

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Taufacher Quartier“
der Stadt Isny im Allgäu**

Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 28.07.2025 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen Satzung und trat mit der Bekanntmachung auf www.isny.de am 08.08.2025 in Kraft.

Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 08.08.2025

Rainer Magenreuter
Rainer Magenreuter, Bürgermeister



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

Fassung 10.07.2025
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	66
1 1	Verfahrensvermerke	68

- | | | |
|------------|---|--|
| 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, Kinderspielfeld, 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

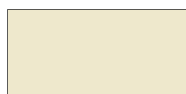


Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster etc.) sowie als Schneeablagerungsfläche; die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone)

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

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

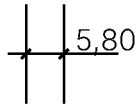
2.17



Quartiersplatzfläche; dem Quartier zugeordnete Hofffläche. 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.-Nr. 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. Entsprechende Maßnahmenvorschläge zur Regenwasserrückhaltung werden im Rahmen des Starkregenrisikomanagements erarbeitet und deren Umsetzbarkeit geprüft.

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, Rosenzüchtungen).
- 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)

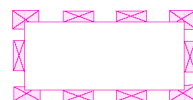
2.36



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

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

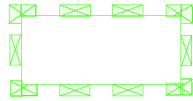
2.37



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 Geltungs-
bereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
"Ortserweiterung Beuren" (rechtsverbindlich seit
20.11.1981, 1. Änderung rechtsverbindlich seit
02.05.1992).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

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 100 m³ 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)

4.1



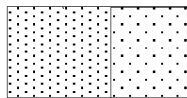
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbeereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Ortserweiterung Beuren" der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung)

4.2



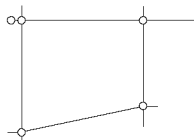
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbeereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Beuren Ost" der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung)

4.3



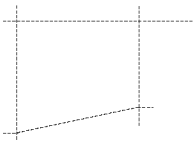
Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

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

265/2

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.8



Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhengichtlinien (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.

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 Vorhandene Gehölze

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

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

4.16 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.

4.18 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 weiteren 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 abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i. d. R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst

entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen 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.

4.19 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.

4.20 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.

4.21 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 Tiefgaranzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.22 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.

4.23 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.

4.24 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.

4.25 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.

4.26 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.

4.27 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.

4.28 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Isny unaufgefordert ein Nachweis über die Einhaltung der Lärmschutzfestsetzung¹ vorzulegen.

Ausnahmsweise kann von der Lärmschutzfestsetzung¹ abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.

Von der Lärmschutzfestsetzung¹ 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 Schallleistungspegel 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 tiefrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

4.29 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.

4.30 Ergänzende Hinweise

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

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN12.

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.

4.31 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.

4.32 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

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

Auf Grund von § 10 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 28.07.2025 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.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Taufacher Quartier" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 10.07.2025.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Taufacher Quartier" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 10.07.2025 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.03.2025

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 12.03.2025 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 10.07.2025 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 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.

§5 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).

§6 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 **08. AUG. 2025**


.....
(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 "Taufachweges" enthalten, sollen die Grenzen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne für den Bereich des "Taufachweges" 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 grünländgeprägten 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 Tettnang festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- 2.2.3 (Z) 2 Die Unterzentren sind als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so zu entwickeln, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf ihres Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.
- 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:

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 Bauflächenausweisung 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: (...)

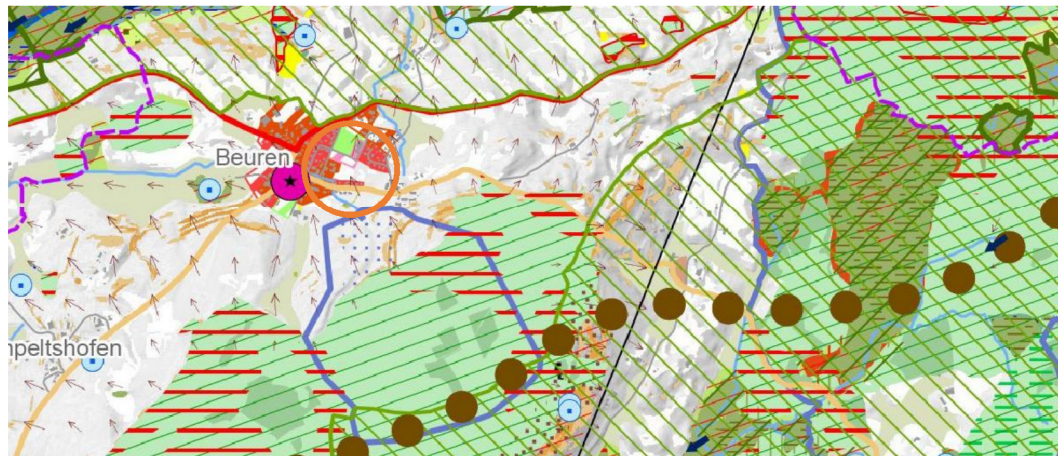
Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Unterzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

- 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 Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny, Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem (Teilorte Mimmenhausen, Neufnach 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.

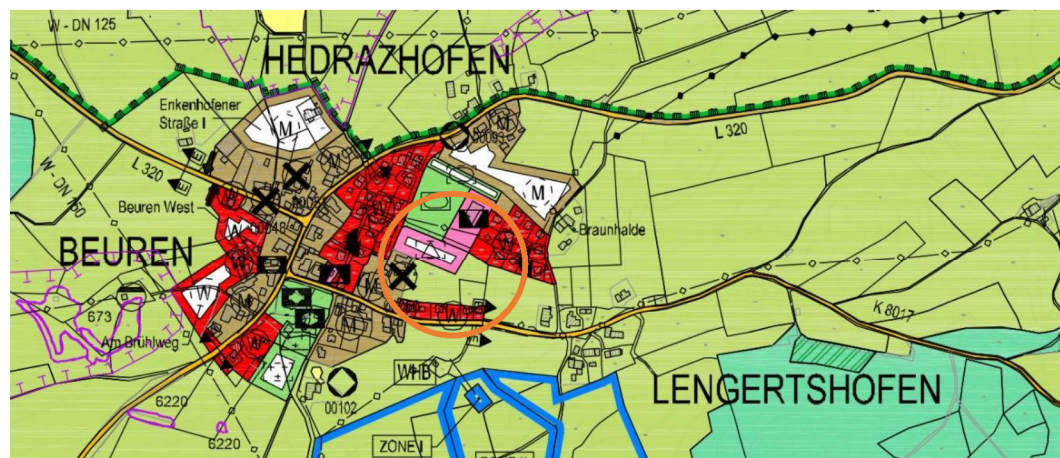
- 2.5.0 (Z) 3 Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme 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 innergebietslichen 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 Kennnissgabeverfahren 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 Freizeitnutzungen 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 Bauquartieres 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 innergebietlichen 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 Detailierungsgrad 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, Schwimmbecken

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 sorgsam 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-Gebäude-Höhe 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 RAS (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 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 Schallleistungspegel 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 Baufenster 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.

7.1 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 "Feuchtgebietskomplexe 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 Wasserschutzgebietszonen "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 in Richtung Süden und Osten 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. Entsprechende Maßnahmenvorschläge werden im Rahmen des Starkregenrisikomanagements erarbeitet und deren Umsetzbarkeit geprüft.

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 ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben 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 seniorenausgerichteteten 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

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.07.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.07.2025 enthalten):

9.3.2.1 – Ergänzung des Hinweises "Vorhandene Gehölze" unter Ziffer 4.15

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 16.12.2024. Der Beschluss wurde am 13.02.2025 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 03.03.2025 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 13.02.2025).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 13.02.2025 bis 03.03.2025 (Billigungsbeschluss vom 31.03.2025; Entwurfsfassung vom 19.11.2024; Bekanntmachung am 09.05.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.02.2025 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 09.05.2025. (Entwurfsfassung vom 12.03.2025; Billigungsbeschluss vom 31.03.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.07.2025 über die Entwurfsfassung vom 10.07.2025.

Isny im Allgäu, den 28. JULI 2025


.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Taufacher Quartier" in der Fassung vom 10.07.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.07.2025 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Isny im Allgäu, den 07. AUG. 2025



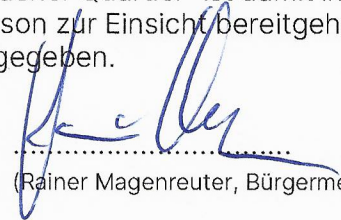
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



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

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.08.2025 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 08. AUG. 2025



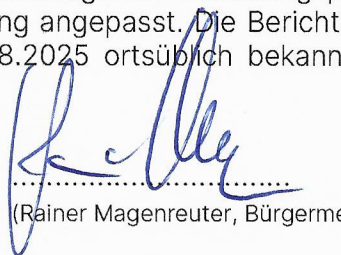
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



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 08.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Isny im Allgäu, den 08. AUG. 2025



(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 19.11.2024
Plan geändert am: 12.03.2025
Plan geändert am: 10.07.2025

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:

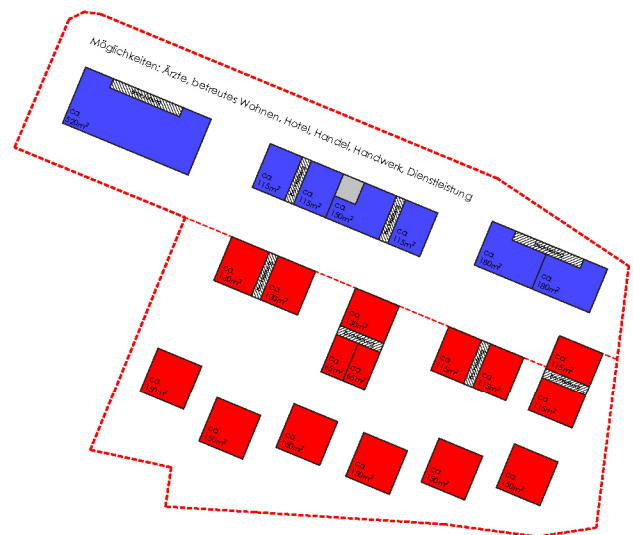
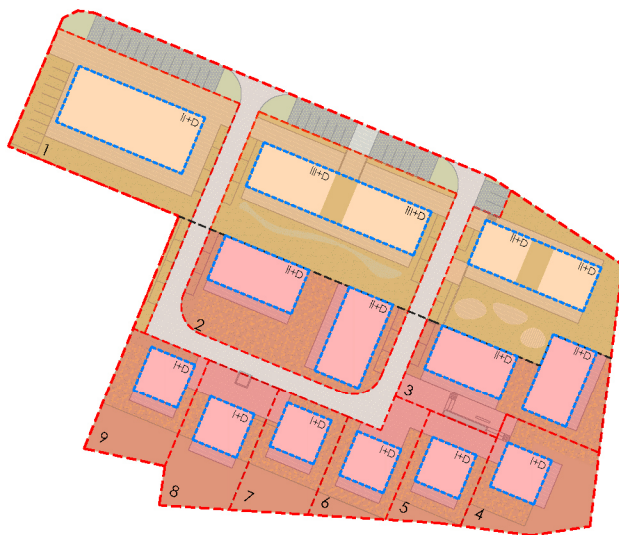
.....

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.

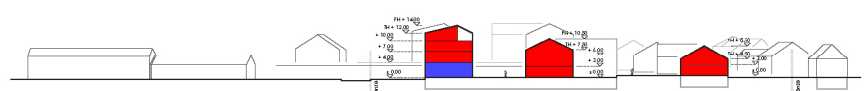




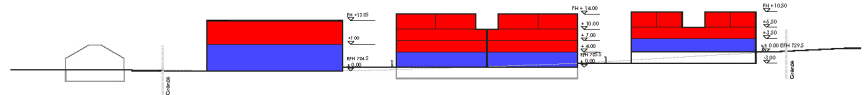
- Grundstücksregion
- Grundstücksfläche
- Fläche Baugrenzen
- Verkehrsfläche
- Fläche Baugrenzen
- Fläche Baugrenzen
- Fläche Baugrenzen
- Fläche Baugrenzen

Vorlage - Bebauungsplan | M 1:500

Grundriss Schema EG | M 1:500



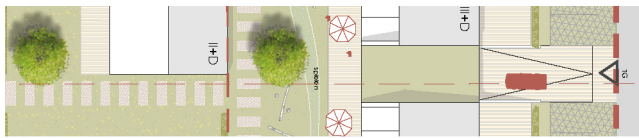
Schnitt A-A | M 1:500



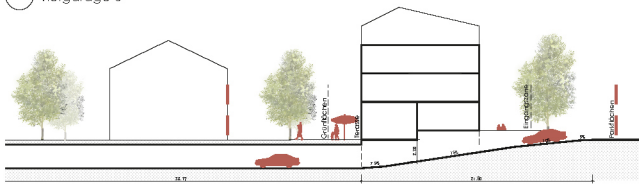
Schnitt B-B | M 1:500

Vorhaben- und Erschließungsplan

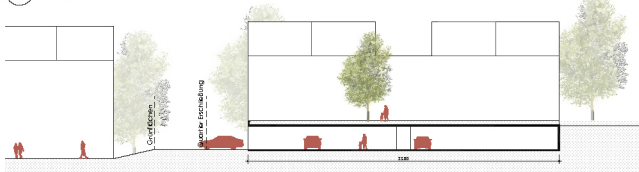
in der Fassung vom 12.03.2025
Nr. 1



Tiefgarage 3



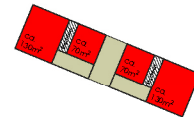
Tiefgarage 4



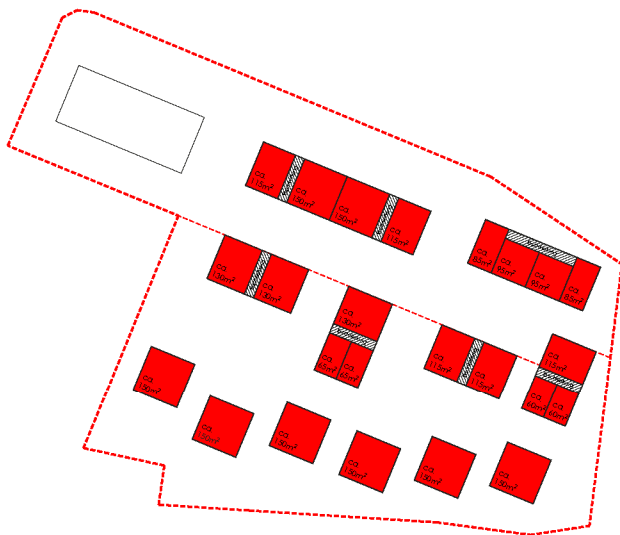
Schnitte Tiefgarage | M 1:200



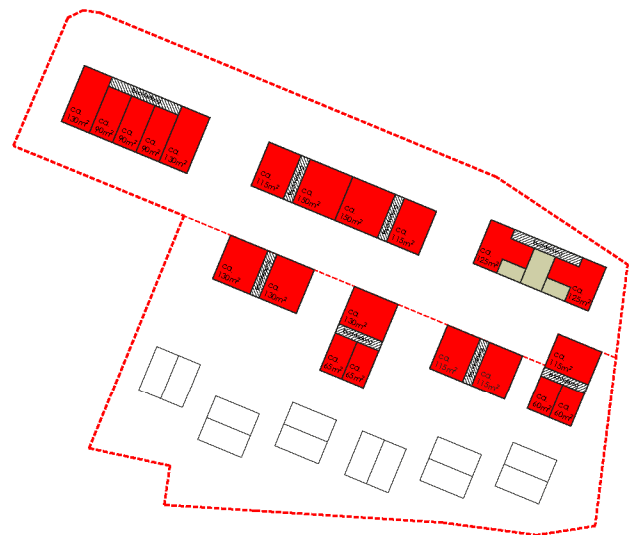
Grundriss Tiefgarage | M 1:500



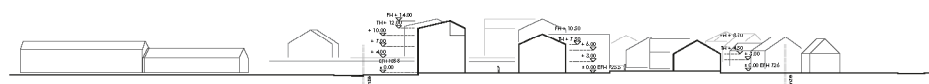
Grundriss Schema 3OG | M 1:500



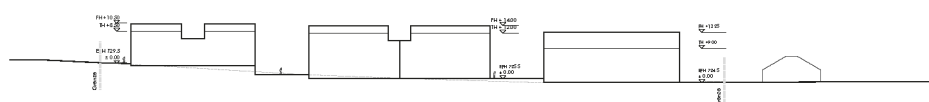
Grundriss Schema OG | M 1:500



Grundriss Schema 2OG | M 1:500



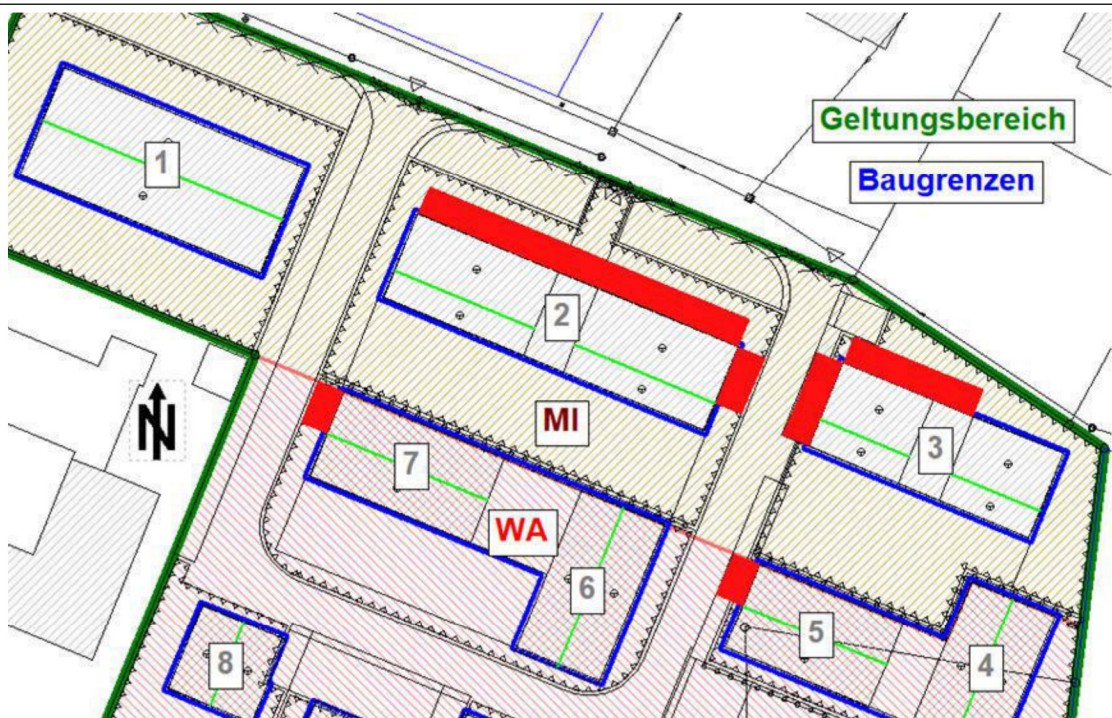
Ansicht West | M 1:500



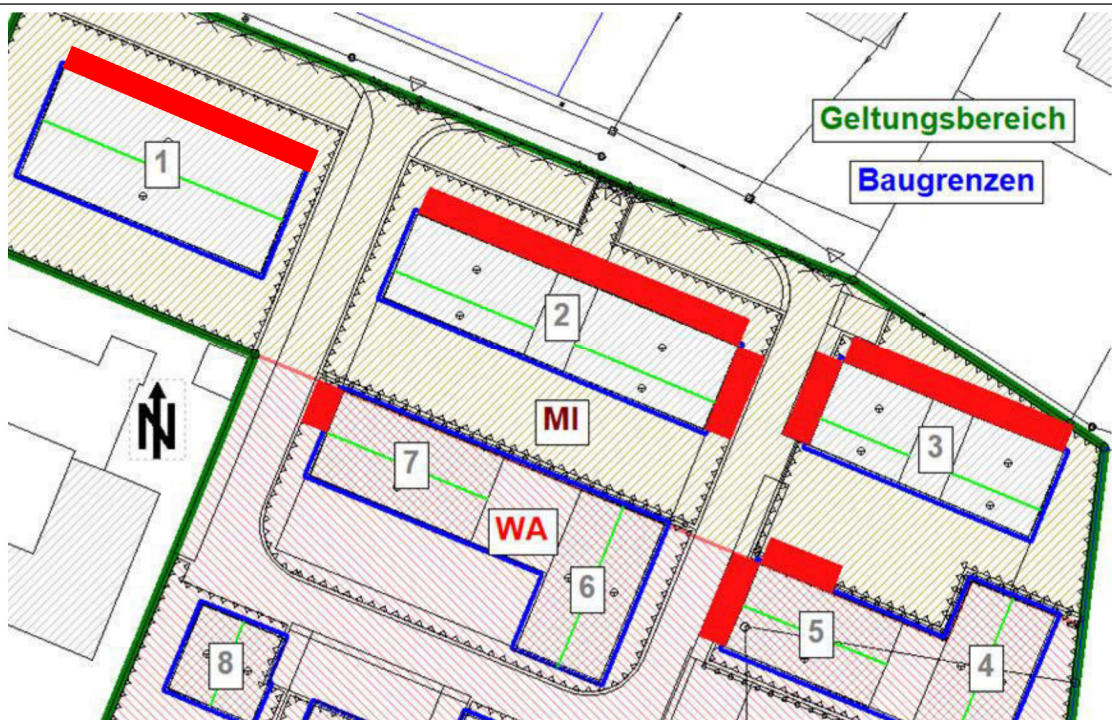
Ansicht Nord | M 1:500

Zu öffnende Fenster und Türen von schutzbedürftigen Räumen unzulässig

ERDGESCHOSS (I)

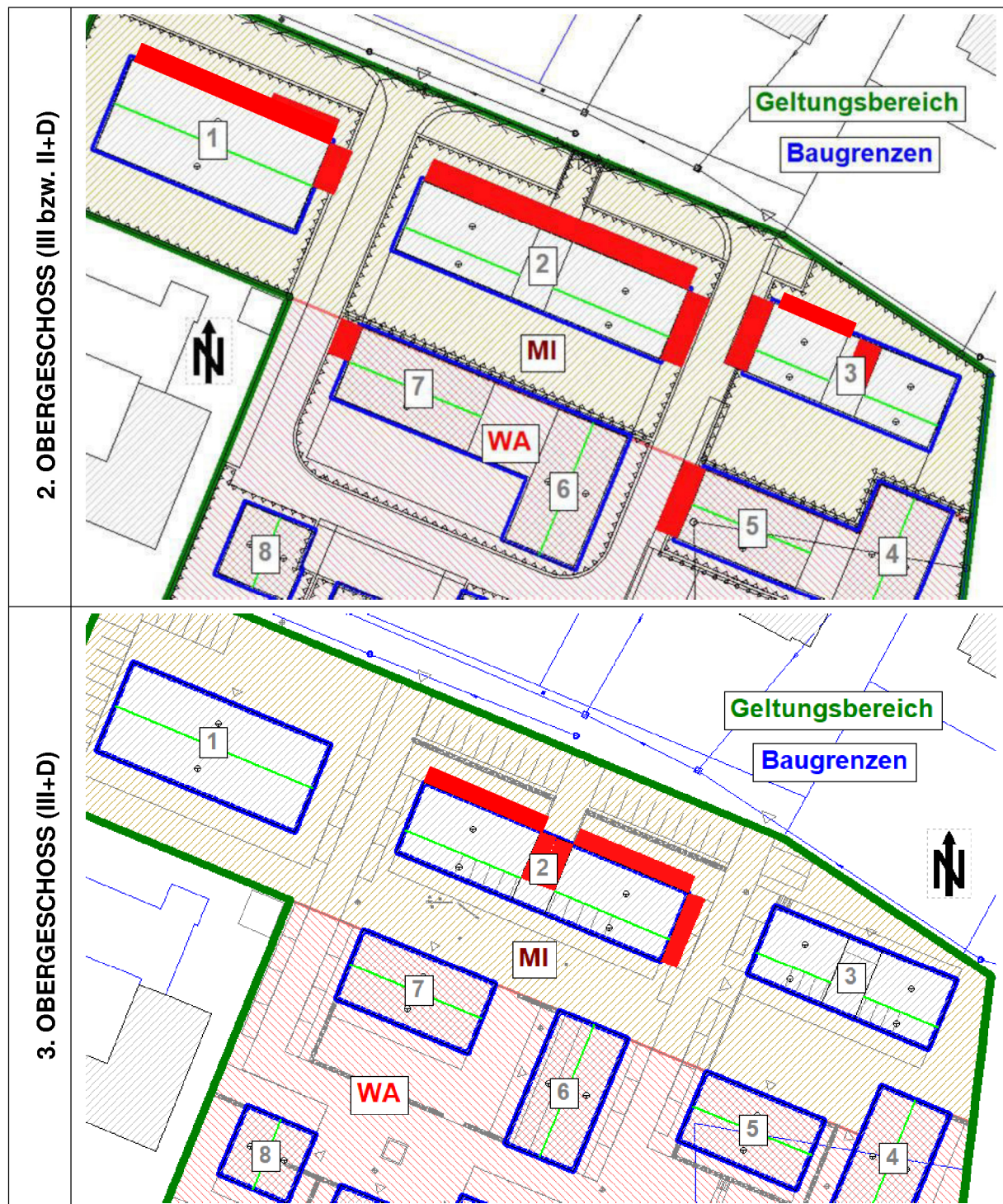


1. OBERGESCHOSS (II bzw. I+D)



**Vorhaben- und Erschließungsplan
Lärmschutzmaßnahmen**

in der Fassung vom 12.03.2025
Nr. 3



Vorhaben- und Erschließungsplan
Lärmschutzmaßnahmen

in der Fassung vom 12.03.2025
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 Retentionszellen 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
—○—	Mischwasser (MW) - Leitung
—○—	Schnechsen (SF) - Leitung
—○—	Regenwasser (RW) - Leitung
—○—	Staukanal-Hausanschluss
—○—	Mischwasser - Hausanschluss
—○—	Regenwasser - Hausanschluss
—○—	Regenwasser - Retentionszelle
—○—	Regenwasser - Retentionszelle

FABRISCHT
INGENIEURE

Projektleiter:
Dr. rer. oec. J. P. Fabrischt
Entwurf:
M. Fabrischt
Mitarbeiter:
M. Fabrischt
M. Fabrischt

Standort:
Städt. Amt im Alpen
Wasserstraßen Nr. 2
80216 Amstutz im Alpen

Projekt:
Baugebiet
Baugebiet Taufacher-Quartier
in St. Gallen

Legende: Handzeichen
Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 5

Plan-Nr.:
2.000.001.001
Planungs-
Entwurf:
M. Fabrischt
M. Fabrischt

Standort:
Städt. Amt im Alpen
Wasserstraßen Nr. 2
80216 Amstutz im Alpen

Projekt:
Baugebiet
Baugebiet Taufacher-Quartier
in St. Gallen

Legende: Handzeichen
Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 5