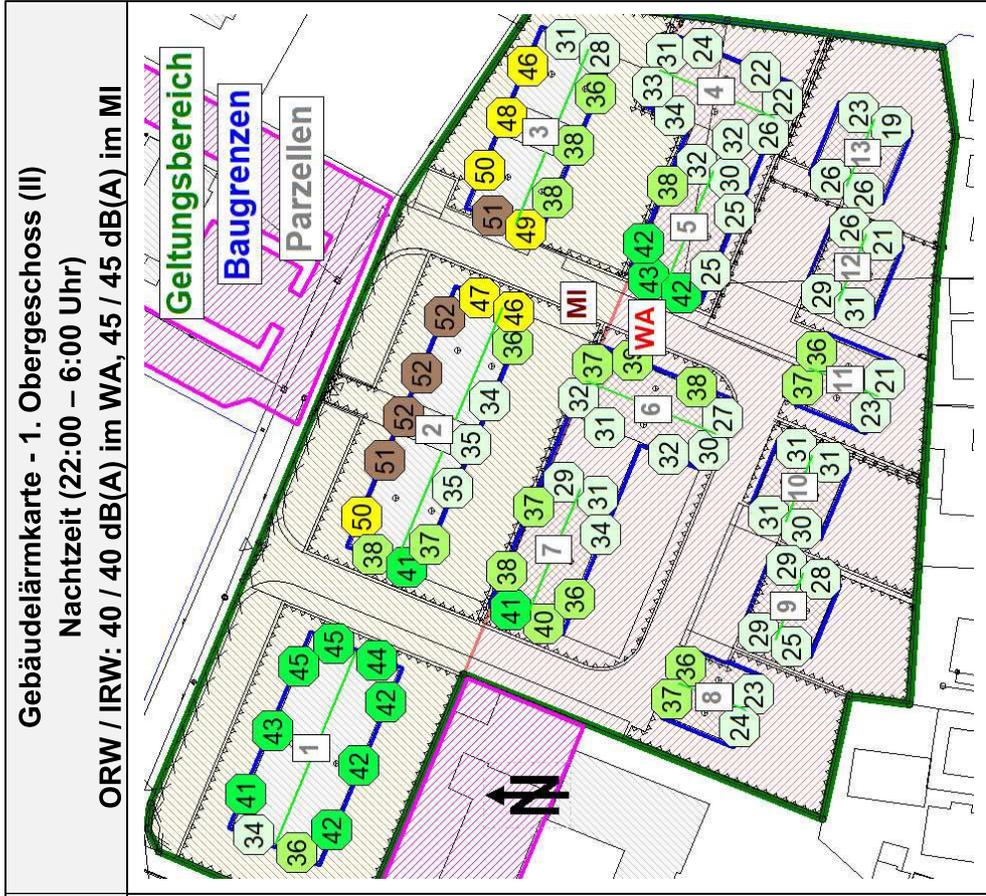
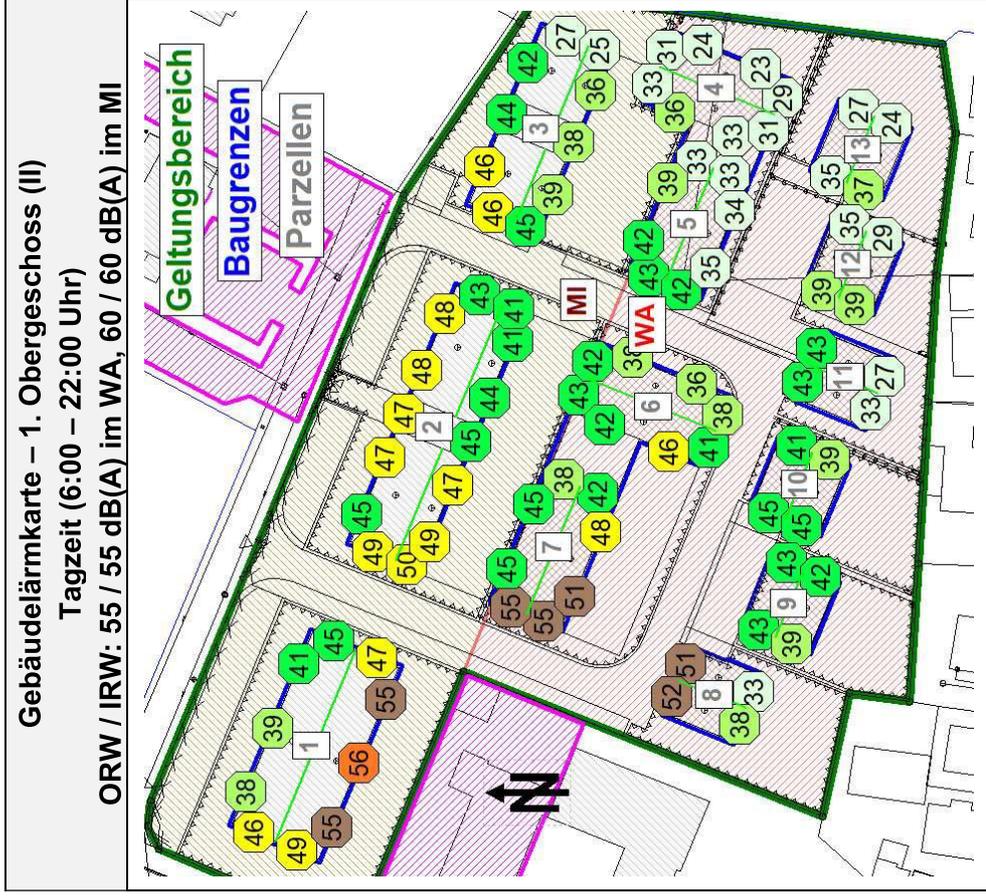


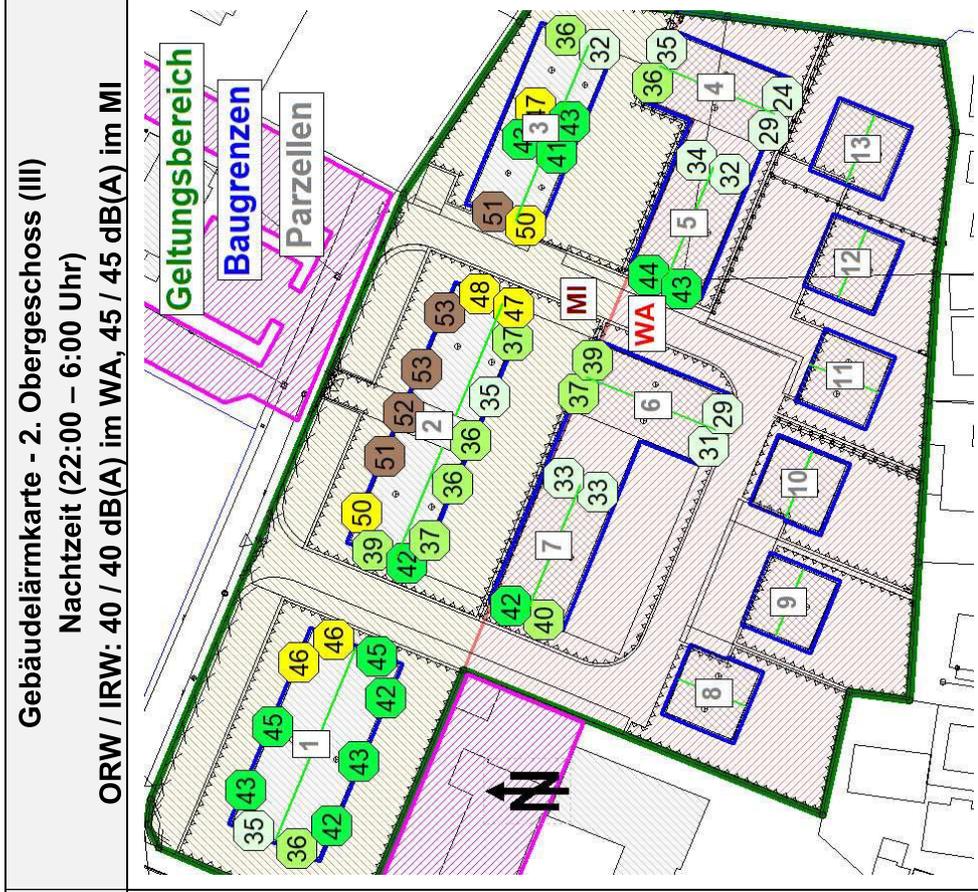
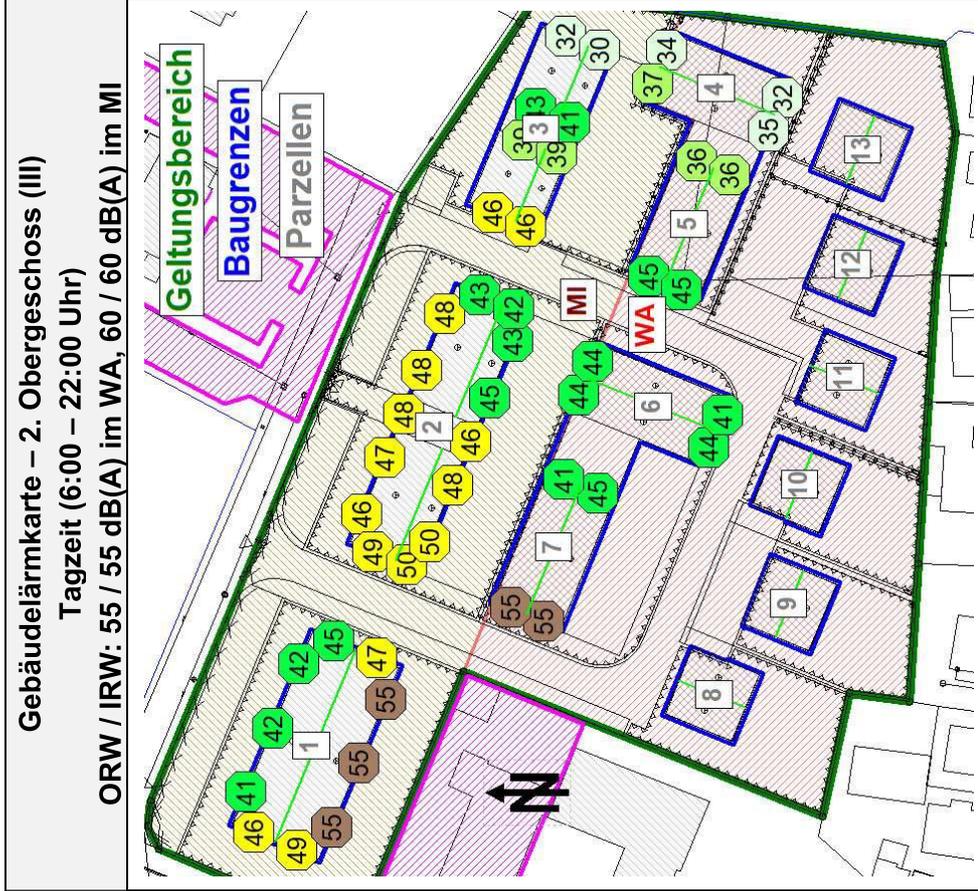
Schallimmissionen bei Bebauung nur im WA (Sportlärm)



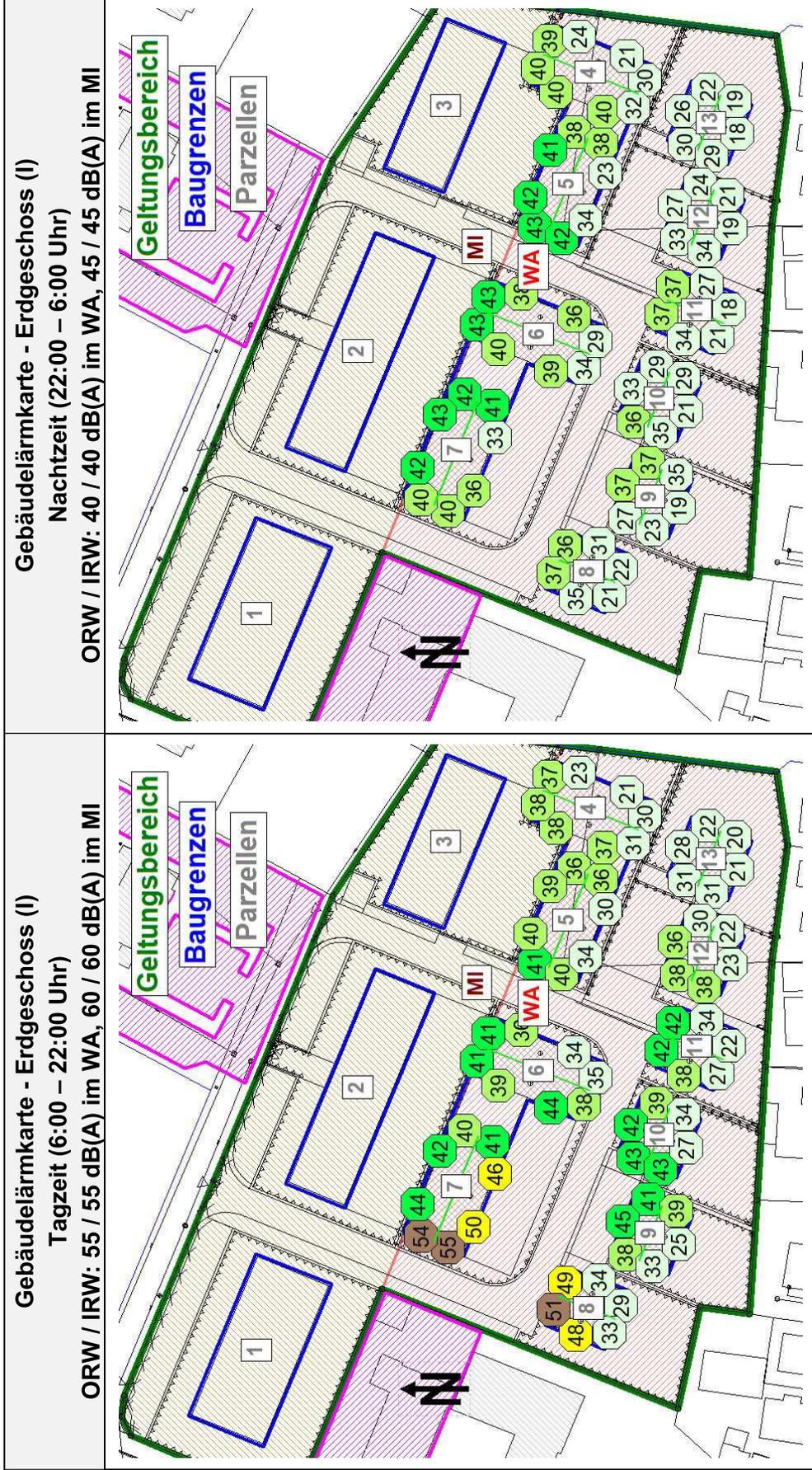
Schallimmissionen getrennt nach Geschossebene (Gewerbelärm)







Schallimmissionen bei Bebauung nur im WA (Gewerbelärm)





Stadt Isny

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Taufacher Quartier"

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)
Datum: 24.10.2024

Artenschutzrechtlicher Kurzbericht

1. Allgemeines

- 1.1 Die Qosy Ortsentwicklung Beuren GbR beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Taufacher Quartier" in Beuren, einem Ortsteil im nördlichen Gemeindegebiet von Isny i. Allgäu, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohn- und Mischgebietes zu schaffen. Ziel der Planung ist die Schaffung eines lebhaften Quartiers mit dem Ortsteil dienenden Gewerbe, Senioren- bzw. Mehrgenerationenwohnen, Miet- und Eigentumswohnungen sowie unterschiedlichen Gebäudetypen wie Mehrfamiliengebäuden oder Ein-/Zweifamilienhäusern.
- 1.2 Im Rahmen des Vorhabens wird eine Grünfläche überplant. Angrenzend befinden sich Gebäude- und Gehölzstrukturen. Um frühzeitig artenschutzrechtliche Konflikte erkennen und lösen zu können, wurde von der Stadt Isny i. Allgäu angeregt, eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchzuführen. Im Rahmen der Untersuchung soll frühzeitig abgeklärt werden, ob durch Aufstellung des Bebauungsplanes Habitatstrukturen streng geschützter Tierarten überplant werden, wodurch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden könnten.
- 1.3 Hierzu wurde die Sieber Consult GmbH, Lindau (B) beauftragt.

2. Vorhabengebiet, örtliche Gegebenheiten

- 2.1 Das Vorhabengebiet liegt im östlichen Bereich von Beuren, dem nördlichsten Ortsteil von Isny i. Allgäu und beinhaltet die zwei Grundstücke mit den Fl.Nrn. 265/3 und 265/2 (Gemarkung Beuren). Der Geltungsbereich besteht ausschließlich aus intensiv genutztem Grünland. Im Westen am Siedlungsrand steht ein junger Obstbaum und einige Sträucher. Weitere Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht gegeben.
- 2.2 Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich von nahezu allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Norden grenzt zudem entlang der sich dort befindlichen Zufahrtsstraße "Taufachweg" ein großer Fußballplatz mit zugehöriger Turn- und Festhalle sowie ein mit Laubbäumen umgebener Spielplatz an. Im Westen befindet sich entlang des "Taufachweges" ein Bauunternehmen. Ein Teil des Betriebsgeländes wird als Park- und Lagerfläche genutzt. Im Osten setzt sich das Grünland weiter fort, auf dem sich ein

einzelner, kleiner Strauch befindet (Gemeines Pfaffenhütchen). Dort befindet sich in ca. 90 m zum Geltungsbereich eine kleine landwirtschaftliche Hofstelle.

- 2.3 Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet "Badsee" (Nr. 4.36.025), ca. 250 m nördlich des Geltungsbereiches. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

3. Beschreibung des Vorhabens

Für die konkrete Planung des Taufacher Quartiers wurde durch die QOSY Ortsentwicklung Beuren GbR das Architekturbüro GMS Architekten beauftragt. Auf der ca. 1,4 ha großen Fläche ist insgesamt die "Entwicklung eines dörflich, nachbarschaftlich orientierten Wohnungsbaus der sowohl dem Wunsch auf Schutz der Privatsphäre als auch der Einbindung in einen nachbarschaftlichen Zusammenhang Rechnung trägt" (Quartierskonzept der GMS Architekten). Hierbei sollten drei Zielbereiche (Modernität, Erfüllung sozialer und ökologischer Kriterien) bei der Planung berücksichtigt werden. Im derzeitigen Entwurf der GMS wurde daher großen Wert auf eine Durchgrünung mit Baumpflanzungen gelegt, zudem sind Parkplätze ausschließlich in zwei Tiefgaragen sowie am nordöstlichen Randbereich des Quartiers untergebracht. Dies soll zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens innerhalb der Siedlung führen. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches werden sich zudem unweit der geplanten Parkplätze die Gewerbebetriebe finden (Ärzte, betreutes Wohnen, Hotel, sonst. Dienstleistungen) befinden. Der südliche Teilbereich wird dahingegen als Wohngebiet umgesetzt. Ein Großteil der Gebäude sollen in Holzbauweise errichtet werden, auf Flachdächern ist außerdem eine Dachbegrünung geplant. Insgesamt handelt es sich zukünftig also um ein gut durchgrüntes Quartier.

4. Bestandsinformationen

Eine Abfrage der online-Datenbank ornitho.de ergab für den Geltungsbereich selbst keine Nachweise von Vögeln. Im Wirkungsbereich des Vorhabens (ca. 250m) wurden sieben Vogelarten gemeldet, darunter einmalige Nachweise von Amsel, Baumfalke, Elster, Mehlschwalbe, Rotmilan, Star und Türkentaube.

5. Untersuchungsumfang

Am 18.09.2024 fand eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Geltungsbereiches statt. Dabei wurde das gesamte Plangebiet begangen und hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum streng geschützter Tierarten bewertet. Hierfür wurden zudem alle Bäume auf Höhlen, Stammrisse und Ausfaltungen geprüft. Soweit vorhanden wurde die Tiefe der Höhlungen untersucht.

6. Ergebnisse der Untersuchung

6.1 Artengruppe Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine nutzbaren Strukturen, welche sich als Quartier für Fledermäuse eignen würden. Als Nahrungshabitat und Leitstruktur könnten für siedlungstypische, strukturgebunden fliegende Arten wie die Zwergfledermaus und die Kleine Bartfledermaus die Randstrukturen eine Rolle spielen, insbesondere die großen Laubbäume im Bereich des nördlichen Spielplatzes. Eine Vorbelastung besteht vermutlich durch die vorhandene Flutbeleuchtung des Fußballplatzes, sodass lichtsensible Arten den Geltungsbereich vermutlich meiden. Der Geltungsbereich selbst ist sehr strukturarm und könnte allenfalls durch die ebenfalls im Siedlungsraum vorkommende Breitflügelfledermaus bejagt werden. Diese priorisiert aufgrund ihrer Lebensweise offene Graslandschaften, wo sie die Insekten gerne in Bodennähe aufammelt.

6.2 Artengruppe Vögel

Auch für höhlenbrütende Vögel besteht innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund mangelnder Strukturen kein Brutplatzpotenzial. Lediglich freibrütende, ubiquitäre Arten finden im Obstbaum und den dort befindlichen Sträuchern am westlichen Rand des Geltungsbereiches potenzielle Brutplätze, wobei eine Brut innerhalb des Obstbaumes aufgrund der geringen Größe sehr unwahrscheinlich ist. Der klein gewachsene Obstbaum ist zudem sehr kahl und wird daher vermutlich deshalb nicht genutzt, da eine Deckung zum Schutz vor Prädatoren fehlt. Als Nahrungshabitat könnte das Grünland allerdings genutzt werden. Dieses spielt aufgrund seiner Kleinflächigkeit und der recht intensiven Bewirtschaftung allerdings eine untergeordnete Rolle.

6.3 Artengruppe Reptilien

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine besonders geeigneten Lebensraumstrukturen wie Stein- und Totholzhäufen und südexponierte Böschungen, welche sich als Sonn-, Versteck- und Eiablageplatz für Reptilien, insbesondere die streng geschützte Zauneidechse, eignen würden. Lediglich das Gelände des Bauunternehmens westlich an den Geltungsbereich angrenzend weist z.T. durch gelagerte Kiehhäufen und Baumaterialien eine prinzipielle Eignung als Sonnplatz auf. Hier fehlen allerdings weitgehend Versteckmöglichkeiten wie Sträucher oder Hochstauden. Auch geeignete Winterverstecke sowie grabbare Eiablageplätze sind nicht vorhanden, sodass insgesamt nicht alle Lebensraumbedingungen für ein Vorkommen der Zau-

neidechse erfüllt werden. Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend kann daher ausgeschlossen werden.

6.4 Artengruppe Amphibien

Im Geltungsbereich fehlen Gewässer sowie Gehölze, welche als Laichhabitat sowie Landlebensraum fungieren könnten. Auch im direkten Umfeld bestehen keine geeigneten Gewässer, sodass auch Wanderbewegungen durch den Geltungsbereich hindurch ausgeschlossen werden können.

7. Bewertung und Prognose des Konfliktpotenzials

7.1 Prognose des Tötungsverbotes nach § 44 Abs.1 Nr.1 i.V.m. Abs.5 S.1, 5 BNatSchG

Im Geltungsbereich bestehen lediglich Gehölzstrukturen, welche durch ubiquitäre, freibrütende Vogelarten potenziell als Brutplatz genutzt werden könnten. Diese bleiben nach derzeitigem Planungsstand vollständig erhalten, sodass das Eintreten des Tötungsverbotes für alle o.g. Artengruppen ausgeschlossen werden kann.

7.2 Prognose des Störungsverbotes nach § 44 Abs.1 Nr.2 i.V.m. Abs.5 BNatSchG

Durch Baumaßnahmen kommt es kurzzeitig zu Lärmemissionen. Allerdings ist eine erhebliche negative Auswirkung auf die siedlungstypische, potenziell vorkommende Fledermaus- und Vogelfauna nicht zu erwarten, da nicht direkt in Brutstätten oder Quartiere eingegriffen wird. Potenziell in der Umgebung übertagende Einzelindividuen von Fledermäusen, welche arttypisch einen Quartierverbund besitzen, werden zwar eventuell kurzzeitig gestört und könnten aufgrund der Störung flüchten, finden jedoch geeignete Ersatzquartiere in der Umgebung. Auch Brutvögel finden genügend geeignete Brutplätze. Durch die Baumaßnahmen kommt es zu starken Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches. Die über Grünland jagende, potenziell vorkommende Breitflügel-Fledermaus wird vermutlich nach Umsetzung des Vorhabens lediglich die angrenzenden Grünländer zur Jagd nutzen, während strukturgebunden fliegende Arten wie die Zwergfledermaus oder die Kleine Bartfledermaus von den zahlreichen Gehölzpflanzungen profitieren werden. Zudem ist auf Flachdächern eine Dachbegrünung geplant, sodass von einer Abnahme der Insektenvielfalt im Gebiet nicht ausgegangen werden muss. Auch Brutvögel finden in den Hausgärten weiterhin Nahrungsquellen.

Aus artenschutzfachlicher Sicht kann das Eintreten des Störungsverbotes ausgeschlossen werden, da die kurzfristig zu erwartende Störung den Erhaltungszustand der lokalen Populationen potenziell auftretender Vogel- und Fledermausarten nicht verschlechtern wird. Dementsprechend sind keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

7.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs.1 Nr.3 und 1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG

Ein Brutvorkommen siedlungstypischer, höhlenbrütender Vogelarten oder Quartiere siedlungstypischer Fledermausarten kann im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Lediglich freibrütende Arten finden in den Sträuchern (s.o.) potenzielle Brutplätze. Zu einem Eintritt des Schädigungsverbotes kommt es allerdings nur, sofern in nachweisliche Brutstätten besonders geschützter Arten eingegriffen wird. Da Gehölze generell gem. BNatSchG außerhalb der Brutzeit gerodet werden müssen, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. Ein Eintreten des Schädigungsverbotes kann daher ausgeschlossen werden.

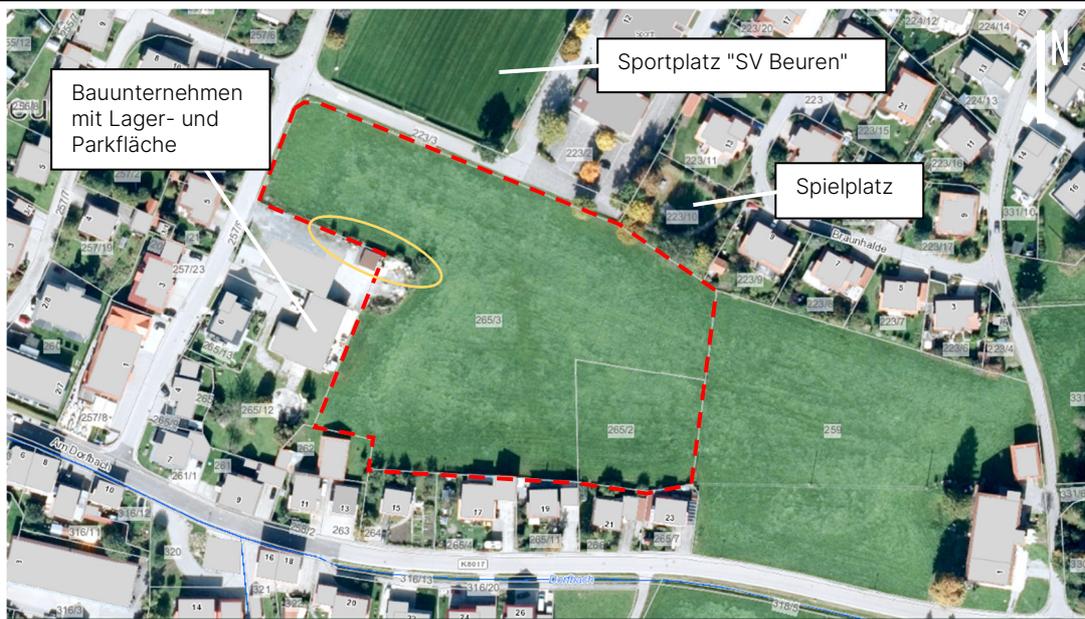
8. Artenschutzfachliche Maßnahmen
- 8.1 Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- 8.2 Es ist empfehlenswert, bei der Planung der Außenbeleuchtung ein fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept umzusetzen. Um indirekte Beeinträchtigungen auf Jagdhabitats von Fledermäusen in der Umgebung zu vermeiden, ist daher die Beleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur unter 2700 K) zu verwenden. Empfehlenswert ist die Lichtfarbe "Amber". Zusätzlich empfehlenswert ist eine angemessene Bepflanzung um den Gebäudebestand sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung nach außen verhindert.
- 8.3 Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

9. Fazit

- 9.1 Auf Grund der vorstehenden Ausführungen wird eine fachliche Einschätzung des Eintritts von Verbotstatbeständen und ggf. der vorliegenden Rahmenbedingungen für eine Ausnahme abgegeben. Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg) vorbehalten.
- 9.2 Aus gutachterlicher Sicht ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

i.A. Jasmin Deyringer (M. Sc. Naturschutz und Landschaftsplanung)

Luftbild



Übersichtsluftbild des Geltungsbereiches (rot), zu erhaltende Gehölze (gelb),
Quelle Luftbild: LUBW

Bilddokumentation

Blick von Westen auf die nördliche Seite des Geltungsbereiches. Links im Bild ist der Sportplatz zu sehen.



Blick nach Westen auf den südlichen Teil des Geltungsbereiches. Auf der rechten Seite ist das Gelände des Bauunternehmens zu sehen sowie die Sträucher an der Grenze des Geltungsbereiches.



Detailaufnahme der Strauchgruppe sowie des Obstbaumes an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches.



Im Bereich des angrenzenden Bauunternehmens befinden sich einige, vermutlich noch nicht über eine längere Zeit gelagerte Kieshäufen. Als Lebensraum für Zauneidechsen sind diese aufgrund mangelnder Versteckmöglichkeiten ohnehin ungeeignet.



Blick von Süden auf den nördlich angrenzenden Spielplatz, welcher von Laubbäumen umgeben ist.



Bei der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches selbst handelt es sich um Intensivgrünland. Auf dem Bild zu sehen ist eine der Charakterarten, der Rotklee.



Blick von Osten auf den Taufachweg im Norden. Zu sehen ist die angrenzende Sportplatzfläche mit großen Flutlicht-Anlagen.

