

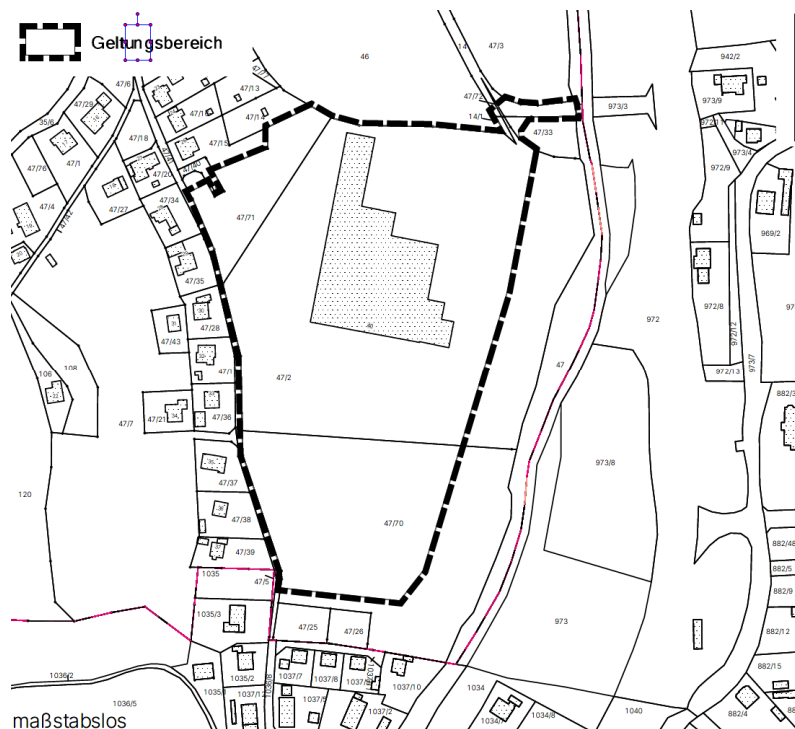


Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Argen“ mit örtlichen Bauvorschriften hierzu - erneute, verkürzte Auslegung –

Der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2025 den Entwurf zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Begründung jeweils in der Fassung vom 10.09.2025 gebilligt und für die Veröffentlichung im Internet gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebietes - östlich des Ortsteiles "Argen" und westlich des Flusses "Untere Argen" und umfasst folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 14 (Teilfläche), 14/1 (Teilfläche), 14/72 (Teilfläche), 47/2, 47/33 (Teilfläche), 47/70 (Teilfläche) und 47/71. Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten Lageplan dargestellt.



Die externe Ausgleichsfläche befindet sich direkt südlich und östlich angrenzend an den Geltungsbereich westlich der Unteren Argen (Flst.-Nrn. 47/2 und 47/70 (Teilflächen)). Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über den Zukauf von Ökopunkten abgedeckt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der konkrete Zugschnitt der Flächen im Laufe des Verfahrens noch ändern kann.

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2025 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit

vom 12.01.2026. bis 26.01.2026.

im Internet auf der Internetseite www.isny.de/bebauungsplaene der Stadt Isny im Allgäu veröffentlicht.





Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit liegen der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2025 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 12.01.2026 bis 26.01.2026 **im Rathaus der Stadt Isny im Allgäu (Wassertorstraße 1-3, 88316 Isny im Allgäu), Foyer 2. OG** während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt. Eine Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht in der Fassung vom 10.09.2025 (Ausführungen zu den Themen: Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf den Planbereich beziehen (Regionalplan; Flächennutzungsplan; Natura 2000-Gebiete; weitere Schutzgebiete/Biotop, Biotopverbund); Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung; darin die Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung bzw. Durchführung der Planung und deren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt; Boden, Geologie und Fläche; Wasser; Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Landschaftsbild; Mensch und Kulturgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Bewertung bei Durchführung der Planung von Wasserwirtschaft; Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen; Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung; eingesetzte Techniken und Stoffe; menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt; Erneuerbare Energien. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung. Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung.
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von Mai bis Juni 2023 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zu den Belangen der Raumordnung und der Landwirtschaft sowie zu extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem})); des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz und allgemeinen Hinweisen); des Landesamt für Denkmalpflege (zur Bau- und Kulturdenkmalpflege und zur Archäologischen Denkmalpflege); des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu den Zielen der Raumordnung, zum schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft und zum Wasserschutzgebiet "Argen-Ach-Rinne", zum Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und zum Regionalen Grünzug); des BUND (zu Grundwasser, zum Oberflächengewässer Untere Argen, zu Hochwasserschutz, zu Natur- und Landschaftsschutz und zu Klimaschutz); des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen (ohne Anregung) sowie des Landratsamtes Ravensburg mit den Sachgebieten Landwirtschaft, Vermessung und Flurbereinigung (keine Anregung), Oberflächengewässer (zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀, zum Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) und zur Ausbau- und Unterhaltungslast der Unteren Argen seitens des Regierungspräsidiums Tübingen), Altlasten (zum Altstandort "E. A. Industrierwerke GmbH" und zu Altablagerungen "Argen"), Grundwasser (zur Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets "Argen-Ach-



Rinne", zur Wasserfassung Brunnen Langfeldhof (Brunnen Großholzleute), zum Altstandort "E. A. Industriewerke GmbH", zur Gefährdung des Grundwassers und zur geringen Schutzwirkung der Decksicht), Gewerbeaufsicht (zum Immissionsschutzgesetz und Lärmkontingenten sowie zu Vorbelastung), Abwasser (zur Retention und Niederschlagsentwässerung), Forst (zur nicht Betroffenheit forstrechtlicher Belange) und des Naturschutzes (zu den Schutzgebieten Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelland", geschützte Biotope "Feldgehölz bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615) und "Untere Argen zwischen Rotenbach und Argen" (Nr. 1-8326-436-6524) sowie FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" und der Erfordernis einer FFH-Verträglichkeitsprüfung; zum Artenschutz mit der Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung und Kartierungen; zum Erholungsschutzstreifen, Freihaltung von Gewässern und Uferzonen; zur Erfordernis eines Umweltberichts sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zu Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen)

- Schriftliche Stellungnahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von Juni bis Juli 2025 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (mit Verweis auf Stellungnahme vom 12.06.2023, zum geotechnischen Bericht der BauGrund Süd GmbH vom 28.07.2016 und zu allgemeinen Hinweisen), des Landesamtes für Denkmalpflege Stuttgart (mit Verweis auf die Stellungnahme vom 02.06.2023), des Regierungspräsidiums Tübingen (zu den Belangen des Hochwasserschutzes aufgrund der Betroffenheit bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}), zu den zu ergreifenden Schritten und den Vorgaben des § 78b WHG und zur nachrichtlichen Darstellung der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zur Lage in einem Regionalen Grünzug und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, zu den Belangen des Biotopverbundes, des Bodenschutzes und des vorbeugenden Hochwasserschutzes in Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege, zur Darstellung und Festsetzung von Grünflächen und zur räumlichen Unschärfe der verbindlichen Raumnutzungskarte), des Wasser- und Abwasserverbandes (WAV) Untere Argen (zum Regenwasserkanal DN 300 und dessen Umlegung vor Beginn der Baumaßnahmen, zum Erhalt des Wassergrabens an der südlichen Grenze, zum Verweis auf die Lage des Vorhabens in der Schutzgebieteszone III A für Trinkwasser, zu den Ablagerungen von Altlasten im Gebiet, zur Mobilisierung von LHKW und zur Vorbeugung durch entsprechende Maßnahmen), des Amtes für Grün- und Landschaftsplanung der Stadt Isny (zum Baumschutz und den entsprechenden Richtlinien, zum Wassergraben am südlichen Rand und dessen Grabenunterhaltungsarbeiten, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zu den dargestellten Grünflächen und zum Pflanzgebot sowie zur den Telekommunikationsleitungen und der Strauchpflanzung), des Landratsamtes Oberallgäu mit dem Sachgebiet Immissionsschutz (zur schalltechnischen Untersuchung und den Kritikpunkten Trennungsgrundsatz, Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes und der Einschränkung zukünftiger Planungen im Landkreis Oberallgäu, Vorsorgecharakter der Bauleitplanung, Irrelevanzkriterium und der abschließenden Zusammenfassung/Bewertung) und des Landratsamtes Ravensburg mit den Sachgebieten Bauleitplanung (zu den Anwendungsmöglichkeiten des Ausgleichs und Hinweisen), Gewerbeaufsicht (zu der Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu potentiellen Lärmquellen, zum durchgeführten Lärmgutachten und der Kontingentierung und zu Vorbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung), Abwasser (zur Neuerschließung des Gebietes über ein modifiziertes System, zur Ableitung über Retention in die Argen, zur Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen, zur Ansiedlung von Betrieben mit belastetem Niederschlagswasser, zur Bemessung der Schmutzwasserkanalisation und zur abwassertechnischen Erschließung), Grundwasser (zur Lage in Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" und zur Wasserfassung Brunnen Langfeldhof/Großholzleute, zur Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet



"Argen-Ach-Rinne" vom 01.12.2014 und mit Hinweisen zur Grundwasserüberdeckung, zu Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Grundwassers durch Bodeneingriffen und der Grundwasserbenutzung), Altlasten/Bodenschutz (zu Bodenschutz mit der Erfordernis eines Bodenschutzkonzeptes und einer Bodenkundlichen Baubegleitung, mit Verweis auf die Stellungnahme vom 14.06.2023, zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit dem Defizit an Ökopunkten, zum Ausgleich, zu Altlasten mit dem Altstandort "E. A. Industrierwerke GmbH" und der Altablagerung "Argen", zur erforderlichen Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten, zur Baufreigabe und zur Dokumentation) und des Naturschutzes (zum Biotopverbund Gewässerlandschaften, zur Lage im Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelland", zur Betroffenheit des kartierten Biotops "Feldgehölz bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615), zur FFH-Verträglichkeitsprüfung und stickstoffempfindlichen Lebensraumtyp und Lebensstätten stickstoffempfindlicher Arten, zum Artenschutzgutachten, zur Umweltprüfung mit der Erfordernis einer Vegetationsaufnahme, zum Kauf der Ökopunkte und zu Bodenarbeiten und -verlagerungen)

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 02.09.2025 (zu den Gewerbelärmimmissionen aus dem Gebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 20.01.2025, ergänzt am 01.09.2025 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das östlich legende FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343), insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, Lärm, Eintrag von Luftschadstoffen sowie Wassereinleitungen)
 - Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" in der Fassung vom 18.12.2024, ergänzt am 20.08.2025 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
 - Geotechnischer Bericht zur Neuansiedlung der Fa. Rottach – Blechverarbeitung in Isny – Großholzleute von BauGrund Süd in der Fassung vom 28.07.2016 (zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen im nördlichen Geltungsbereich)
 - Die einschlägigen DIN-Normen, auf denen in den Festsetzungen verwiesen wird, stehen bei der Stadt Isny im Allgäu (Wassertorstraße 1-3. 88316 Isny im Allgäu) im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsicht zur Verfügung.
 -

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (bauleitplanung@isny.de/ CC an natalie.begic@sieberconsult.eu), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Da es sich um eine erneute Veröffentlichung des Entwurfes handelt wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

Diese sind im Einzelnen:

- Redaktionelle Änderung der Art der Nutzung (GE e 1 in GE e 2) unter Ziffer 2.1
- Reduktion der Emissionskontingente der Teilfläche GEe2 und der Zusatzkontingente unter Ziffer 2.3
- Konkretisierung des Leitungsrechtes der Telekommunikationsleitung (in Planung) unter Ziffer 2.17
- Aufnahme eines Leitungsrechtes für einen Regenwasserkanal (in Planung) unter Ziffer 2.18
- Konkretisierung der Grünfläche als Ortsrandeingrünung unter Ziffer 2.21



- Konkretisierung der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie Aufnahme einer Maßnahme zum Vogelschlag unter Ziffer 2.23
- Konkretisierung der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung" unter Ziffer 2.31
- Konkretisierung des Kapitel 3 "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"
- Konkretisierung des Hinweises "Natur- und Artenschutz" unter Ziffer 7.9
- Aufnahme der externen Ausgleichsfläche in die Hinweise unter Ziffer 7.10
- redaktionelle Änderung des Hinweises "Vorhandene Gehölze" unter Ziffer 7.12
- Aufnahme des Landschaftsschutzgebietes in die Hinweise unter Ziffer 7.14 sowie Rücknahme des Geltungsbereiches in diesem Bereich in der Planzeichnung
- Aufnahme des Hinweises "Geotechnik" unter der Ziffer 7.19
- Konkretisierung des Hinweises "Grundwasserschutz" unter Ziffer 7.21
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Anpassung und Ergänzung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Parallel mit der Veröffentlichung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Isny im Allgäu, 19.12.2025

Rainer Magenreuter, Bürgermeister