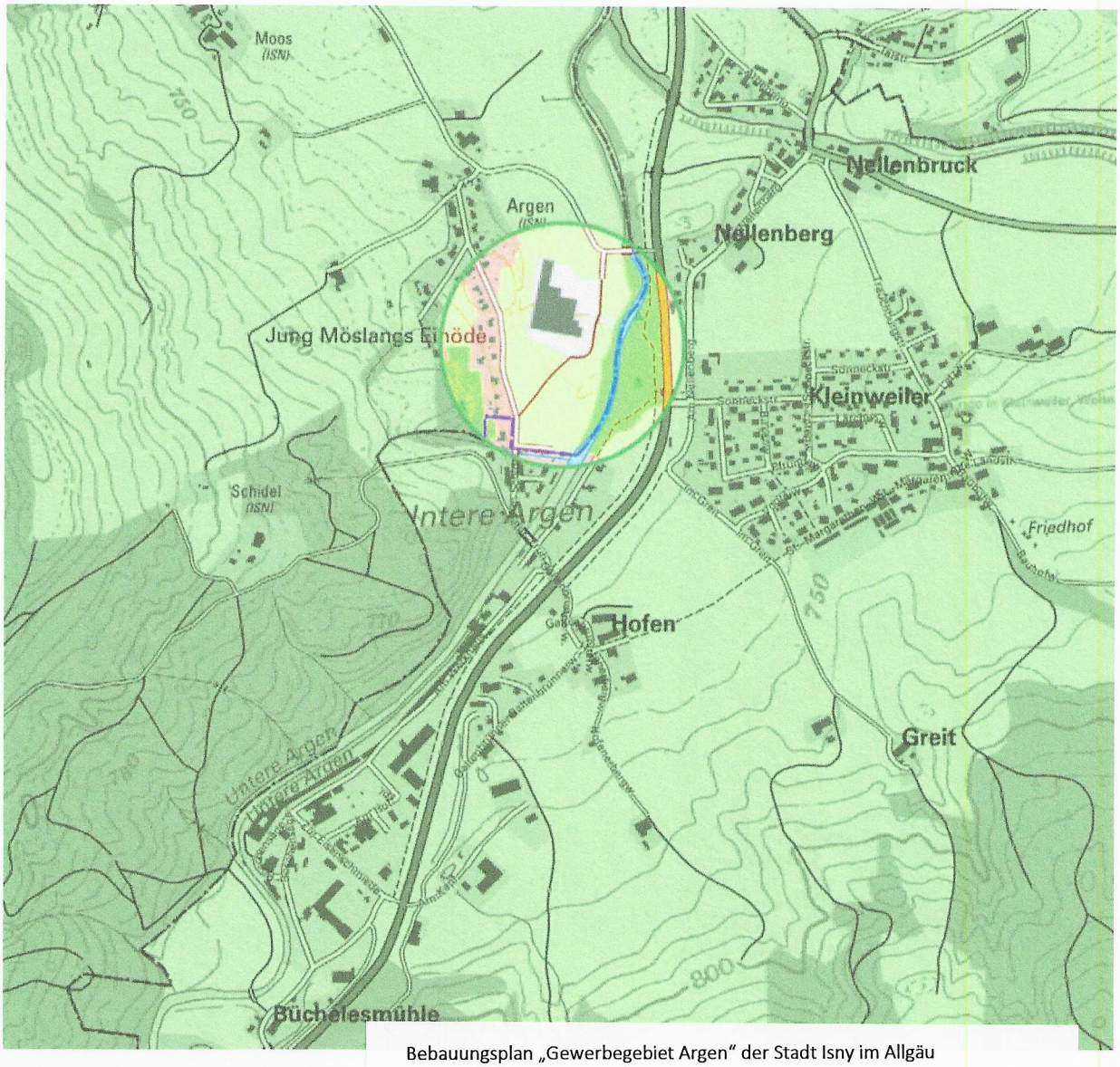
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Argen" der Stadt Isny im Allgäu

Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 27.04.2026 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen Satzung und trat mit der Bekanntmachung auf www.isny.de am 12.08.2026 in Kraft.

Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 11.08.2026

Rainer Magenreuter, Bürgermeister

STADT ISNY IM ALLGÄU

Stadt Isny im Allgäu
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

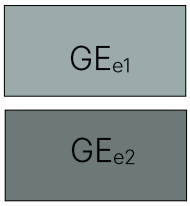
Fassung 20.03.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
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)	19
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	24
5	Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB mit Zeichenerklärung	26
6	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	27
7	Hinweise und Zeichenerklärung	29
8	Satzung	42
9	Begründung – Städtebaulicher Teil	44
10	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	59
11	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	116
12	Begründung – Sonstiges	118
13	Begründung – Bilddokumentation	121
14	Verfahrensvermerke	122

1 Rechtsgrundlagen

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	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)
1.5	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98)
1.6	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)
1.7	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)
1.8	Bundes-Immissionsschutzgesetz	(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)

2.1 

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	☒	☐	☐
(2) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	☒	☐	☐
(2) 3. Tankstellen	☐	☐	☒
(2) 4. Anlagen für sportliche Zwecke	☒	☐	☐
(3) 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	☐	☐	☒
(3) 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☒	☐
(3) 3. Vergnügungsstätten	☐	☐	☒
Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	☐	☐	☒
Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	☐	☐	☒

Unabhängig vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1

Abs. 9 BauNVO) ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, 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. (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2



Gewerbegebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	☒	☐	☐
(2) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	☒	☐	☐
(2) 3. Tankstellen	☐	☐	☒
(2) 4. Anlagen für sportliche Zwecke	☒	☐	☐
(3) 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	☐	☐	☒
(3) 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☒	☐
(3) 3. Vergnügungsstätten	☐	☐	☒
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als Gewerbebetriebe aller Art (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	☐	☒	☐

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	☐	☐	☒
Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	☐	☐	☒

Unabhängig vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO) ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, 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. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 Emissionskontingente

Berechnung und Festsetzung erfolgt nach der frühzeitigen Behördenunterrichtung. Innerhalb der Gewerbegebietsflächen GE_{e1}, GE_{e2} und GE_2 sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Bezugsfläche in m²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²	
		tags (6:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 6:00 Uhr)
GE_{e1}	3979	59	43
GE_{e2}	6.136	55	40
GE_2	4.817	62	47

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente für

die Teilflächen GE_2 um folgende Zusatzkontingente (Referenzpunkt UTM-Koordinaten: X = 582071,00; Y = 5279453,00):

Bezeichnung Richtungs-sektor	Öffnungswinkel Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) für die Teilflache GE_2 $L_{EK,zus\ tags}$	$L_{EK,zus\ nachts}$
Sektor A	+ 23°	+ 131°	+ 3	+ 3
Sektor B	+ 131°	+ 23°	0	0

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2.4 GRZ ....

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

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 Typenschablonen 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 Typenschablonen siehe Planzeichnung)

2.7 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH 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 Sonnenergie

(Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.).

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

Die Einhaltung einer evtl. 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)

2.8 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

2.9 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen; siehe Planzeichnung)

2.10 

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.11 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

– außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden

oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.12 

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Untergeordnete Nebenanlagen
- Garagen
- Lagerflächen
- Feuerwehrumfahrung
- Anlagen zur Erzeugung vom Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Unzulässig sind Zufahrten und nicht überdacht Stellplätze

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

2.13 

Verkehrsflächen

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

2.14 

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.15 **Anlagen und Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

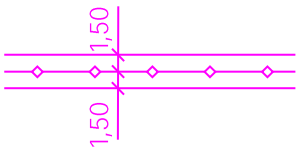
Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

2.16 **Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden**

Innerhalb des Bereichs HQ_{extrem} sind Gebäudeöffnungen (Türen, Kellerfenster etc.) unterhalb der Überflutungshöhe überflutungssicher zu gestalten.

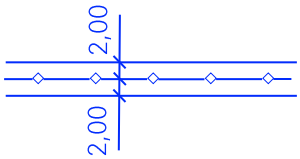
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

2.17 

Telekommunikationsleitung unterirdisch (Glasfasertrasse in Planung), hier mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z. B. auch Dauerstellplätze)
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18 

Regenwasserkanal unterirdisch (in Planung) hier mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z. B. auch Dauerstellplätze)
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.20 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes – sofern technisch umsetzbar – zu versickern. Dafür sind dezentrale Versickerungsanlagen auf dem Grundstück in Form von beispielsweise Versickerungsmulden oder Versickerungsbecken in den Grünflächen herzustellen. Zusätzlich sind Vorreinigungssysteme, wie z. B. Substratfilterschächte einzusetzen, sofern eine Voreinigung über die 30 cm Oberbodenzone aus Platzgründen nicht erfolgen kann. Unter Versickerungsanlagen sind unter Umständen Bodenaustauschmaßnahmen zu treffen, um die Sickerfähigkeit in den Untergrund zu gewährleisten. Darüber hinaus ist in den Bereichen in denen Niederschlagswasser versickern soll nachzuweisen, dass dies schadlos erfolgt. Im Bereich der bekannten Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK)-Flächen kann dies z. B. nach Austausch der belasteten Böden durch unbelastetes und entsprechend sickerfähiges Bodenmaterial erfolgen. In Bereichen außerhalb der kartierten BAK-Flächen ist die Schadstoffbelastung festzustellen. Bei erhöhten Schadstoffgehalten ist analog zu den Bereichen innerhalb der BAK-Flächen vorzugehen. Somit ist für die Herstellung der befestigten Freiflächen und der Versickerungseinrichtungen in jedem Fall eine baubegleitende Fachbauleitung Altlasten erforderlich. Diese hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen. Die Aushubarbeiten sind zu überwachen, Aushubmassen sind getrennt nach den Erkundungen, sowie nach sensorischen Gesichtspunkten auszubauen und zu deklarieren. Bodenproben sind repräsentativ zu entnehmen und im Feststoff und ggf. im Eluat zu untersuchen. Die ordnungsgemäße örtliche, sowie die exakte Verwertung von Aushubmaterial ist dabei eng mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Insbesondere ist die Einhaltung nutzungsbezogener Prüfwerte nach BBodSchV sicherzustellen und die Dokumentation der Überwachung und Bewertung im Hinblick auf die Wirkungspfade zu erbringen.

In den Bereichen, wo Altlasten in der Fläche verbleiben, ist eine Versickerung nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Ein Notüberlauf hat über den bestehenden Einlauf in die Argen zu erfolgen.

Es ist zu gewährleisten, dass keine Schadstoffe in die Argen sowie ins Grundwasser abgeleitet werden.

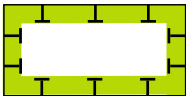
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.21 

Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen; ausgenommen hiervon sind Leitungen und Kanäle.

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

2.22 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme (zur Förderung der Artenvielfalt);**

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

Gehölzpflanzungen

– Es sind gemäß der Planzeichnung Laubbäume 1. Wuchsklasse und 2. Wuchsklasse sowie Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste (siehe Festsetzung "Pflanzungen in dem Baugebiet") zu pflanzen.

Extensivgrünland

– Zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen ist die private Grünfläche mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
– Die private Grünfläche als Ausgleichsfläche ist durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) bei Verzicht auf Düngung und mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen.

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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

2.23 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 LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40 °C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Insbesondere seitens der Unteren Argen sind nur von der Unteren Argen abgewandte Beleuchtungskörper zulässig, eine übermäßige Beleuchtung in Richtung der Argen muss aus Gründen des Fledermausschutzes vermieden werden.

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind die entsprechenden Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach bei der Planung zu berücksichtigen (siehe Schweizer Vogelwarte/Schmid, H.; Doppler, W.; Heynen, D. & Rössler, M.; 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage, Sempach).

Darüber hinaus sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen des FFH-Gebiets "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343) einzuhalten. Hierzu zählen:

(1) Um eine Eutrophierung der umliegenden Lebensräume zu verhindern, ist sicherzustellen, dass die Feuerungsanlage keinen Stickstoff emittiert. Sollte dies nicht ohne erheblichen Aufwand möglich sein, so kann auch eine Feuerungsanlage verwendet werden, für die durch ein entsprechendes Gutachten sichergestellt ist, dass die Stickstoffemissionen an den maßgeblichen stickstoffempfindlichen FFH-Lebensraumtypen unterhalb des Abschneidekriteriums von 0,3 kg/(ha a) liegen. Dies ist im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren jeweils gemäß der TA-Luft zu prüfen.

(2) Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in der "Unteren Argen" (sowie das Grundwasser) sollten ausschließlich schadstoffarme Baumaschinen, unter Einsatz ausschließlich biologisch abbaubarer Öle, Verwendung finden. Die Baumaschinen sollten gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert werden.

(3) Das Einbringen von Schadstoffen, insbesondere Zementabwässer, Betonzusatzmittel, Öle, Schmierstoffe und sonstige wassergefährdende Stoffe während der Bauzeit sowie alle Gewässerverunreinigungen sind zu unterlassen.

(4) Betankt werden sollten die Baumaschinen nur mit untergelegter Folie oder Wanne oder auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen.

(5) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe und deren Manipulation sollten nur in dichten Wannen erfolgen. Alle nicht gebrauchten Baustoffe und Abfälle im gesamten Baustellenbereich sollten unmittelbar nach Abschluss der Bautätigkeiten sachgerecht entsorgt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24 **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.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25 

Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist

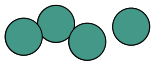
bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.26 

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.27 

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; innerhalb der privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.28 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Pro 1.500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft 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 unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbeständeschutzverordnung – PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

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

Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29 Dachbegrünung

Dächer sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen und so zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Die Kombination mit PV-Modulen ist zulässig.

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 10 cm betragen.

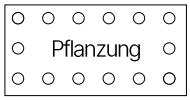
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30 Fassadenbegrünung

Die nach Osten gerichteten Außenfassaden der Gebäude sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf 20 % der Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Efeu	*Hedera helix*
Hopfen	*Humulus lupulus*
Kletterrose	*div. Sorten*
Knöterich	*Fallopia baldschuanica*
Pfeifenwinde	*Aristolochia macrophylla*
Spalierobst	*div. Sorten*
Waldrebe	*Clematis-Arten*
Wilder Wein	*Parthenocissus spec.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

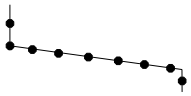
2.31 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von standortgerechten Feldhecken als Ortsrandeingrünung mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem

Baugebiet" zu verwenden. Die Pflanzung der Sträucher ist gruppenweise in einem Raster von ca. 2 m Breite und 5-10 m Länge umzusetzen. Pro Strauchgruppe sind ca. 5 bis 15 Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der Strauchgruppen sind die Gehölze mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen, zwischen den Strauchgruppen hat der Abstand 2-3 m zu betragen. Zum Schutz vor Verbiss ist ein Zaun anzulegen, dieser muss zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Der Zaun kann entfernt werden, sobald die Sträucher eine Höhe von 2 m erreicht haben. Die Sträucher der neu zu pflanzenden Feldhecken sind als Containerware mit Wurzelballen mit einer Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Vorzugsweiße sollen vermehrt Schlehe, Weißdorn und Rose gepflanzt. Sollten im Zuge von Leitungsarbeiten Gehölzrodungen erforderlich sein, sind diese durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

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

2.33 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Argen" der Stadt Isny im Allgäu.

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

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)

3.1 Ausgleichsbedarf

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf summiert sich auf insgesamt 270.282 Ökopunkte.

Ein Teil des Ausgleiches (39.066 Ökopunkte) erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB über vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (siehe Punkt 3.2 Verortung der externen Ausgleichsfläche).

Die verbleibenden 231.216 Ökopunkte durch externen Zukauf über die Ökokontomaßnahme "Waldrefugien Stadt Isny" mit dem Aktenzeichen 436.02.061 erbracht (siehe Punkt 3.3 Ökokontomaßnahme "Waldrefugien Stadt Isny" (Aktenzeichen 436.02.061).

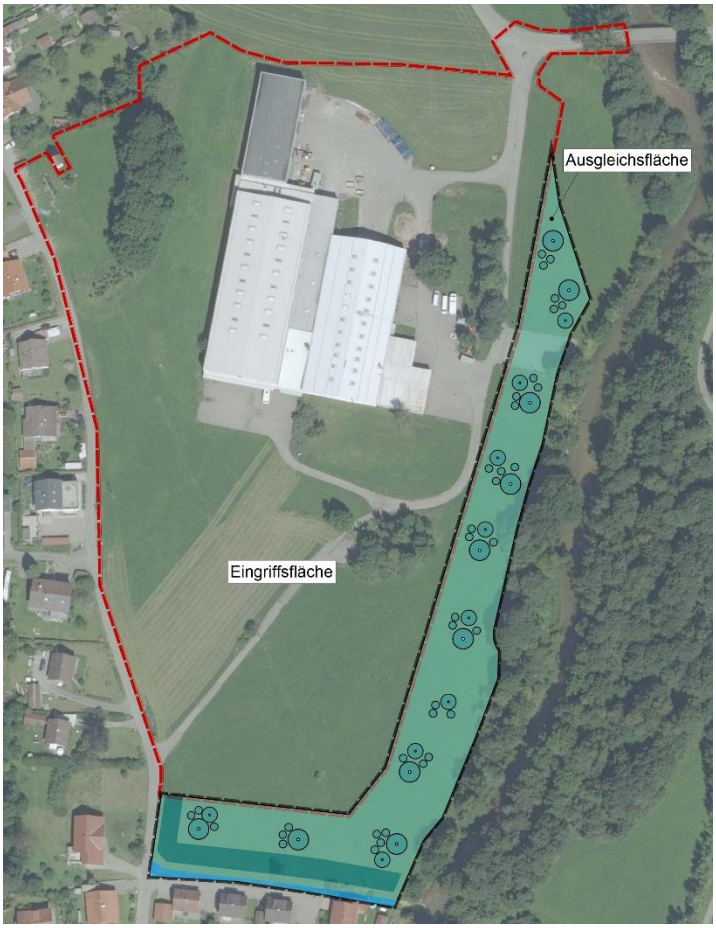
Hinweis:

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen der Stadt und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden. Zum Satzungsbeschluss muss zumindest eine wirksame schuldrechtliche Vereinbarung getroffen worden sein, die die zeitnahe Übernahme einer dinglichen Sicherung beinhaltet. Die Eintragung der Dienstbarkeit kann nach Satzungsbeschluss erfolgen.

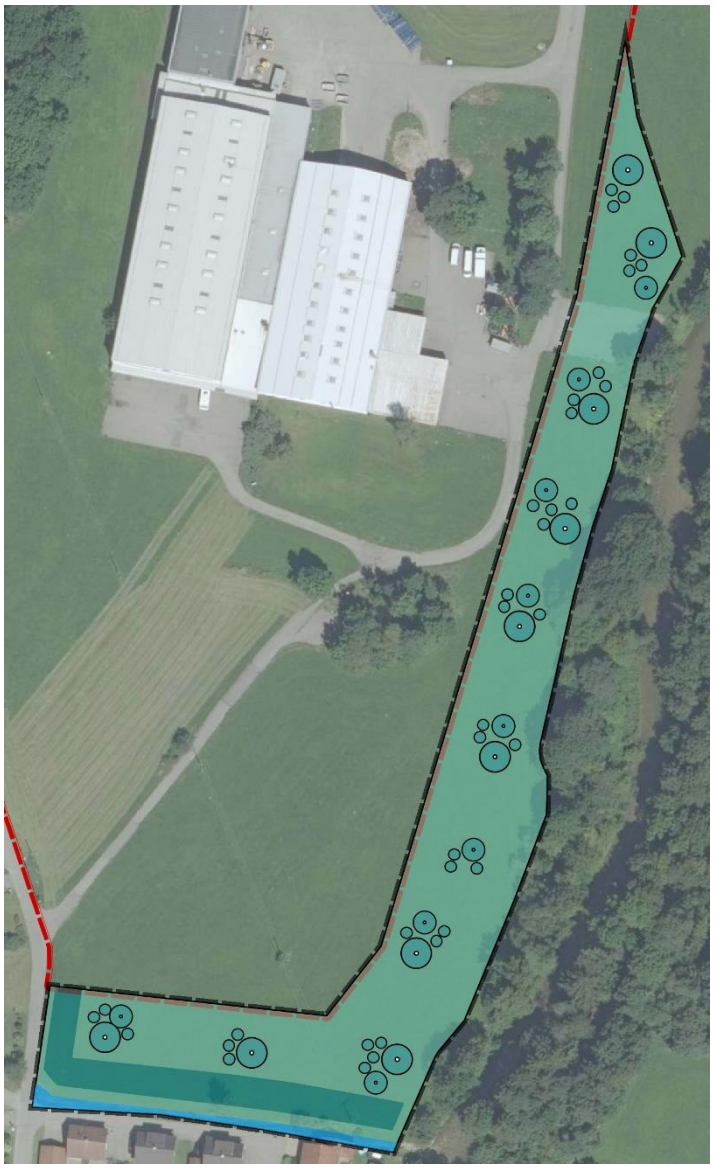
3.2 Verortung der externen Ausgleichsfläche

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Flst.-Nrn. 47/2 und 47/70 (Teilflächen) der Gemarkung Großholzleute. Der Planung werden von der Maßnahme 39.066 Ökopunkte zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).



Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

33.41 Fettwiese

42.20 Gebüsche

12.21 Mäßig ausgebauter Bachabschnitt

45.30b Einzelbaum, 1. Wuchsklasse



45.30b Einzelbaum, 2. Wuchsklasse



42.20 Gebüsche (Strauchpflanzungen)

Maßnahmen:

- Anlage von Extensivgrünland mit gebietsheimischen (autochthonem) Saatgut (z. B. Rieder-Hofmann 02 Fettwiese//Frischwiese); das Grünland ist mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen; eine extensive Beweidung der Fläche ist zulässig, die Besatzstärke darf 0,8 GVE/ha nicht überschreiten; auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)
- Pflanzung von standortgerechten Feldhecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste (siehe Festsetzung "Pflanzungen in dem Baugebiet") zu verwenden. Die Pflanzung der Sträucher ist gruppenweise in einem Raster von ca. 2 m Breite und 5-10 m Länge umzusetzen. Pro Strauchgruppe sind ca. 5 bis 15 Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der Strauchgruppen sind die Gehölze mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen, zwischen den Strauchgruppen hat der Abstand 2-3 m zu betragen. Zum Schutz vor Verbiss ist ein Zaun anzulegen, dieser muss zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Der Zaun kann entfernt werden, sobald die Sträucher eine Höhe von 2 m erreicht haben. Die Sträucher der neu zu pflanzenden Feldhecken sind als Containerware mit Wurzelballen mit einer Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Vorzugsweiße sollen vermehrt Schlehe, Weißdorn und Rose gepflanzt. Erstmalig nach 10 Jahren ist alle 5 Jahre im Zeitraum zwischen 01.10. bis 29.02. ein Teilabschnitt durch auf den Stock setzen zu pflegen (Überhälter bleiben unberührt).
- Pflanzung von Laubbäumen (1. und 2. Wuchsklasse) und Sträucher. Es sind ausschließlich Gehölze aus der festgesetzten Pflanzliste (siehe Festsetzung "Pflanzungen in dem Baugebiet") zu verwenden.
  - Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
    - Bäume: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm
    - Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe

    - Sträucher: 3 x verpflanzt, mindestens 125 - 150 cm Höhe.
  - Abgestorbene Stämme sind stellenweise als Totholz zu belassen.
- Das bei den Pflegemaßnahmen anfallende Schnittgut ist fachgerecht beispielsweise in einer Kompostieranlage zu entsorgen.

3.3 Ökokontomaßnahme "Waldrefugien Stadt Isny" (Aktenzeichen 436.02.061)

Die Maßnahme liegt im Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland und umfasst insg. 252.122 m². Die Waldrefugien der Maßnahme liegen im Landkreis Ravensburg auf der Gemeindefläche der Stadt Isny im Allgäu. Die ausgewählten Baumbestände weisen ökologisch wertvolle Habitatstrukturen auf, die sich im Laufe des natürlichen Verfallprozesses der Bäume vermehren, wodurch sich der Anteil an liegendem und stehendem Totholz erhöht. Zur lokalen Biotopvernetzung der Waldrefugien werden innerhalb der forstlichen Waldbewirtschaftung der Stadt Isny sukzessive Habitatbaumgruppen ausgewiesen und aus der Nutzung genommen.

Die Maßnahme wurde am 27.07.2022 durch das Landratsamt Ravensburg genehmigt und befindet sich in Umsetzung.

Dem Eingriff werden von der Ökokontomaßnahme 231.216 Ökopunkten zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Der Kauf der Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.

4.1 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" der Stadt Isny im Allgäu.

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

4.2 FD

Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3 °.

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

4.3 SD

Dachform **Satteldach**; als Satteldächer gelten Dächer mit zwei geneigte Dachebenen, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First) und einer Dachneigung zwischen 3° und 15°.

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

4.4 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, gilt nicht für begrünte Dächer.

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)

4.5 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Werbeanlagen in den Baugebieten

Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 7 m^2 (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb

der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Eine dauerhafte sowie blinkende Beleuchtung der Werbeanlagen ist nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) Holz sowie Hecken zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1 

Umgrenzung von Flächen mit Altablagerungen entlang der Argen mit Bauschutt und Abfällen.

hier: auf Flst.-Nrn. 47, 47/70, 47/2 die Altablagerung "Argen" (Flächennummer 128) mit der Bewertung B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der genannten Flächen sind abhängig von der Flächenbewertung/ dem Handlungsbedarf und der Art der geplanten Nutzung die bodenschutz- und altlastenrechtlichen Vorgaben zu gewährleisten.

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; Nr. 15.12. PlanZV; siehe Planzeichnung)

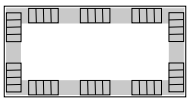
5.2 

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind;

hier: auf Flst.-Nrn. 47, 47/71, 47/70, 47/2 und 14/1 die Altablagerung "E.A. Industriewerke GmbH" (Flächennummer 54)

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; Nr. 15.12. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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

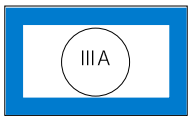
6.1 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 33 NatSchG geschütztes Biotop "Feldgehölze bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Biotope;

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden privaten Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schnitthecke) unzulässig.

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

6.2 

Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets "WSG Argen-Ach-Rinne" (Nr. 436.311)

Wasserschutzgebiet mit Rechtsverordnung vom 01.12.2014.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.3 **Gewässerverlauf** der "Unteren Argen"

6.4 **Gewässerrandstreifen;** der Gewässerrandstreifen (von 10 m außerortsgemessen ab Böschungsoberkante) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Ge-

wässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. (vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW)

6.5 

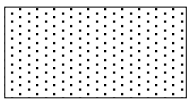
HQ$_{100}$ (Linie des 100-jährigen Hochwasserereignisses) der "Unteren Argen"; innerhalb des HQ100-Überschwemmungsgebietes sind keine baulichen Anlagen zulässig. Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) Baden-Württemberg und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten; es wird auf die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen (siehe Planzeichnung).

(außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

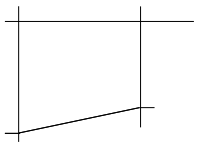
6.6 

HQ$_{Extrem}$ (Linie des Extrem-Hochwasserereignisses) der "Unteren Argen". Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) Baden-Württemberg und des Wasser-haushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten; es wird auf § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen.

(teils inner-, teils außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

7.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

7.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

7.3 4712

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

7.4 

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

7.5 **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.

7.6 **Förderung der Artenvielfalt**

Nicht bebaute Flächen 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.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 Natur- und Artenschutz

Die befestigten Flächen sind auf das nutzungsbedingte Minimum zu beschränken, keine Eingriffe in außerhalb der Baufläche liegende Bereiche.

Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z. B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.

Eine bedarfsgerechte Steuerung der Außenbeleuchtung (z. B. Bewegungsmelder) zu den festgesetzten insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungsmaßnahmen ist empfehlenswert.

Eingriffe an Gebäuden (Anbauten, Eingriffe in Fassaden) müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Dezember und Ende Februar erfolgen. Sollten dabei wider Erwarten Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg).

Vorhandene Gehölze sollten so lange wie möglich, d.h. bis zum Beginn der tatsächlichen Ausführung der jeweiligen Baumaßnahme, erhalten werden.

Die Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Dezember und Ende Februar erfolgen. Sollten bei der Gehölzrodung Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg). Vorhandene bzw. betroffene Nistkästen sind in dieser Zeit abzuhängen und an geeigneten Standorten wieder anzubringen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RSBB "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfällt ein Baum mit einem potenziellen Quartier für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse. Zudem sind zwei Bäume von der Rodung betroffen, an denen je ein Meisen-Nistkasten angebracht ist. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

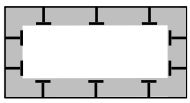
- Die bestehenden Nistkästen sind entweder am geschützten Biotopgehölz westlich innerhalb des Plangebiets oder an den bachbegleitenden Gehölzen entlang der Argen anzubringen. Bei mangelnder Funktionalität sind die Kästen durch ebenbürtige Meisenkästen zu ersetzen.
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, bzw. mit dem Abriss der Gebäude spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen, Ausnahme Haussperling).
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.
- Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen.

– Für spaltenbewohnende Fledermausarten sind bei Wegfall des potenziellen Spaltenquartiers östlich des Industriegebäudes am geschützten Biotopgehölz westlich innerhalb des Plangebiets oder an den bachbegleitenden Gehölzen entlang der Argen zwei Ersatzquartiere im aufzuhängen (z. B. Fledermausflachkasten 1FF).
– Die Aufhängung der Nisthilfen hat möglichst in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Bäume und dem Gebäudeabriss. Es ist auf einen fachgerechten Standort zu achten.

Sofern möglich, sollen alle Bäume mit Baumhöhlen bzw. Spalten sowie die Baumgruppe östlich des Gebäudebestandes erhalten werden.

Vorhandene Gehölze sollten so lange wie möglich, d.h. bis zum Beginn der tatsächlichen Ausführung der jeweiligen Baumaßnahme, erhalten werden.

Als populationsstützende Maßnahme für den Gänsesäger wird trotz fehlender Betroffenheit das Anbringen von Nisthilfen entlang der Argen empfohlen.

7.10 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**; **Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**; geplante Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

7.11 Nachhaltige Ressourcennutzung

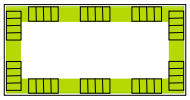
Es wird empfohlen, Regenwasser zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu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

7.12 Vorhandene Gehölze

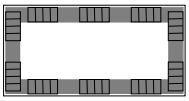
Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der

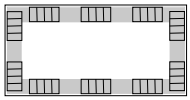
Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RSBB "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

7.13 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Flora-Fauna-Habitat-Gebiets "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343), Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

7.14 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges teriäres Hügelland (Nr. 4.36.070) im Sinne des § 26 BNatSchG, Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

7.15 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier **Biotop** im Sinne des § 30 BNatSchG "Untere Argen zwischen Rotenbach und Argen", (Nr. 1-8326-436-6524) und des § 33 NatSchG ("Sreuwiese in Argen", Nr. 1-8326-436-2185, "Feldhecke westlich Argen", Nr. 1-8326-436-6616), Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

7.16 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

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 Schnapspflaume.

7.17 

Freileitung oberirdisch – wird verlegt (siehe Planzeichnung)

7.18 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Dies wird in den Arbeitsblättern A 138 (Versickerung) bzw. A 117 (Einleitung) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. beschrieben.

Es darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z. B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

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

7.19 Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

7.20 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 Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. 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.

7.21 Grundwasserschutz

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

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 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.

Jegliche Erdaufschlüsse sind, aufgrund der relativ gering mächtigen Grundwasserüberdeckung mit überwiegend hoher Durchlässigkeit, gem. § 49 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 43 Abs. 1 WG der Unteren

Wasserbehörde des Landratsamtes spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen.

Die Untere Wasserbehörde trifft jeweils die erforderlichen Anordnungen.

7.22 Grundwasser und Drainagen

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

7.23 Überflutungsschutz/ Hochwasserschutz bei HQ_{Extrem}

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

7.24 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.

7.25 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 Landesbau-ordnung (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 DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

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

7.26 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

7.27 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 Be-funde (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.

7.28 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.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energieerzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

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.

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

7.29 Plangenauigkeit

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.

7.30 **Lesbarkeit der Planzeichnung**

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), § 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 07.02.2023 (GBl. S. 26,42), § 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 07.02.2023 (GBl. S. S. 26, 41), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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 Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 27.04.2026 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Argen" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 20.03.2026.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.03.2026

Dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 20.03.2026 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zur/zu

- Dachform Flachdach
- Farben
- Fassadengestaltung
- Werbeanlagen in den Baugebieten
- Einfriedungen

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

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

Isny im Allgäu, den 12. AUG. 2026

.....

(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

STADT ISNY IM ALLGÄU

(Dienstsiegel)

9.1 Allgemeine Angaben

9.1.1 Zusammenfassung

9.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

9.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Gemeindegebietes, östlich des Ortsteiles "Argen" und westlich des Flusses "Untere Argen". Südlich und Östlich des Plangebietes verläuft entlang des Flusses "Untere Argen" außerdem die Landesgrenze "Baden-Württemberg/Bayern". Westlich grenzt an das Plangebiet die Straße "Am Schidel" an. Im nördlichen Planbereich wird ein kleiner Teil der Straße "Argen" sowie der im Baden-Württembergische Bereich der "Argenbrücke Weitnau" mitüberplant.

9.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 14 (Teilfläche), 14/1 (Teilfläche), 14/72 (Teilfläche), 47/2, 47/25, 47/26, 47/33 (Teilfläche), 47/70 (Teilfläche) und 47/71

9.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

9.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

9.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt.

9.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein gewerbliches Bestandsgebäude, welches die Umgebung durch sein Ausmaß und seine Höhe prägt. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

9.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Westen nach Osten auf. Im nordwestlichen Bereich liegt das Gelände bei 741 m über NN. Im Bereich des Bestandsgebäudes liegt das Gelände dagegen bei 734 m über NN. Im südöstlichen Planbereich liegt das Gelände bei 736 m über NN.

9.2.2 Erfordernis der Planung

9.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des kommunalen Bedarfs. Der Stadt fehlt es derzeit an geeigneten Gewerbeflächen, um den vorhandenen Anfragen gerecht zu werden. Gerade bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen spielen verschiedene Aspekte eine Rolle. Beispielhaft aufgezählt seien vorliegend die Erreichbarkeit und verkehrliche Erschließung, der Flächenzuschnitt und die

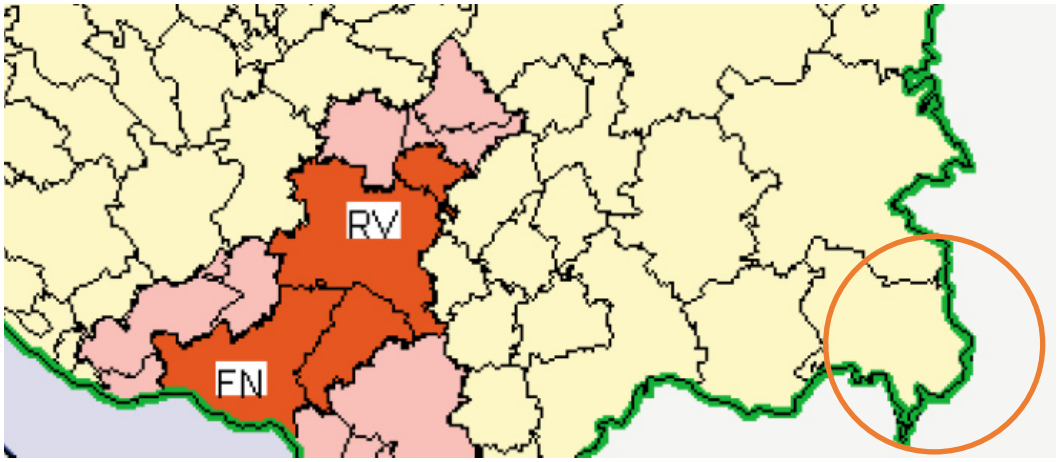
Flächengröße aber auch mögliche Vorprägungen und zu erwartende Nutzungskonflikte. Entsprechend kommen nur wenige Flächen in Betracht. Der vorliegende Standort zeichnet sich durch die bereits vorhandene gewerbliche Prägung sowie die vorhandenen Erschließungsvorgaben aus. Zu den konkreten Anfragen zählt der Betrieb einer Nahwärmeversorgungsanlage sowie eines Postzustellstützpunktes. Durch die Planung eines attraktiven und nachhaltigen Gewerbegebietes versucht die Stadt auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung (z.B. hinsichtlich der Altersstruktur) zu erhalten. In der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in einem breit gefächerten Branchenspektrum sieht die Stadt Isny im Allgäu eine wesentliche Voraussetzung dafür. Bei der Wahl eines geeigneten Standortes hierfür wurde unter anderem das vorliegende Gebiet einer Prüfung unterzogen. Auf Grund seiner Lage und der bereits vorhandenen gewerblichen Prägung wurde entschieden, dass das Gebiet sowohl für den Postzustellstützpunkt als auch für weitere gewerbliche Nutzungen besonders geeignet ist. Der Stadt Isny im Allgäu erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

9.2.3 Übergeordnete Planungen

9.2.3.1 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.
- 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.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

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



9.2.3.2 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:

– 1.2 (Z) 3 In Ergänzung der unter (2) genannten Ziele werden folgende weitere Entwicklungsaufgaben festgelegt:

- die Entlastung des Bodenseeuferbereichs durch Stärkung der zentralörtlichen Funktionen in den Mittelzentren Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen und Wangen i.A. sowie in den Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny i.A., Markdorf, Mengen, Meßkirch, Salem und Tettnang,
- die Intensivierung der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit der Region Bodensee-Oberschwaben als Teil der Internationalen Bodenseeregion und als Partner der Metropolitanen Grenzregionen.

– 2.1.1 (N) 5 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen (PS 2.2.3.1, LEP 2002).

– 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg,

Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhldingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (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) 6 Grenzüberschreitende Verflechtungen sind zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Gemeinden an der Landesgrenze zu Bayern.

– 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.

– 2.4.0 (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).

– 2.4.1 (Z) 8 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.

– 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, Neufrach und Stefansfeld) und Tettnang.

(...)

– 3.1.1 (Z) 1 Regionale Grünzüge: Gem. den in PS 3.1.0 genannten allgemeinen Grundsätzen und Zielen sind im Regionalplan Regionale Grünzüge als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

– 3.1.1 (Z) 2 Die Regionalen Grünzüge sind von Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus sind außerhalb der im Regionalplan für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe festgelegten Gebiete Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabung oder Aufschüttung ausgeschlossen.

– 3.1.1 (V) 6 Soweit erforderlich und geeignet, sollen die Regionalen Grünzüge in den kommunalen Landschafts- und Bauleitplänen dargestellt werden.

– 3.2.1 (Z) 1 Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Biotopverbund) Gem. den in PS 3.2.0 genannten allgemeinen Grundsätzen und Zielen, insbesondere zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems, sind im Regionalplan Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege fest-gelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

– 3.4.0 (G) 6 In bereits besiedelten überschwemmungsgefährdeten Bereichen soll das hochwasserbedingte Schadenspotenzial neben technischen Maßnahmen des Hochwasserschutzes durch geeignete bauleitplanerische Festsetzungen zur Siedlungsentwicklung und zur städtebaulichen Ordnung minimiert werden. Dabei sollen Steuerungsmöglichkeiten der siedlungsbezogenen Freiraumentwicklung genutzt werden. Das Schadensrisiko soll durch bauliche Anpassungen, Nutzungsanpassungen sowie die Vermeidung von Nutzungsintensivierungen minimiert werden.

– 3.4.0 (G) 7 Zur Sicherung eines schadlosen Abflusses von Niederschlagswasser soll bei Raum beanspruchenden Maßnahmen darauf geachtet werden, die Auswirkungen auf das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens möglichst gering zu halten. Dabei sollte der Vermeidung neuer Versiegelung Vorzug gegeben werden vor technischen Maßnahmen zur Versickerung und Retention. Möglichkeiten der Entsiegelung sollen genutzt werden.

– 3.5.0 (G) 5 Vor der Ausweisung neuer Gewerbegebiete oder geeigneter Sondergebiete (z.B. Freiflächen-Photovoltaik) soll geprüft werden, ob durch eine Absenkung des Geländes aufgrund vorheriger Kiesentnahme eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden kann, unter der Voraussetzung, dass hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dabei soll mindestens die vorherige Schutzwirkung der ungesättigten Zone wiederhergestellt werden.

9.2.3.3 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.

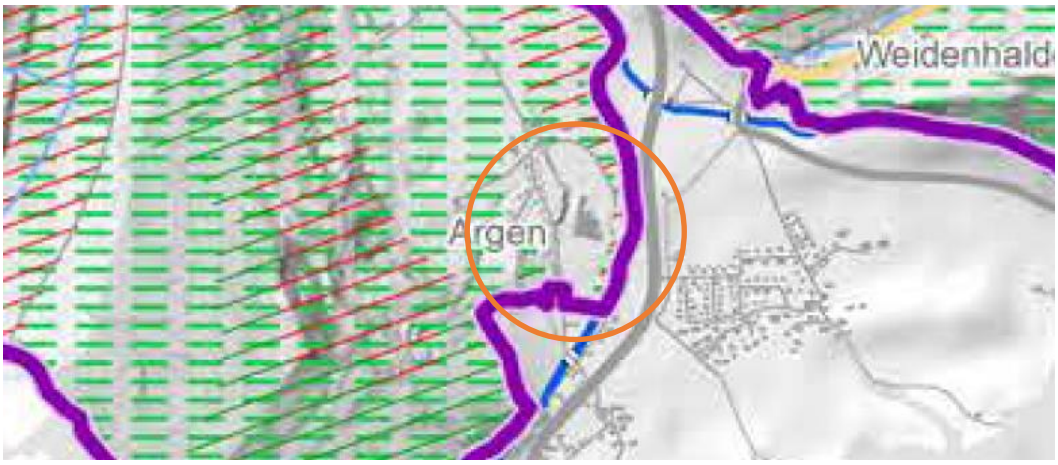
9.2.3.4 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

9.2.3.5 Der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorrangbereiches verläuft östlich des Plangebietes.

9.2.3.6 Der schutzbedürftige Bereich für Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) ist von dem überplanten Bereich betroffen (siehe Umweltbericht).

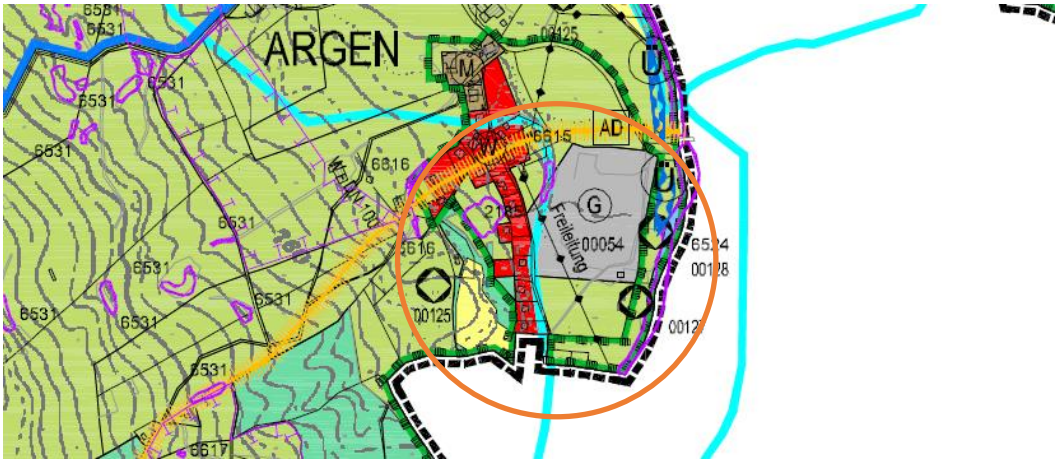
9.2.3.7 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(≡≡≡) Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) (Z); (▨) Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z):



9.2.3.8 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005).Die überplanten Flächen werden hierin bereits teilweise als gewerbliche Flächen dargestellt. Allerdings ist im nordwestlichen sowie südlichen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht vollständig übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

9.2.3.9 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan:



9.2.3.10 Denkmäler im Sinne des) Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

9.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

9.2.4.1 Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Prägung und den vorgesehenen Nutzungsänderungen für diesen Bereich wurden keine weiteren Standorte im Gemeindegebiet der Stadt Isny im Allgäu geprüft. Der vorliegende Standort bietet die Möglichkeit die vorhandenen Gebäude zu nutzen und dadurch zusätzliche Versiegelungen zu minimieren. Gleichzeitig zeichnet sich der Standort durch eine gute Anbindung aus. Gerade für die Ausweisung von Gewerbegebieten ist eine gute Anbindung von besonderer Bedeutung. Durch die bereits vorhandenen Strukturen ist außerdem mit einem geringen Erschließungsaufwand zu rechnen.

9.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Themenpunkte "Wasser", "Natur- und Artenschutz" sowie "Altlasten" hingewiesen. Dabei ist anzumerken, dass ursprünglich der Geltungsbereich der Planung größer angedacht war. Die Stellungnahmen der Behörden, insbesondere zur Lage des Planbereiches innerhalb eines

festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ_{100}) wurden zum Anlass genommen, den Geltungsbereich anzupassen. Zwar war von Anfang an im Bereich des Überschwemmungsgebietes (HQ_{100}) keine Ausweisung von Bauflächen vorgesehen. Vielmehr sollten in diesem Bereich Grün- und Ausgleichsflächen sowie ein Retentionsbereich festgesetzt werden. Allerdings hat das Landratsamt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in diesem Bereich zurückzunehmen, da auch Geländeveränderungen wie das geplante Retentionsbecken nicht zulässig seien. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen den Geltungsbereich im Bereich des Überschwemmungsgebietes (HQ_{100}) im östlichen Planbereich zurückzunehmen. Zudem wurden wie vom Landratsamt gefordert eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt und artenschutzrechtlich Relevanzbegehungen und Kartierungen durchgeführt.

9.2.4.3 Zwar befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach HQ_{100} mehr innerhalb des überplanten Bereiches. Jedoch befinden sich Bereiche des Vorhabens innerhalb der HQ_{extrem}-Bereiche der östlich angrenzenden "Unteren Argen". Die Stadt ist sich bewusst, dass auch wenn eine Überschwemmung von Risikogebieten innerhalb einer Lebensspanne weniger zu erwarten ist, so jedoch ein Restrisiko durch ein so genanntes Extremhochwasser verbleibt. Gerade im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel nimmt die Stadt dieses Risiko sehr ernst. Bei der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass sich die überwiegenden HQ_{extrem}-Bereiche außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden. Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein kleiner Bereich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Argen" wird darauf geachtet, dass durch eine durchdachte Entwässerungsplanung der Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet nicht erhöht und eine Verschärfung der Gefahrensituation ausgeschlossen werden kann. Hierbei werden - sofern notwendig - auch Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses umgesetzt oder auf die Schaffung von Versickerungsflächen zurückgegriffen. Der Maßgabe des hochwasserangepassten Bauens wird darüber hinaus durch die die Festsetzung unter Ziffer 2.14 (Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden) sowie der Tatsache, dass es sich nur um einen geringfügigen Bereich handelt, welcher tatsächlich im HQ_{extrem}-Bereich liegt, Rechnung getragen.

9.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die bereits gewerblich geprägten Flächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

9.2.4.5 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebauliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

9.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Argen" 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 Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

9.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

9.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

9.2.5.1 Für den überwiegenden Planbereich ist ein Gewerbegebiet (GE) und im südlichen Bereich ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzt. Hauptsächlich liegt die Unterscheidung der beiden Gebiete darin, dass im GE_e Emissionskontingente festgesetzt sind. Dies wird aufgrund der Nähe zur westlichen und südlichen Wohnbebauung für erforderlich erachtet. Im Bereich des GE wird durch die westlich angrenzende private Grünfläche ein ausreichender Abstand zur Wohnbebauung gewahrt.

9.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb der beiden Gebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen:

9.2.5.3
- In beiden Gebieten ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO der dezentralen Lage des Plangebietes geschuldet. Es ist erklärter städtebaulicher Wille der planende Gemeinde, Einzelhandelsbetriebe in integrierten, zentraleren Lagen anzusiedeln bzw. zu halten. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird eingeschränkt durch die Zulässigkeit des Einzelhandels von Handwerksbetrieben, unter bestimmten Voraussetzungen und der Maßgabe der Untergeordnetheit im Vergleich zur übrigen betrieblichen Nutzung. Außerdem sollen durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben die fußläufig erreichbaren innerörtlichen Betriebe nicht beeinträchtigt werden und übermäßiger Kfz-Verkehr soll in diesem Zusammenhang im Bereich des Plangebietes vermieden werden.
- In beiden Gebieten erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konfliktpotenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebstankstellen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet.
- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als Gewerbebetriebe im Bereich des Gewerbegebietes als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage)

kann als eine untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Von einer von den einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen. Dies gilt nicht für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes. In diesem Bereich sind auch einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge unzulässig, da dieser Bereich aufgrund seiner Nähe zur westlichen Bebauung störempfindlicher ist.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO angeführten Vergnügungsstätten, da diese mit ihrem störenden Charakter nicht mit dem stark ländlich geprägten und sensiblen Umfeld verträglich sind. Konkret ergibt sich das Erfordernis des Ausschlusses von Vergnügungsstätten aus der Eigenart des Gewerbegebietes, der geplanten Nutzungen sowie dem Umfeld des Plangebietes. Die auch in anderen Städten/Gemeinden zu beobachtende Entwicklung auf gewerblichen Flächen Vergnügungsstätten zu errichten, lässt auch in Isny im Allgäu eine entsprechende Nachfrage befürchten. Da Vergnügungsstätten regelmäßig nicht an Ladenschlussgesetze gebunden sind und regelmäßig auch über einen überregionales Einzugsbereich verfügen, ist im Planbereich mit Nutzungskonflikten sowohl in Bezug auf die angrenzende Bebauung als auch auf die geplante Nutzung des vorhandenen Gewerbegebäudes zu rechnen. Derzeit sind bereits Gewerbebetriebe im zentralen Bereich vorhanden, die überwiegend dem produzierenden Gewerbe angehören. Ziel der Stadt ist auch weiterhin ein hochwertiges Gewerbegebiet gerade für produzierendes Gewerbe zu schaffen, da insbesondere die Vorteile des Standortes dem produzierenden Gewerbe zugutekommen aber auch die landschaftlichen Bezüge ausreichend berücksichtigt werden sollen. Ein seriöses Umfeld ist für ein attraktives Gewerbegebiet jedoch maßgeblich. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten stünde jedoch in einem krassen Widerspruch zu den Zielen der Stadt Isny im Allgäu, die städtebauliche Attraktivität seines Gewerbestandortes zu stärken, denn bereits die Erstansiedlung von Vergnügungsstätten kann negative Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur haben. So drohen beispielsweise Abwanderungen und Leerstände bei Geschäftsaufgabe sowie die Herabsetzung der wirtschaftlichen Attraktivität eines Gewerbegebietes (so genannter "Trading-Down-Effekt"). Auch kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten negative Mietpreisentwicklung bzw. Veränderung der Grundstückspreise zur Folge haben. Um entsprechende Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten im vorliegenden Gewerbegebiet ausgeschlossen. Im Gemeindegebiet bestehen an weniger sensiblen Standorten noch ausreichend Möglichkeiten Vergnügungsstätten anzusiedeln.
- Aufgrund des Konfliktpotentials zwischen dem Schutzanspruch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 BauNVO und den möglichen

Lärmemissionen von Gewerbebetrieben ist es zweckmäßig, diese Nutzungen in beiden Gebieten komplett auszuschließen. Auch das Belassen bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit wird nicht als zielführend erachtet, da dies mitunter die Ansiedlung später hinzutretender gewerblicher Nutzung einschränken kann.

– Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

9.2.5.4 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.

9.2.5.5 – Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete.

9.2.5.6 – Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

9.2.5.7 – Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

9.2.5.8 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

9.2.5.9 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für den Planbereich sowohl Hauptgebäude mit einer Länge von über 50,00 m in jegliche Richtung zu ermöglichen als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.

9.2.5.10 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

9.2.5.11 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Aufgrund der sensiblen Lage des Gewerbegebietes wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf 3,50 m begrenzt.

9.2.5.12 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke 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.

9.2.6 Infrastruktur

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

9.2.6.2 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes erfolgt zur Sicherstellung des geplanten Breitbandausbaus (Glasfasertrassen).

9.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

9.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist im nördlichen Bereich über die Einmündung in die Bundesstraße "B 12" an das Verkehrsnetz angebunden. Hierdurch wird

ein Durchfahrtsverkehr durch das westlich angrenzende Wohngebiet vermieden und eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes sichergestellt.

9.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die nördlich des Plangebietes befindliche Bushaltestelle "Isny Argen" mit der Buslinie 74 gegeben. Außerdem befindest sich südlich des Plangebietes entlang der Bundesstraße "B 12" die Bushaltestelle "Kleinweiler, Hofen" mit der Buslinie 50.

9.2.7.3 Die innere Erschließung erfolgt im Rahmen der Umsetzung. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und der einschränkenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung steht ausreichend Raum für entsprechende Wendemöglichkeiten zur Verfügung. Im Südwesten des Plangebietes ist ein Pufferstreifen mit einer Einschränkung baulicher Anlagen festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs sind aus städtebaulichen Gründen sowie zur Sicherstellung der verträglichen Nutzung und Wahrung der Wohnqualität der angrenzenden Bebauung keine Zufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze zulässig.

9.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

9.2.8.1 Durch die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen wirken Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein, die zu Nutzungskonflikten führen können.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG gerecht zu werden, ist im Bereich der westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung ein Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen (GE_e) festgesetzt. Dies stellt sicher, dass sich in diesem Bereich nur mischgebietsverträgliche Betriebe ansiedeln können.

Weiterhin sind im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) für den südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Für den nördlichen, bereits bebauten Bereich des Plangebietes sind keine Emissionskontingente festgesetzt, da aufgrund der Bestandsituation eine Aufteilung der Gewerbegebietsfläche auf die einzelnen ansässigen Betriebe nicht möglich ist, da u.a. einzelne Flächen, wie z.B. Zufahrten, gemeinschaftlich genutzt werden. Stattdessen wurden die Bestandsbetriebe als gewerbliche Vorbelastung bei der Geräuschkontingentierung für den südlichen Bereich des Plangebietes berücksichtigt.

Durch die Emissionskontingentierung ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung gewährleistet.

Bei der Festsetzung von Emissionskontingenten wird jedem Quadratmeter der bebaubaren Gewerbefläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Eventuelle Hindernisse im Schallausbreitungsweg (z.B. durch Gebäude, Topographie etc.) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung gemäß DIN 45691 nicht berücksichtigt.

Die zulässigen Emissionskontingente wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH, 23-033/a, Fassung vom 10.01.2025) ermittelt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 02.09.2025 (Sieber Consult GmbH, 23-033/b) wurden die Emissionskontingente für die Teilfläche GE_{e2} reduziert.

Die Emissionskontingente werden maßgeblich durch die westliche und südliche Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) bzw. dem eines reinen Wohngebietes (WR) beschränkt. An den weiter entfernten Einwirkorten im Osten, gegenüber der Argen, werden die Planwerte dagegen um 3,6 – 19,5 dB(A) unterschritten, d.h. in Richtung dieser Einwirkorte können die Betriebe unnötig eingeschränkt werden. Da seitens der Stadt Isny Überlegungen bestehen, auf der Gewerbegebietsfläche GE_2 die Heizzentrale eines Wärmenetzes unterzubringen sind für diese Fläche Zusatzkontingente festgesetzt. Dies soll insbesondere im Nachtzeitraum höher Geräuschemissionen in Richtung Osten ermöglichen.

Das Plangebiet wird neben der internen Gliederung in Teilflächen planextern (baugebietsübergreifende Gliederung nach § 4 Abs. 4 S. 2 BauNVO) zu den bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet gegliedert. So sind im nördlichen Bereich des Plangebietes keine Geräuschkontingente festgesetzt. Zudem sind im Gemeindegebiet der Stadt Isny im Allgäu weitere Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung vorhanden. Hierzu gehört u.a. das "Gewerbegebiet Mittelösch II" nicht kontingentiert und hinsichtlich der gewerblichen Nutzung uneingeschränkt. Somit sind die Anforderungen, welche aus der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017, Aktenzeichen: 4 CN 7/16, juris, Randnummer 8 hervorgehen, berücksichtigt.

Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Bei diesem Nachweis werden schallabschirmende Elemente (Zusatzdämpfung) berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik.

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

9.2.8.2 Im Plangebiet befindet sich der Altstandort "E. A. Industriewerke GmbH". Gemäß des Landratsamtes Ravensburg liegen nach einer Untersuchung im Jahr 2016 im Bereich der früheren Entsorgungsanlage LCKW-Verunreinigungen im Boden vor. Zudem befindet sich laut Landratsamtes Ravensburg im Plangebiet die Altablagerung "Argen". In diesem Bereich wurden nach Informationen der Historischen Erkundung der Fläche die tiefergelegenen Bereiche entlang der Argen mit Bauschutt und Abfällen aus dem dort ansässigen Betrieb verfüllt.

Aufgrund des im Plangebiet vorkommenden Altstandort "E. A. Industriewerke GmbH" wird darauf hingewiesen, dass zur Gewährleistung von gesundem Wohnen und Arbeiten und zur Einhaltung der bodenschutz- und altlastenrechtlichen Vorgaben bei Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes der festgelegte Handlungsbedarf zu berücksichtigen ist. Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes sind mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Ravensburg abzustimmen (siehe Punkt "Schutzgut Boden" des Umweltberichtes.

9.2.8.3 Im südwestlichen Bereich befindet sich eine Freileitung. Diese wird im Rahmen der Ausführung des Baugebietes verlegt.

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

10 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

10.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Argen" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet südöstlich von Isny im Allgäu im Ortsteil Argen ausgewiesen.

10.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Intensivgrünland und bestehende gewerbliche Bebauung nordöstlich der Ortschaft Argen der Stadt Isny im Allgäu. Es liegt südlich der Gemeindestraße "Argen". Westlich und südlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Nördlich jenseits der innerhalb des Plangebiet liegenden gewerblichen Bebauung schließt die freie Landschaft an den Geltungsbereich an. Östlich entlang des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 30 m verläuft von Süden in Richtung Norden das Fließgewässer 1. Ordnung "Untere Argen".

10.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu derzeit als Gewerbliche Baufläche sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im westlichen Geltungsbereich ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Der gewählte Standort ist aufgrund der gewerblichen Nutzung des nördlichen Geltungsbereiches, der guten Verkehrsanbindung sowie der ebenen Lage des Erweiterungsbereichs für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.

10.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Betriebe. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach gewerblichen Baugrundstücken vor.

10.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximalen Gebäudehöhen von etwa 10,70 m, Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke sowie private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung.

10.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

10.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 4,31 ha, davon sind 3,43 ha Gewerbegebiet, 0,06 ha Verkehrsflächen und 0,82 ha Grünflächen.

10.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 270.282 Ökopunkten erfolgt teilweise auf einer externen Fläche der Gemarkung Großholzleute (Teilfläche der Flst.-Nrn. 47/2 und 47/70). Der verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleich von 231.216 Ökopunkten wird vollständig über einen Zukauf der Ökopunkte erbracht.

10.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.1.2.1 Regionalplan:

Das Vorhaben grenzt nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) an einen "Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft" in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" (festgesetzt am 15.01.2015) sind die Vorgaben des Regionalplanes weiter konkretisiert, so dass die Vorgaben nach der Wasserschutzgebietsverordnung "Argen-Ach-Rinne" zu beachten sind (Schutzgebietszone IIIA). Im Regionalplanentwurf (2021) ist für das Plangebiet kein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen vorgesehen.

Östlich des Plangebiets im Bereich der Unteren Argen befindet sich ein Regionaler Grünzug (Plansatz 3.1.1) sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1). In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege haben die Belange des Biotopverbundes Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen (PS 3.2.1 Z (2). Zudem sind Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.0 Z (5) Regionalplanentwurf (2021) auch aus Gründen des Bodenschutzes sowie des vorbeugenden Hochwasserschutzes freizuhalten. Diese Bereiche liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Die östlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden als externe Ausgleichsfläche dem vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" zugeordnet. Diese externe Ausgleichsfläche grenzt an den Regionalen Grünzug und das Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege an. Daher steht das Vorhaben den verbindlichen Aussagen und Zielen nicht entgegen. Diese sind von der Planung nicht berührt (siehe Kapitel 9.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

10.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 14.10.2005):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu im nördlichen Bereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der südliche und nordwestlich Teil des Geltungsbereichs hingegen als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Zudem liegt im westlichen Geltungsbereich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung

des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

10.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Ca. 20 m östlich des Plangebietes verläuft das FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Aus diesem Grund wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung, Photovoltaik-Anlagen, Durch bzw. Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen sowie Fassaden- und Dachbegrünung) können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden (siehe FFH-Verträglichkeitsprüfung der Sieber Consult GmbH Fassung vom 10.01.2025, ergänzt am 01.09.2025).

10.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Südlich und östlich grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelland" (Nr. 4.36.070) an. Eine besondere Bedeutung kommt den offenen und ebenen Talräumen ebenso den bewaldeten und herausragenden Höhenzügen zu, welche durch die Überformung von tertiären Ablagerungen durch Gletscher und Fließgewässer entstanden sind. Daher ist die (nach-)eiszeitliche Überformung, also die einzigartige morphologische Gliederung, zentraler Schutzgedanke dieses Landschaftsschutzgebietes. Die Planung steht nicht im Gegensatz zu den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes.
- Innerhalb des Geltungsbereiches westlich der gewerblichen Bestandsbebauung liegt das geschützte Biotop "Feldgehölz bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615). Ein weiteres gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Untere Argen zwischen Rotenbach und Argen" (Nr. 1-8326-436-6524) ca. 27 m östlich des Geltungsbereichs. Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, darunter das "Streuwiese in Argen", Nr. 1-8326-436-2185. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [10.2.1]" und "Prognose [10.2.3] bei Durchführung der Planung").
- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets "WSG Argen-Ach-Rinne" (Nr. 436.311) in der Wasserschutzzone III A. Sofern die Bestimmungen der Rechtsverordnung beachtet und eingehalten werden und ein die Einhaltung von bodenschutz- und altlastenrechtlichen Vorgaben bei sämtlichen Bauarbeiten im Bereich der am Standort vorliegenden Altstandorte gewährleistet wird, sind Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebiets weitgehend minimiert.

10.1.2.5 Biotopverbund:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Gebietskulisse (Ergänzungsfläche) des Biotopverbundes Gewässerlandschaften. Die Ergänzungsfläche der Gewässerlandschaften ist gleichbedeutend mit dem 1.000 m-Suchraum für geeignete Maßnahmen zur Verbesserung des Biotopverbundes Gewässerlandschaften. Zudem befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs westlich der gewerblichen Bestandsbebauung liegt das geschützte Biotop "Feldgehölz bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615). Westlich ca. 35 m entfernt im Bereich des Biotops "Streuwiese in Argen" (Nr. 1-8326-436-2185) befindet sich laut dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" eine Kernfläche im Biotopverbund feuchter Standorte. Zudem weist das FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343) eine sehr hohe Bedeutung als ökologische Biotopverbundachse. Zusammen mit der Oberen Argen stellen die Gewässer ein lebensraum- und regionenvernetzendes Band dar. Sie verbindet die klimatisch unterschiedlichen Landschaftsräume des Alpenvorlandes mit dem Bodensee und stellt für (saisonale) Wanderungen von Tierarten einen wichtigen Korridor dar. Das Plangebiet selbst weist neben dem geschützten Biotop aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung keine bedeutsamen Strukturen für den Biotopverbund auf. Sowohl im Bereich der Biotope (Feldgehölz innerhalb des Geltungsbereichs, Streuwiese außerhalb des Geltungsbereichs) als auch im Bereich des FFH-Gebiets findet kein Eingriff statt. Die Emissionskontingente in Bezug auf Lärm werden weder tagsüber noch nachts überschritten. Daher ist von keiner Beeinträchtigung auf wandernde Arten auszugehen. Hinsichtlich der Lichtemissionen wird eine entsprechende insektenschonende Beleuchtung festgesetzt, um möglichen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Insbesondere seitens der Unteren Argen sind nur von der Unteren Argen abgewandte Beleuchtungskörper zulässig, eine übermäßige Beleuchtung in Richtung der Argen muss aus Gründen des Fledermausschutzes vermieden werden. Zusätzlich wird der Bereich durch die Pflanzung von Gehölzen im westlichen Plangebiet sowie in der östlichen und südlichen an das Plangebiet angrenzenden externen Ausgleichsfläche abgeschirmt. Der Gehölzbestand des innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Biotop "Feldgehölz bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615) bleibt von der Planung unberührt und die Funktion der Flächen bleibt auch bei der Ausführung des Vorhabens bestehen. Möglicherweise kommt es zu einer kurzzeitigen Beeinträchtigung störungsempfindlicher Arten während der Bauzeit. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden bestehenden gewerblichen Bebauung und der angrenzenden Wohnbebauung ist jedoch ein Vorkommen solcher Arten ohnehin unwahrscheinlich. Eine Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

10.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet selbst handelt es sich derzeit überwiegend um gewerblich genutzte Bestandsbebauung und intensiv bewirtschaftetes Grünland. Östlich entlang des Plangebietes verläuft von Süden in Richtung Norden das Fließgewässer 1. Ordnung "Untere Argen".
- Westlich des bestehenden Gewerbebetriebes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop "Feldgehölz bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615) innerhalb des Geltungsbereiches. Das Feldgehölz weist zum Teil hochwüchsige Baumindividuen auf. Im Bestand finden sich in der Baumschicht überwiegend Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), sowie einzelne Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), und Vogelkirsche (*Prunus avium*). Daneben kommt in der Strauchschicht Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Kratzbeere (*Rubus caesius*) vor. Zudem befindet sich östlich des Bestandsgebäudes eine Gehölzgruppe aus Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und mittig im Plangebiet im Bereich der Straße befindet sind einzelne kleine Strauchstrukturen.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- Der Vegetationsbestand setzt sich überwiegend aus anspruchslosen, weit verbreiteten Grünlandarten zusammen. Im nordwestlichen Bereich angrenzend an das geschützte Biotop "Feldgehölz bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615) kommen auch einzelne Magerkeitszeiger vor. Ein Nachweis seltener oder geschützter Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste") konnten im Rahmen der Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden (siehe auch Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter Ziffer 10.2.4.4 ff).
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der bestehenden gewerblichen Bebauung, der angrenzenden Wohnbebauung und bestehender Verkehrswege bereits vorbelastet. Diese Vorbelastungen lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als ungeeignet erscheinen.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet zwischen März 2024 und September

2024 im Rahmen faunistischer Bestandserhebungen begangen. Dabei fanden sich verschiedene wertgebende Vogelarten, die das Gebiet lediglich überfliegen oder als sporadisches Nahrungshabitat nutzen sowie einzelne ubiquitäre Arten, die innerhalb des Plangebiets hauptsächlich in Gehölzen brüten. Amphibien konnten innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt werden. Für die festgestellten Fledermausarten spielt insbesondere die Argen und ihre Ufergehölze eine Rolle als Jagdhabitat und Leitstruktur. (s. artenschutzrechtliches Fachgutachten, Sieber Consult GmbH, in der Fassung vom 18.12.2024, ergänzt am 20.08.2025 und am 25.03.2026).

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

10.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

– Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) stehen östliche Bereich des Plangebiet im Untergrund holozänen Auensedimente an, dabei handelt es sich um sandig bis tonigen Schluff und schluffig bis tonigen Sand, meist schwach kiesig bis kiesig, z. T. kalkhaltig, humos, lokal anmoorig bis torfig. Im westlichen Bereich ist junges Flussbettsedimente zu erwarten, dabei handelt es sich um sandig bis z. T. steiniger Kies und Geröll. Laut Bodenkarte (M 1: 50.000) haben sich im östlichen Bereich daraus als vorherrschender Bodentyp kalkhaltige braune Auenboden aus Auenlehm über Flussschotter gebildet. Im westlichen Bereich wird aufgrund der bestehenden Bebauung kein Bodentyp dargestellt.
– Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits durch eine gewerbliche Bebauung deutlich überprägt und in seiner ursprünglichen Ausprägung nicht mehr vorhaben. Vor allem im südlichen landwirtschaftlichen Bereich handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf den Informationen der Reichsbodenschätzung werden wie folgt bewertet:
– Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden im überwiegenden Teil des Plangebiets keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften. Den Böden im nordwestlichen Bereich hingegen kommt eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zu.
– Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit im überwiegenden Teil

des Geltungsbereichs mit mittel (2,0) und im nordwestlichen Bereich mit gering (1,0) bewertet.

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs mit mittel (2,0) und im nordwestlichen Bereich mit gering (1,0) bewertet.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs mit mittel (2,0) und im nordwestlichen Bereich mit hoch (3,0) bewertet.
- Insgesamt kommt den unversiegelten Böden im Geltungsbereich damit im überwiegenden Teil eine mittlere Bedeutung (2,0) und im nordwestlichen Bereich aufgrund der sehr hohen Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation eine sehr hohe Bedeutung (4,0) zu.
- Den Boden im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Plangebiet werden auf einer Fläche von 2,2 ha landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind aufgrund der umgebenden Wohnbebauung, der gewerblichen Bestandsbebauung und des ungünstigen Flächenzuschnitts nur noch eingeschränkt bewirtschaftbar. Es handelt sich um eine Vorbehaltsflur I.
- Im Plangebiet befindet sich der Altstandort "E. A. Industriewerke GmbH", der aus altlastentechnischer Sicht für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser mit B (Belassen) – Gefahrenlage hinnehmbar (Handlungsbedarf) bewertet wurde. Gemäß des Landratsamtes Ravensburg liegen nach einer Untersuchung im Jahr 2016 im Bereich der früheren Entsorgungsanlage LCKW-Verunreinigungen im Boden vor. Der Eintrag von leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) in die gesättigte Bodenzone führt (phasenweise) im obersten Bereich des Grundwasserleiters zu LCKW-Gehalten, die über dem Prüfwert von 10 µg/l liegen. Das heißt für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist am Ort der Beurteilung der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) überschritten. Es liegt damit eine Altlast im Sinne des BBodSchG vor. Der Wirkungspfad Boden – Mensch ist mit B (Belassen) bewertet. Bei der Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Mensch wurden die Prüfwerte der BBodSchV eingehalten. Es besteht daher derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Zudem befindet sich laut Landratsamtes Ravensburg im Plangebiet die Altablagerung "Argen". In diesem Bereich wurden nach Informationen der Historischen Erkundung der Fläche die tiefergelegenen Bereiche entlang der Argen mit Bauschutt und Abfällen aus dem dort ansässigen Betrieb verfüllt. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse einer durchgeführten Orientierenden Untersuchung sind die Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Pflanze und Boden-Oberflächenwasser mit B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet.

- Im Zuge des "Geotechnischen Berichts" von BauGrund Süd vom 28.07.2016 wurden die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im nördlichen Teil des Geltungsbereichs erkundet. Demnach befinden sich im Bereich unbefestigter Flächen eine bis zu 0,5 m starke Mutterbodenauflage. Nach der bodenmechanischen Ansprache des Bohrgutes handelt es sich bei dem Oberboden um einen dunkelbraun gefärbten, stark feinsandigen bis sandigen, vereinzelt kiesigen, humosen Schluff von weicher Konsistenz. Unter dem Oberboden folgt ein bis in 2,5 m Tiefe reichende und bis zu 1,3 m mächtige Verwitterungshorizont. Die Verwitterungsdecke ist der geologischen Kernaufnahme nach als ein braun bis graubraun gefärbter, schwach bis stark schluffiger, schwach toniger, schwach steiniger bis steiniger, schwach feinsandiger bis sandiger Kies zu beschreiben, dessen Kornfraktion von Fein bis Grob variiert. Zudem wurden unter allen Bohrungen würmeiszeitliche Sedimente als Moränenkies erschlossen. Dabei handelt es sich bei dem grau bis graubraun gefärbten Moränenkies um einen sandigen, schwach schluffigen bis schluffigen Fein- bis Grobkies. Der Rundungsgrad der Kiese ist als kantengerundet bis gerundet zu beurteilen. Sedimentationsbedingt können innerhalb des Sedimentes erfahrungsgemäß immer wieder Grobeinlagerungen (Steine, Blöcke) eingeschaltet sein, wobei auch das Vorkommen einzelner sandreicher Zwischenlagen innerhalb der Kiesformation nicht ausgeschlossen werden kann.
- Entsprechend dem geotechnischen Bericht von BauGrund Süd kann geotechnischer- und gründungstechnischer Sicht die erkundete Baugrundabfolge grundsätzlich als relativ unproblematisch bewertet werden. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

10.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 28 m verläuft die "Untere Argen". Es handelt sich um ein Gewässer 1. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Insbesondere der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits durch die bestehende gewerbliche Bebauung deutlich überprägt und in seiner ursprünglichen Ausprägung nicht mehr vorhaben. Im Süden bestehen unversiegelte Grünlandflächen, auf denen das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern kann.

– Im Zuge des "Geotechnischen Berichts" von BauGrund Süd vom 28.07.2016 wurden die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im nördlichen Teil des Geltungsbereichs erkundet. Zur Feststellung und Erfassung der geologischen Baugrundsituation kamen drei großkalibrige Rammkernbohrungen zur Ausführung. Diese wurden im Zuge der Baugrundaufschlussarbeiten zu temporären Grundwasserbeobachtungsmessstellen ausgebaut (BK10 (GWM10/16), BK11 (GWM11/16) und GWM2/16). Zudem wurden zu den Bohrungen zwei Rammsondierungen (DPH 1-2/16) abgeteuft. Der Grundwasserspiegel wurde mit den aktuell abgeteuften Bohrungen zwischen 729,15 m ü. NN und 731,08 m ü. NN, respektive zwischen 3,7 m und 5,6 m unter der Geländeoberkante angetroffen, wobei der höhere Wasserspiegel in der GWM10/16 (3,7 m) aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Unteren Argen zurückzuführen sein darf.



Legende:

▲ DPH1/16 - Rammsondierung

● GWM2/16 - Grundwasser Meßstelle

baugrund süd
Gesellschaft
für Bohr– und Geotechnik mbH

Neuansiedlung Fa. Rottach
Blechverarbeitung
Argen 40, Isny - Großholzleute
AZ: 15 04 005

Anlage 1.2: Lageplan mit den Aufschlusspunkten, ohne Maßstab

– Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets "WSG Argen-Ach-Rinne" (Nr. 436.311) in der Wasserschutzzone III A. Zudem liegt das Plangebiet oberstromig zur Wasserfassung Brunnen Langfeldhof (Brunnen Großholzleute). Die im Plangebiet festgestellten Schadstoffe im Boden (insbesondere der Altstandort "E. A. Industriewerke GmbH") können in das Grundwasser eingetragen werden. Der Eintrag von leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) in die gesättigte Bodenzone führt (phasenweise) im obersten Bereich des Grundwasserleiters zu LCKW-Gehalten, die über dem Prüfwert von 10 µg/l liegen. Da die filternden Deckschichten nur schwach ausgebildet sind, ist von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

10.2.1.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

– Im Bereich der bestehenden gewerblichen Bebauung fallen bereits Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der Verbandskläranlage des Wasser- und Abwasserverbandes (WAV) Untere Argen zugeführt.
– Das weitere Umfeld des Plangebiets weist ein bewegtes Relief auf. Innerhalb des Plangebiets befindet sich im nordwestlichen Bereich ein kleinerer Hang. Zudem liegen innerhalb des östlichen Geltungsbereichs HQ_{Extrem}-Bereiche der Unteren Argen. Sonstige HQ-Flächen (HQ_{100}, HQ_{50}, HQ_{10}) liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Aufgrund dessen kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser und zu Überflutungen kommen.

10.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

– Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,7 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 1.500 mm relativ hoch.
– Die offenen Flächen des Plangebietes, wie auch die umliegenden unversiegelten Bereiche, dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Gehölze befinden sich im Bereich des geschützten Biotops sowie im Bereich der gewerblichen Bestandsbebauung, diese sorgen hier für eine geringe Frischluftbildung.

- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus den angrenzenden Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Zudem befindet sich östlich des Geltungsbereichs jenseits der Unteren Argen die stark befahrene Bundesstraße B 12. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Düngung).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

10.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Isny im Allgäu liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Voralpinen Hügel- und Moorland der Adelegg. Das Landschaftsbild nimmt im voralpinen Hügelland eine Sonderstellung ein. Die Adelegg stellt ein Erhalten gebliebener Molasseberg dar, welcher nicht vom Rhein- und Illergletscher überfahren wurde. Die Landschaft ist durch die Zerschneidung durch Flüsse in Riedel, Rücke und Kämme aufgelöst. Sie ist überwiegend von geschlossenen Wäldern bedeckt, die nur von den noch verbliebenen Almflächen unterbrochen werden.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich im südlichen Bereich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und im nördlichen Bereich um bestehende gewerbliche Bebauung in nördlicher Ortsrandlage der Ortschaft Argen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente.
- Das Plangebiet weist lediglich im nordwestlichen Bereich des Biotopes ein Gefälle in Richtung Südosten auf. Das restliche Plangebiet hat eine weitgehend ebene Lage. Im Westen und im Süden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Osten zur Adelegg. Der Bereich ist von Norden, Westen und Süden her einsehbar. Im Osten ist das Plangebiet durch die Gehölze entlang der Unteren Argen abgeschirmt. Der Bereich besitzt eine geringe Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

10.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird im südlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt. Dadurch kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- und Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringung von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln). Angrenzend an den überplanten Bereich befinden sich gewerbliche Betriebe, von denen Lärm- und Geruchs-Emissionen ausgehen können.
- Im Plangebiet befinden sich Gewerbe, die Arbeitsplätze für die ortsansässige Bevölkerung stellen.
- Durch das Plangebietes verläuft ein Weg, welcher von der ortsansässigen Bevölkerung zur Naherholung genutzt werden kann. Aus diesem Grund kommt dem Schutzgut eine gewisse Bedeutung zu.
- Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes wird aktuell im nördlichen Bereich gewerblich und im südlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt. Vom nördlichen Bereich wirken Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden Nutzungen ein.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

10.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.

10.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.154 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Jedoch ist nach § 8 Nr. 9 der Rechtsverordnung vom 01.12.2014 zum Wasserschutzgebiet "Argen-Ach-Rinne" in Zone III A das Errichten und Erweitern von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme verboten. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Das Antreffen von artesisch gespanntem Grundwasser ist möglich. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 8 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt.

10.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

10.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

10.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet bleibt aufgrund der Bestandsbebauung an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Der restliche Bereich bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

10.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

10.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

10.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Das gesetzlich geschützte Biotop "Feldgehölze bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615) bleibt von der Planung unberührt und in seiner Ausprägung erhalten. Da das Plangebiet in Teilen bereits gewerblich genutzt wird und westlich sowie südlich Wohnbebauung anschließt, ist

nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der heranrückenden Bebauung an die "Untere Argen" wird der Gewässerrand nicht beeinträchtigt. Zudem entsteht durch die südlich und östlich angrenzende externe Ausgleichsfläche, die der Planung zugeordnet wird, ein zusätzlich abschirmend wirkender Puffer. Die dort lebenden Tiere werden durch die Planung nur geringfügig über die bereits bestehende Vorbelastung hinaus gestört.

- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft insbesondere aufgrund der westlich festgesetzten privaten Grünfläche als interne Ausgleichsfläche eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich heimische Gehölze der festgesetzten Pflanzliste (s. Kapitel 2.27 Pflanzungen in dem Baugebiet). Innerhalb der nicht bebaubaren Gewerbefläche sind max. 5 % nicht heimisch und/oder standortgerecht Pflanzenarten zulässig. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche entstehen vielfältige neue Lebensräume, die naturschutzfachlich wertvollen Arten einen neuen Lebensraum bieten.
- Bei Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen lässt sich ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen (siehe artenschutzrechtliches Gutachten, Sieber Consult GmbH, in der Fassung vom 18.12.2024, ergänzt am 20.08.2025).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden und es stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40 °C erreicht. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule mit einer geringen Reflektion zulässig. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,15 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.

– Durch die festgesetzte Fassadenbegrünung werden weitere Kleinlebensräume im Baugebiet geschaffen, die auch als Vernetzungselement insbesondere für Insekten von Bedeutung sind. Dächer sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen und so zu erhalten. Begrünte Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Verlust von Lebensräumen, Isolation von Biotopen	– –
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)	–

10.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 können bis zu etwa 1,18 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Da im Geltungsbereich bereits gewerbliche Bebauung besteht, die durch die Planung erweitert wird, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke moderat.

- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 2,2 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen. Das Dauergrünland ist gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz als Vorbehaltsflur der Stufe I eingestuft. Dies trifft allerdings auf 63 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Gemeinde zu, sodass ein Alternativstandort Böden ähnlicher Güte treffen würde. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Prägung und den vorgesehenen Nutzungsänderungen für diesen Bereich wurden keine weiteren Standorte im Gemeindegebiet der Stadt Isny im Allgäu geprüft (s. Kapitel 9.2.4 ff. der Begründung).
- Aufgrund des im Plangebiet vorkommenden Altstandort "E. A. Industriewerke GmbH" wird darauf hingewiesen, dass zur Gewährleistung von gesundem Wohnen und Arbeiten und zur Einhaltung der bodenschutz- und altlastenrechtlichen Vorgaben bei Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes der festgelegte Handlungsbedarf zu berücksichtigen ist. Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes sind mit dem unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Ravensburg abzustimmen.
- Gemäß des "Geotechnischen Berichts" zum nördlichen Teil des Geltungsbereichs von BauGrund Süd vom 28.07.2016 ist die Verwitterungsdecke aufgrund ihres Feinkornanteiles als frost- und witterungsempfindlich einzustufen. In Kontakt mit Wasser wird sich die lehmhaltige Matrix rasch aufweichen mit der Folge, dass die Tragfähigkeit als auch die Verarbeitbarkeit des Sedimentes dadurch verringert bzw. verschlechtert wird. Aufgrund seiner bodenmechanischen Eigenschaften stellt der Verwitterungshorizont einen nur gering bis mäßig tragfähigen Untergrund da, welcher je nach Belastungsintensität mit mehr oder weniger starken Setzungen reagieren wird. Auch das Sediment des Moränenkieses reagiert je nach Feinkornanteil mehr oder weniger empfindlich auf Frost- und Witterungseinflüsse. Im Kontakt mit Wasser wird sich die lehmhaltige Matrix rasch aufweichen und damit zu einer Entfestigung/Auflockerung des Substrates führen, so dass deren Tragfähigkeit als auch deren Verarbeitbarkeit durch Niederschlagseinflüsse nachhaltig beeinflusst wird. Darüber hinaus besitzt der Moränenkies die bodenmechanische Eigenschaft im wassergesättigten Zustand im Abschnitt auszufließen. Insgesamt betrachtet stellt der Moränenkies jedoch einen ausreichend, setzungsarmen Baugrund dar, der es gestattet, punktuelle Lasten Bauwerksverträglich aufzunehmen. Entsprechend dem geotechnischen Bericht von BauGrund Süd kann geotechnischer- und gründungstechnischer Sicht die erkundete Baugrundabfolge grundsätzlich als relativ unproblematisch bewertet werden, da mit dem Moränenkies ein ausgesprochen setzungsarmes Baugrundsubstrat in wirtschaftlicher Tiefe ansteht und es erlaubt, den Neubau konventionell auf Einzel- und Streifenfundamenten zu gründen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens

vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.

– Aufgrund der Größe des Vorhabens ist für die Baugenehmigung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–

Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

10.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des Grundwasserflurabstandes (teils nur 3 m) ausgeschlossen werden. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von 0,8 sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 1,18 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Die Gewässerrandstreifen entlang der "Unteren Argen" wird von Eingriffen freigehalten und von der Planung nicht beeinträchtigt. Zudem entsteht durch die südlich und östlich angrenzende externe Ausgleichsfläche, die der Planung zugeordnet wird, ein zusätzlich abschirmend wirkender, artenreicher Puffer.
- Aufgrund des im Plangebiet vorkommenden Altstandort "E.A. Industriewerke GmbH", der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet "WSG Argen-Ach-Rinne" (Nr. 436.311) in der Wasserschutzzone III A und der Nähe zur Wasserfassung Brunnen Langfeldhof (Brunnen Großholzleute) wird darauf hingewiesen, dass zur Gewährleistung von gesundem Wohnen und Arbeiten und zur Einhaltung der bodenschutz- und altlastenrechtlichen Vorgaben bei Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes der festgelegte Handlungsbedarf zu berücksichtigen ist. Für Eingriffs in den Untergrund im

Bereich der Altstandort "E.A. Industriewerke GmbH" sind mit dem Landratsamtes Ravensburg abzustimmen und durch eine baubegleitende Fachbauleitung Altlasten zu beaufsichtigen.

- Gemäß des "Geotechnischen Berichts" zum nördlichen Teil des Geltungsbereichs von BauGrund Süd vom 28.07.2016 kann eine Versickerung außerhalb bestehender Altlastverdachtsflächen aus geotechnischer Sicht zur Ausführung kommen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Festsetzung von Retentionsbereichen, um das anfallende Niederschlagswasser direkt vor Ort zu reinigen/zu filtern und zu versickern. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes – sofern technisch umsetzbar – zu versickern. Dafür sind dezentrale Versickerungsanlagen auf dem Grundstück in Form von beispielsweise Versickerungsmulden oder Versickerungsbecken in den Grünflächen herzustellen. Zusätzlich sind Vorreinigungssysteme, wie z. B. Substratfilterschächte einzusetzen, sofern eine Voreinigung über die 30 cm Oberbodenzone aus Platzgründen nicht erfolgen kann. Unter Versickerungsanlagen sind unter Umständen Bodenaustauschmaßnahmen zu treffen, um die Sickerfähigkeit in den Untergrund zu gewährleisten.
- Die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.
- Es wird den Bauherren dringend empfohlen während Baumaßnahmen die Grundwasserbeobachtungsmessstellen hinsichtlich Wasserstandsschwankungen und Belastungswerte zu beobachten, um entsprechende Abschätzungen treffen zu können. Zudem wird aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wird dringend empfohlen Gebäude auftriebssicher und mit druckwasserdichten Untergeschossen auszuführen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–

anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

10.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage des Wasser- und Abwasserverbandes (WAV) Untere Argen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes – sofern technisch umsetzbar – zu versickern. Dafür sind dezentrale Versickerungsanlagen auf dem Grundstück in Form von beispielsweise Versickerungsmulden oder Versickerungsbecken in den Grünflächen herzustellen. Zusätzlich sind Vorreinigungssysteme, wie z. B. Substratfilterschächte einzusetzen, sofern eine Voreinigung über die 30 cm Oberbodenzone aus Platzgründen nicht erfolgen kann. Unter Versickerungsanlagen sind unter Umständen Bodenaustauschmaßnahmen zu treffen, um die Sickerfähigkeit in den Untergrund zu gewährleisten. Darüber hinaus ist in den Bereichen in denen Niederschlagswasser versickern soll nachzuweisen, dass dies schadlos erfolgt. Im Bereich der bekannten Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK)-Flächen kann dies z. B. nach Austausch der belasteten Böden durch unbelastetes und entsprechend sickerfähiges Bodenmaterial erfolgen. In Bereichen außerhalb der kartierten BAK-Flächen ist die Schadstoffbelastung festzustellen. Bei erhöhten Schadstoffgehalten ist analog zu den Bereichen innerhalb der BAK-Flächen vorzugehen. Somit ist für die Herstellung der befestigten Freiflächen und der Versickerungseinrichtungen in jedem Fall eine baubegleitende Fachbauleitung Altlasten erforderlich. Diese hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen. Die Aushubarbeiten sind zu überwachen, Aushubmassen sind getrennt nach den Erkundungen, sowie nach sensorischen Gesichtspunkten auszubauen und zu deklarieren. Bodenproben sind repräsentativ zu entnehmen und im Feststoff und ggf. im Eluat zu untersuchen. Die ordnungsgemäße örtliche, sowie die exakte Verwertung von Aushubmaterial ist dabei eng mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Insbesondere ist die Einhaltung nutzungsbezogener Prüfwerte nach BBodSchV sicherzustellen und die Dokumentation der Überwachung und Bewertung im Hinblick auf die Wirkungspfade zu erbringen. In den Bereichen, wo Altlasten in der Fläche

verbleiben, ist eine Versickerung nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Ein Notüberlauf hat über den bestehenden Einlauf in die Argen zu erfolgen. 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.

– Das bei Starkregen abfließende und bei HQ_{Extrem}-Ereignissen über das Ufer der Unteren Argen tretende Wasser ist bei der Entwässerung zu berücksichtigen. Aufgrund des eher geringen Grundwasserflurabstandes und der Lage im innerhalb des HQ_{Extrem}-Bereiches der "Untern Argen" kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäudefundamente oder -unterkellerungen in das Grundwasser eindringen und folglich während der Bauarbeiten bereichsweise Grundwasser freigelegt oder zeitweise abgesenkt wird. Um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden, sind daher die üblichen bauzeitlichen Schutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Sicherung der Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle; Durchführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne oder auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen; Betankung mobiler Geräte nur außerhalb von Baugruben; Lagerung wassergefährdender Stoffe und deren Manipulation nur in dichten Wannen). Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, müssen Gebäudeöffnungen (Türen, Kellerfenster etc.), die innerhalb des HQ_{Extrem}-Bereichs der Unteren Argen liegen, unterhalb der Überflutungshöhe überflutungssicher gestalten werden.

10.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

– Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die Frischluftproduzierenden Gehölze des geschützten Biotops "Feldgehölze bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615) bleibt von der Planung unberührt und in seiner Ausprägung erhalten. Zudem sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mehrere Gehölzpflanzungen vorgesehen, die zusätzlich der Frischluftproduktion dienen. Dadurch kann die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Klima/Luft reduziert werden. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

– Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Me-

than, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.

- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Die festgesetzte Fassadenbegrünung minimiert die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt durch eine Reduktion des Aufheizungseffekts sowie durch Luftbefeuchtung und -filterung zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in gewisser Weise vorhanden. Insbesondere Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z. B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) stellen aufgrund der Lage innerhalb des HQ_{Extrem}-Bereiches der "Unteren Argen" ein gewisses Risiko dar. Dies ist auf Ebenen der Baugenehmigung im Rahmen der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben unverändert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		

Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

10.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Verlagerung des Ortsrandes des Teilortes Argen in Richtung Süden geht keine landschaftsbildprägende Ortsrandeingrünungen verloren, da beim bisherigen Ortsrand keine landschaftstypische Ortsrandeingrünung vorhanden ist.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durch- bzw. Eingrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird das Baugebiet östlich, südlich und westlich durch eine festgesetzte private Grünfläche umfangreich eingegrünt. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten. Zudem werden Höhenfestsetzungen getroffen, um die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich zu erhalten. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind ausschließlich Laubgehölzen zulässig.
- Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung des Baugebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Die Begrünung von Fassaden schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Ortsrandvorverlagerung	–
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Eingrünung des Plangebiets	Wiederherstellung des ursprünglichen (grünen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

10.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine starke Beeinträchtigung. Jedoch wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung von Gehölzen) erhöht. Prägende Strukturen wie das Biotop "Feldgehölze bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615) bleibt von der Planung unberührt und in seiner Ausprägung erhalten. Der bestehende Weg innerhalb des Geltungsbereichs wird verlegt.
- Durch das geplante Gewerbegebiet sind zusätzliche Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen als Ertragsstandort verloren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)

baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung einer Eingrünung	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

10.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

10.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z. B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeab-

strahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 02.09.2025).
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z. B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z. B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

10.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

10.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu

erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

10.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

10.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Aus Gründen des Klimaschutzes, d.h. insbesondere zur CO_2-Einsparung bei der Stromerzeugung, besteht seit Mai 2022 die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Neubau von Wohngebäuden, diese wurde seit dem 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert.
- Nach § 8 Nr. 9 der Rechtsverordnung vom 01.12.2014 zum Wasserschutzgebiet "Argen-Ach-Rinne" ist in Zone III A das Errichten und Erweitern von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme verboten.

10.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug

auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

10.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

10.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

10.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

10.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch eine private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- extensive Begrünung von Dächern (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)

- Schaffung von Ersatzbiotopen und Ausgleich negativer klimatischer Effekte der Bebauung durch Fassadenbegrünung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima/Luft)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen mit einer geringen Reflektion (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

10.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

10.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o. g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z. B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen:



Bestandsaufnahme der Grünlandflächen:

Die Einstufung des im Plangebiet vorkommenden Grünlands erfolgt gemäß einer Geländebegehung am 25.04.2024 und einer erneuten Begehung am 08.09.2025 sowie der Anlage zu Ziff. 2.3 der Liste der Detailregelungen zur Auslegung der Bewertungsregeln ("Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto"). Kartiert wurden die Wiesenflächen in den Bereichen, in denen sich in der oben dargestellten Abbildung die Nummerierungen befinden. Nachfolgend werden die Bereiche 1 bis 5 beschrieben und bewertet. Ähnliche Bereiche, die sich in ihrer Artausstattung nicht unterscheiden werden dabei zusammengefasst. Die erste Begehung am 25.04.2024 fand vor der ersten Mahd statt. Die zweite Begehung am 08.09.2025 fand jahreszeitbedingt zwischen den Mahggängen statt. Das neue Pflanzenwachstum war jedoch ausreichend fortgeschritten, um die vorkommenden Pflanzenarten ausreichend genau zu bestimmen. Es gab keine Art, die anhand des vegetativen Zustandes unbestimmt bleiben musste. Da das Gebiet großflächig begangen wurde, kann von weitestgehend abgeschlossenen Artenlisten ausgegangen werden. Dennoch kann nicht endgültig ausgeschlossen werden, dass insbesondere einige wenige frühblühende Arten zum Zeitpunkt der Kartierungen bereits nicht mehr nachweisbar waren. Arten, die als Stickstoffzeiger beeinträchtigend auf den Lebensraumtyp wirken, werden in den nachfolgenden Artlisten unterstrichen, Beweidungs- und/oder Störungszeiger werden *kursiv* und Magerkeitszeiger werden **fett** dargestellt

Bereiche 1, 2 und 5

Die Wiesen in Bereichen 1, 2 und 5 waren in ihrer Gesamtheit sehr homogen ausgeprägt (es fehlen also offene, gestörte oder vernässte Bereiche), weshalb eine Unterteilung mit separater Bewertung nicht erforderlich ist. Der Bereich 2 weist im Vergleich zu den Bereichen 1 und 5 insgesamt eine etwas lückigere Vegetation auf. Die innerhalb des Bereiches 5 gestrichelt dargestellte Fläche ( ) ist lediglich aufgrund des dort vorkommenden Dominazbestand des Wiesenbärenklaus (*Heracleum sphondylium*) abgegrenzt. In der Bewertung wird diese Fläche des Bereichs 5 zugeordnet. Ein hoher Deckungsanteil des Bärenklaus (*Heracleum sphondylium*) deutet auf eine hohe Gülledüngung hin.

Insgesamt wurden folgende Arten nachgewiesen:

	Deckungsgrad[1]			Vorkommen		
Vorkommende Arten	Bereich 1	Bereich 2	Bereich 5	Bereich 1	Bereich 2	Bereich 5
Achillea millefolium	+	+	+	x	x	x
Aegopodium podagraria			3			x
Alopecurus pratensis	3	3	3	x	x	x
Anthriscus sylvestris	3	3	3	x	x	x
Bellis perennis	3	3	3	x	x	x
Carum carvi		+			x	

Centaurea jacea	1			x		
Dactylis glomerata	3	3	3	x	x	x
Heracleum sphondylium	2	2	2	x	x	x
Knautia arvensis	3	3	3	x	x	x
Lolium perenne	3	3	3	x	x	x
Pimpinella major	+		+	x		x
Plantago lanceolata	3	3	3	x	x	x
Poa pratensis	3	3	3	x	x	x
Prunella vulgaris	+			x		
Ranunculus acris	1	1	1	x	x	x
Rumex acetosa	3	3	3	x	x	x
Taraxacum sect. Ruderalia	3	3	3	x	x	x
Trifolium pratense	3	3	3	x	x	x
Trifolium repens	3	3	3	x	x	x
Trisetum flavescens	3	3	3	x	x	x

[1] + – vereinzelt, 1 – gering, 2 – mittel, 3 – häufig

Fotodokumentation:

1



Foto vom 25.04.2024



Foto vom 08.09.2025



Foto vom 08.09.2025

2



Foto vom 08.09.2025



Foto vom 08.09.2025

5



Foto vom 08.09.2025



Foto vom 08.09.2025



Foto vom 08.09.2025

Aufgrund der vorkommenden Arten und deren Deckungsgrad sowie der Mahd- und Güllehäufigkeit der Fläche werden die Bereiche1, 2 und 6 mit 10 Ökopunkten bewertet.

Bereiche 3 und 4

Die Wiesen in Bereichen 3 und 4 wiesen im Vergleich zu den Bereichen 1, 2 und 6 etwas artenreicher. Vor allem Bereich 4 wies stellenweise Magerkeitszeiger wie den Hornklees (*Lotus corniculatus*) auf.

Insgesamt wurden folgende Arten nachgewiesen:

	Deckungsgrad[1]		Vorkommen	
Vorkommende Arten	Bereich 3	Bereich 4	Bereich 3	Bereich 4
Achillea millefolium	1	1	x	x
Alchemilla vulgaris agg.	1	1	x	x
Alopecurus pratensis	3	3	x	x
Anthriscus sylvestris	1	1	x	x
Bellis perennis	2	2	x	x
Dactylis glomerata	3	3	x	x
Daucus carota subsp. carota		1		x
Heracleum sphondylium	2		x	
Holcus lanatus	+		x	
Lathyrus pratensis		+		x
Lolium perenne	3	3	x	x
Lotus corniculatus		+		x
Plantago lanceolata	1	1	x	x
Poa pratensis	3	3	x	x
Prunella vulgaris	+		x	
Ranunculus acris	1	1	x	x
Taraxacum sect. Ruderalia	3	3	x	x
Trifolium pratense	3	3	x	x
Trifolium repens	3	3	x	x
Trisetum flavescens	2	2	x	x
Urtica dioica	1		x	
Vicia hirsuta	+		x	

[1] + – vereinzelt, 1 – gering, 2 – mittel, 3 – häufig

Fotodokumentation:

3



Foto vom 25.04.2024



Foto vom 08.09.2025



Foto vom 08.09.2025

4



Foto vom 25.04.2024



Foto vom 08.09.2025



Foto vom 08.09.2025

Aufgrund der vorkommenden Arten und deren Deckungsgrad sowie der vereinzelt vorkommenden Magerkeitszeiger werden die Bereiche 3 und 4 mit 10 Ökopunkten bewertet.

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Intensivgrünland, artenarme)	21.512	10	215.124
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Magerkeitszeiger, artenreicher)	2.569	13	33.397
43.11	Brombeer-Gestrüpp	157	9	1.414
41.10	Feldgehölz	318	17	5.403
41.10	Feldgehölz (Biotop)	1.325	17	22.520
60.20	Straße (Bestand)	7.948	1	7.948
60.23	Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	481	2	961
60.60	Kleine Grünfläche	2.632	4	10.526
60.21	Versiegelte Fläche	6.117	1	6.117
	Summe Bestand	43.059		303.411

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21, 60.22	überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	27.475	1	27.475
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	6.869	4	27.475
60.21	Straßen- und Gehwegflächen	550	1	550
33.41, 33.70	Private Grünfläche (Interne Ausgleichsfläche)	5.284	13	68.691
43.11	Brombeer-Gestrüpp	157	9	1.414
41.22, 42.20	Strauch-/Heckenpflanzungen auf privaten Grünflächen (7 m² x Strauch) inkl. Eingrünung	1.400	14	19.600
41.10	Feldgehölz (Biotop Erhalt)	1.325	17	22.520
45.30b	Bäume auf privaten Grünflächen (mittelwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 2 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 60 cm	*120*	6	720
45.30a	Bäume auf privaten Baugrundstücken (geringwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 5 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm	*350*	6	2.100
	Summe Planung	43.059		170.544

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	170.544
Summe Bestand	303.411
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	**-132.867**

10.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **132.867 Ökopunkten.**

10.2.4.6 Schutzgut Boden

Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

10.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt im überwiegenden Bereich des Plangebiets bei 2,33, im nordwestlichen Bereich bei 4,00 und im südlichen Bereich bei 2,00, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0.

10.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Gewerbegebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ 0,8): 27.475 m²

– festgesetzte Verkehrsflächen: 550 m²

Von dieser Gesamtfläche von 28.025 m² muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung (Bestandsbebauung, Unterkellerung und Verkehrsfläche: 16.215 m²) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 11.810 m².

Bestand (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Unversiegelte Flächen	3.317	4-4-4 (4)	16,00	53.074
Unversiegelte Flächen	23.527	2-2-2 (2)	8,00	188.218
Versiegelung (Bestandsbebauung, Straße und Unterkellerung)	16.215	0-0-0 (0)	0	0
Summe	43.059			241.291

Planung (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen	28.025	0-0-0 (0)	0	0
unversiegelte Flächen	3.317	4-4-4 (4)	16,00	53.074
unversiegelte Flächen	11.717	2-2-2 (2)	8,00	93.738
Summe	43.059			146.812

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	146.812
Summe Bestand	241.291
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	**-94.480**

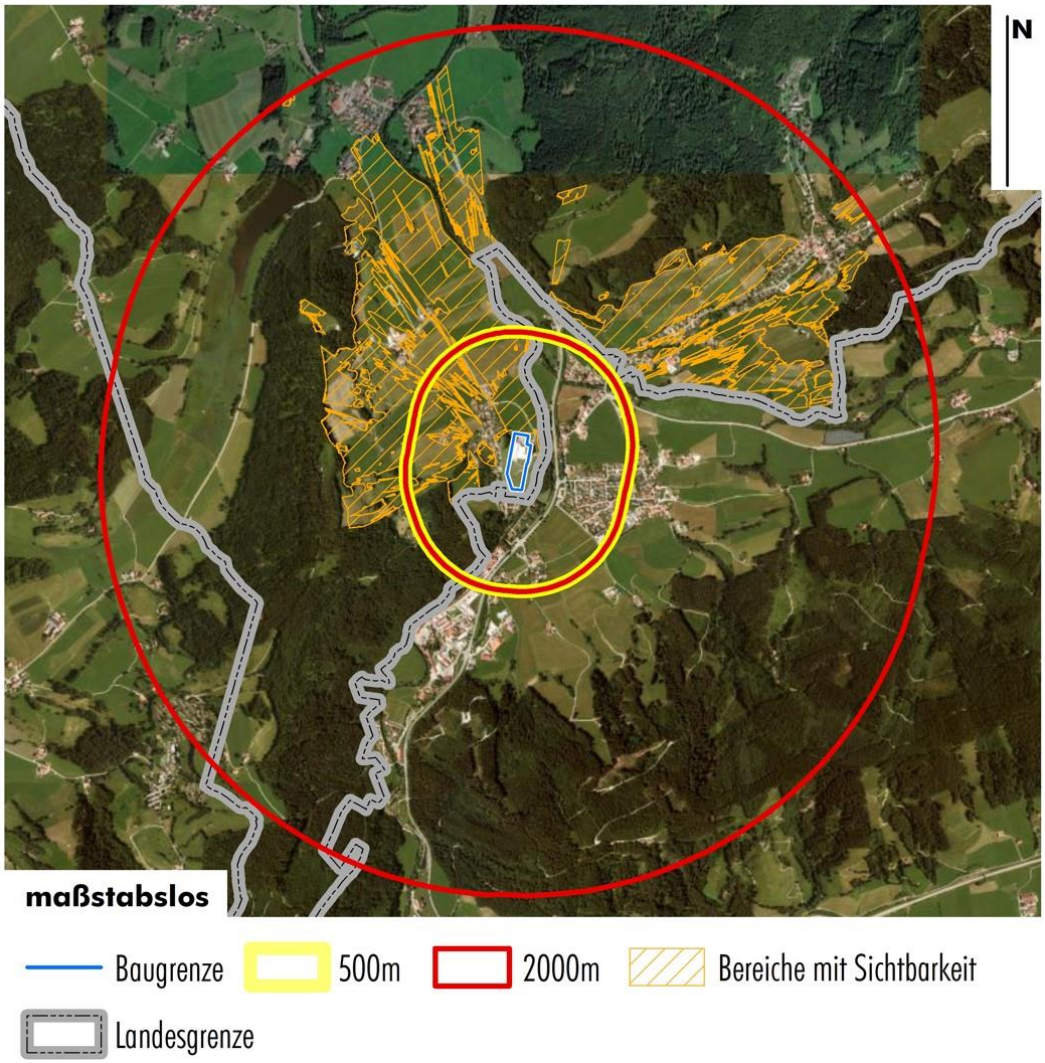
10.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **94.480 Ökopunkten.**

10.2.4.10 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

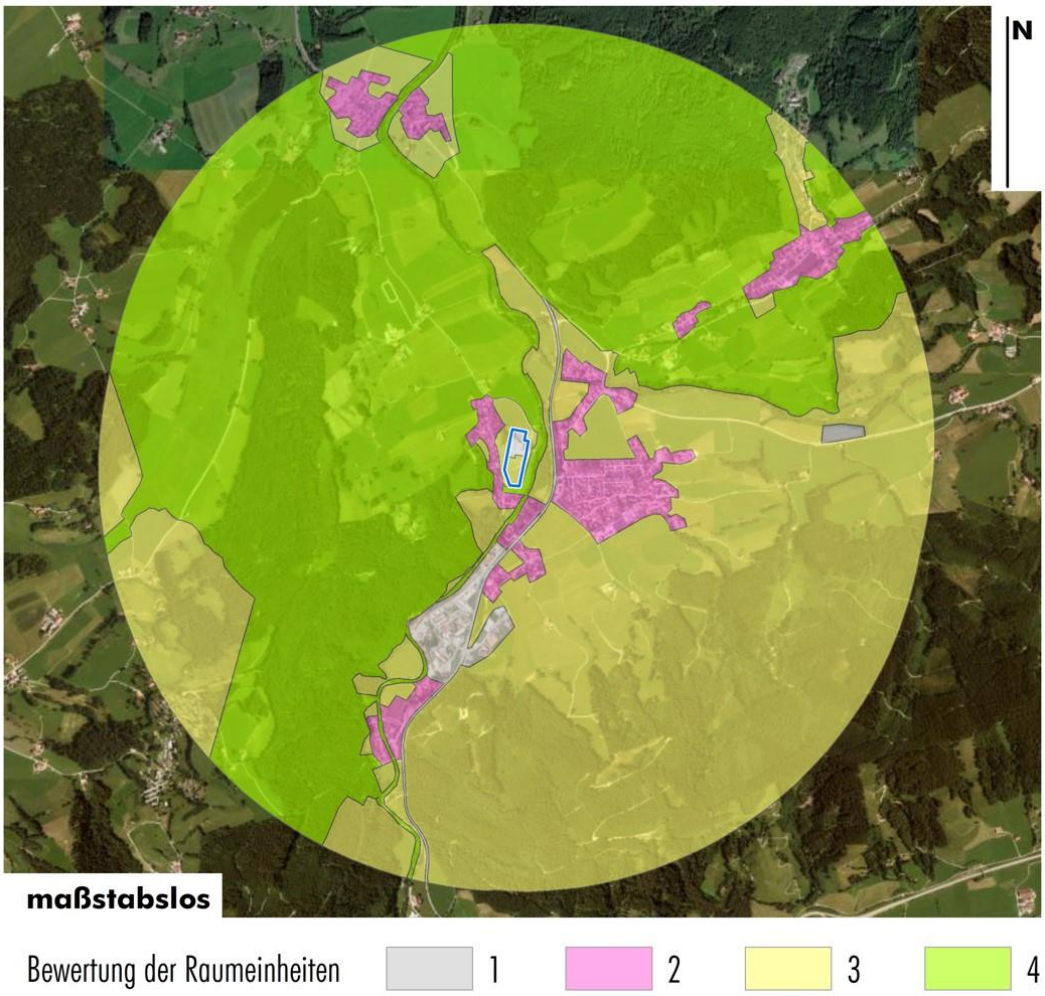
– Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)

– Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



– Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind vier verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste der Raumeinheiten umfasst die gewerblich genutzten Bereiche sowie die Bundesstraße 12. Die zweite Raumeinheit beinhaltet die sonstigen baulich geprägten Bereiche (unten rosa dargestellt). Die dritte Raumeinheit umfasst die offene, unbebaute Landschaft, die im Wirkraum des Vorhabens land- und forstwirtschaftlich genutzt wird. Die vierte Raumeinheit beinhaltet geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft (bspw. das Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland"

(Nr. 4.36.070) im Wirkraum oder das FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Schutzgebiets-Nr. 8324-343) im zentralen Wirkraum entlang der Unteren Argen).



- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Entsprechend der Bewertung der Eingriffe durch das Vorhaben in das Landschaftsbild (siehe Ziffer 8.2.3.5), wird von einem Eingriff mittlerer Wirkintensität ausgegangen. Der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

Raumeinheit1				Raumeinheit2						
beeinträchtigter Wirkraum [m²]	x	Bedeutung Raumeinheit	+	beeinträchtigter Wirkraum [m²]	x	Bedeutung Raumeinheit	x	Erheblichkeitsfaktor	x	Wahrnehmungsko-effizient	x	Kompensationsflächenfaktor (0,1)

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Raumeinheit 3		Raumeinheit 4		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungsko-effizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
22.642	3	242.770	4	0,6	0,2	0,1	12.468

Wirkzone II

Raumeinheit 3		Raumeinheit 4		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungsko-effizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
54.579	3	1.228.542	4	0,6	0,1	0,1	30.467

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II	42.936

10.2.4.11 Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **42.936 Ökopunkten.**

Ausgleichsbedarf	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	−132.867
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	−94.480
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	−42.936
Ausgleichsbedarf gesamt	**−270.282**

10.2.4.12 ## Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf einer unmittelbar östlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ausgleichsfläche (Teilfläche der Flst.-Nrn. 47/2 und 47/70, Gemarkung Großholzleute) ausgeglichen. Die Flächen werden momentan als Grünlandflächen genutzt. Der Ausgangszustand der Fläche entspricht dem der Bereiche 1, 2 und 5 der Eingriffsfläche (siehe hierzu Kapitel 10.2.4.4.). Zudem befindet sich derzeit noch eine versiegelte Fläche innerhalb der Ausgleichsfläche, welche im Zuge der Ausgleichsplanung ent-

siegelt werden soll. Die versiegelte Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, war jedoch bereits vor dessen Ausweisung um Jahr 1994 vorhanden. Wie aus alten Luftbildern des Geoportals Baden-Württemberg hervorgeht, war diese Fläche bereits im Jahr 1986 versiegelt. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "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)"):

- Anlage von Extensivgrünland mit gebietsheimischen (autochthonem) Saatgut (z. B. Rieder-Hofmann 02 Fettwiese//Frischwiese); das Grünland ist mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen; auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)
- Pflanzung von standortgerechten Feldhecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste (siehe Festsetzung "Pflanzungen in dem Baugebiet") zu verwenden. Die Pflanzung der Sträucher ist gruppenweise in einem Raster von ca. 2 m Breite und 5-10 m Länge umzusetzen. Pro Strauchgruppe sind ca. 5 bis 15 Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der Strauchgruppen sind die Gehölze mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen, zwischen den Strauchgruppen hat der Abstand 2-3 m zu betragen. Zum Schutz vor Verbiss ist ein Zaun anzulegen, dieser muss zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Der Zaun kann entfernt werden, sobald die Sträucher eine Höhe von 2 m erreicht haben. Die Sträucher der neu zu pflanzenden Feldhecken sind als Containerware mit Wurzelballen mit einer Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Vorzugsweiße sollen vermehrt Schlehe, Weißdorn und Rose gepflanzt. Erstmalig nach 10 Jahren ist alle 5 Jahre im Zeitraum zwischen 01.10. bis 29.02. ein Teilabschnitt durch auf den Stock setzen zu pflegen (Überhälter bleiben unberührt).
- Pflanzung von Laubbäumen (1. und 2. Wuchsklasse) und Sträucher. Es sind ausschließlich Gehölze aus der festgesetzten Pflanzliste (siehe Festsetzung "Pflanzungen in dem Baugebiet") zu verwenden.
  - Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
    - Bäume: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm
    - Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe
    - Sträucher: 3 x verpflanzt, mindestens 125 - 150 cm Höhe.
  - Abgestorbene Stämme sind stellenweise als Totholz zu belassen.

Bestandsplan der Ausgleichsfläche (Teilfläche der Flst.-Nrn. 47/2 und 47/70, Gemarkung Großholzleute)



Bestandsaufnahme der Ausgleichsfläche:

Die Einstufung des im Bereichs der Ausgleichsfläche vorkommenden Grünlands erfolgte im direkten zusammenhang mit den Bestandskartierung innerhallb der Eingriffsfläche (Beschreibung s. Ziff. 10.2.4.4). Hierfür fanden zwei Geländebegehungen statt (25.04.2024 und 08.09.2025). Arten, die als Stickstoffzeiger beeinträchtigend auf den Lebensraumtyp wirken, werden in

den nachfolgenden Artlisten unterstrichen, Beweidungs- und/oder Störungszeiger werden *kursiv* und Magerkeitszeiger werden **fett** dargestellt

Die Grünlandfläche im Bereich der Ausgleichsfläche gleicht weitestgehend dem Grünlandbestand in Bereich 1 (s. Ziff. 10.2.4.4). Der Grünlandbestand der Ausgleichsflche ist, wie Bereich 1, in seiner Gesamtheit sehr homogen ausgeprägt, es fehlen also offene, gestörte oder vernässte Bereiche).

Insgesamt wurden folgende Arten nachgewiesen:

Vorkommende Arten	Deckungsgrad[1]
Achillea millefolium	+
Alopecurus pratensis	3
Anthriscus sylvestris	3
Bellis perennis	3
Centaurea jacea	1
Dactylis glomerata	3
Heracleum sphondylium	2
Knautia arvensis	3
Lolium perenne	3
Pimpinella major	+
Plantago lanceolata	3
Poa pratensis	3
Prunella vulgaris	+
Ranunculus acris	1
Rumex acetosa	3
Taraxacum sect. Ruderalia	3
Trifolium pratense	3
Trifolium repens	3
Trisetum flavescens	3

[1] + – vereinzelt, 1 – gering, 2 – mittel, 3 – häufig

Fotodokumentation:



Foto vom 08.09.2025



Foto vom 08.09.2025



Foto vom 08.09.2025

Aufgrund der vorkommenden Arten und deren Deckungsgrad sowie der Mahd- und Güllehäufigkeit der Ausgleichsfläche wird der Ausgangszustand mit 10 Ökopunkten bewertet.

10.2.4.13 Die o. g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Intensiv-grünland, artenarme)	8.619	10	86.184
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	224	16	3.581
60.21	Versiegelte Fläche (Bestand)	290	1	290
	Summe Bestand	**9.133**		**90.056**

Nr.	Planung-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenreich)	7.783	13	101.174
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (bleibt unverändert)	224	16	3.581
41.22, 42.20	Strauch-/Heckenpflanzungen (7 m² x Strauch) inkl. Eingrünung	1.126	14	15.767
45.30b	Bäume auf privaten Grünflächen (mittel-wertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 9 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 60 cm	*540*	6	3.240
45.30a	Bäume auf privaten Baugrundstücken (ge-ringwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 10 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm	*700*	6	4.200
	Summe Planung	**9.133**		**127.963**

Summe Planung	127.963
Summe Bestand	90.056
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung)	**+ 37.906**

10.2.4.14 Infolge der Entsiegelung von insgesamt 290 m² im Bereich der bestehenden versiegelten Fläche kommt es neben einer Aufwertung des Schutzgutes Arten/Lebensräume ebenfalls zu einer Aufwertung des Schutzgutes Boden, da die ursprünglichen Bodenfunktionen wieder hergestellt werden können. Nach der Beendigung der Entsiegelungsmaßnahmen wird eine mindestens 20 cm hohe Bodenschicht aus durchwurzelbarem Boden auf der Fläche aufgebracht, sodass eine anschließende Bewertung von 1-1-1 möglich ist. Die Aufwertung des Bodens, die durch die Entsiegelung erreicht werden kann, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Planung (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen vor der Entsiegelung (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach der Entsiegelung (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Entsiegelung der versiegelten Fläche innerhalb der externen Ausgleichsfläche	290	0-0-0 (0)	1-1-1 (1)	4	1.160
Summe	**290**				**+1.160**

10.2.4.15 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter nicht vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	−132.867
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	−94.840
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	−42.936
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den zugeordneten Teilflächen der Flst.-Nrn. 47/2 und 47/70, Gem. Großholzleute (Anlage einer Feldhecke zur Eingrünung, Pflanzungen und Extensivierung) inkl. Entsiegelung	+ 39.066
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung	**- 231.216**

10.2.4.16 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit nicht vollständig abgedeckt. Die verbleibenden 231.216 Ökopunkte werden durch externen Zukauf über die Ökokontomaßnahme "Waldrefugien Stadt Isny" (Aktenzeichen 436.02.061) erbracht (siehe "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)" unter Ziffer 3). Der anfallende Ausgleich wird damit komplett abgedeckt.

10.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

10.2.5.1 Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Prägung und den vorgesehenen Nutzungsänderungen für diesen Bereich wurden keine weiteren Standorte im Gemeindegebiet der Stadt Isny im Allgäu geprüft. Der vorliegende Standort bietet die Möglichkeit die vorhandenen Gebäude zu nutzen und dadurch zusätzliche Versiegelungen zu minimieren. Gleichzeitig zeichnet sich der Standort durch eine gute Anbindung aus. Gerade für die Ausweisung von Gewerbegebieten ist eine gute Anbindung von besonderer Bedeutung. Durch die bereits vorhandenen Strukturen ist außerdem mit einem geringen Erschließungsaufwand zu rechnen (s. Kapitel 9.2.4 ff. der Begründung).

10.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

10.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

10.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

10.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des südlichen Baugrunds vor.

10.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

10.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Isny im Allgäu als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

10.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet südöstlich von Isny im Allgäu im Ortsteil Argen ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst 4,31 ha.

10.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Intensivgrünland und bestehende gewerbliche Bebauung nordöstlich der Ortschaft Argen der Stadt Isny im Allgäu. Es liegt südlich der Gemeindestraße "Argen". Westlich und südlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Nördlich jenseits der innerhalb des Plangebiet liegenden gewerblichen Bebauung schließt die freie Landschaft an den Geltungsbereich an. Östlich entlang des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 30 m verläuft von Süden in Richtung Norden das Fließgewässer 1. Ordnung "Untere Argen". Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (Biotop innerhalb des Geltungsbereichs, Nähe zum FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343), landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Plangebietes).

10.3.3.3 Ca. 20 m östlich entlang der Grenze des Plangebietes verläuft das FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Aus diesem Grund wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung, Photovoltaik-Anlagen, Durch bzw. Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen sowie Fassaden- und Dachbegrünung) können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden (siehe FFH-Verträglichkeitsprüfung der Sieber Consult GmbH Fassung vom 10.01.2025, ergänzt am 01.09.2025).

Südlich und östlich grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelland" (Nr. 4.36.070) an. Die östlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen innerhalb des

Landschaftsschutzgebiets werden als externe Ausgleichsfläche dem vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" zugeordnet. Die Planung steht nicht im Gegensatz zu den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes.

Innerhalb des Geltungsbereiches westlich der gewerblichen Bestandsbebauung liegt das geschützte Biotop "Feldgehölz bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets "WSG Argen-Ach-Rinne" (Nr. 436.311) in der Wasserschutzzone III A. Sofern die Bestimmungen der Rechtsverordnung beachtet und eingehalten werden und ein die Einhaltung von bodenschutz- und altlastenrechtlichen Vorgaben bei sämtlichen Bauarbeiten im Bereich der am Standort vorliegenden Altstandorte gewährleistet wird, sind Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebiets weitgehend minimiert.

10.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume aufgrund der Schutzgebietskulisse, dem Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und dem vorkommenden Altstandort sowie im Schutzgut Wasser, durch die angrenzende Lage des Geltungsbereichs an der "Unteren Argen".

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen reduziert werden (z. B. festgesetzte Grünfläche als interne Ausgleichsfläche, Gehölzpflanzungen und Extensivierung des Grünlandes, Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze, an HQ_{Extrem}-Bereich angepasste Bebauung).

10.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 270.282 Ökopunkten wird teilweise unmittelbar östlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ausgleichsfläche (Teilfläche der Flst.-Nrn. 47/2 und 47/70, Gemarkung Großholzleute) kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Anlage einer Feldhecke zur Eingrünung, Pflanzungen und Aufwertung der Fläche für den Naturhaushalt durch Extensivierung der Grünlandfläche sowie Entsiegelung. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 231.216 Ökopunkten wird über den Zukauf von Ökopunkten (Ökokontomaßnahme "Waldrefugien Stadt Isny" (Aktenzeichen 436.02.061)) abgedeckt. Der Kauf der Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.

10.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin im südlichen Bereich landwirtschaftlich und im nördlichen Bereich gewerblich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Land-

schaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

10.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des südlichen Baugrunds gibt.

10.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Klimadaten von climate-data.org
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

10.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Isny im Allgäu)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Isny im Allgäu
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 2021)
- 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 HQ 100, zum Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ Extrem) und zur Ausbau- und Unterhaltungslast der Unteren Argen seitens des Regierungspräsidiums Tübingen), Altlasten (zum Altstandort "E. A. Industriewerke 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 Schutzgebietszone 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. Industriewerke 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)

– Schriftliche Stellungnahmen der erneuten förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von Dezember 2025 bis Januar 2026 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (mit Verweis auf Stellungnahme vom 12.06.2023 sowie auf den Hinweis Ziffer 7.19 "Geotechnik" und zu allgemeinen Hinweisen, ohne weitere Hinweise oder Anregungen), des Landesamtes für Denkmalpflege Stuttgart (mit Verweis auf die Stellungnahme vom 02.06.2023, ohne weitere Hinweise), des Regierungspräsidiums Tübingen (zu den Belangen des Hochwasserschutzes ohne weitere Anmerkungen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zur Grünfläche und zum kommunalen Ausformungsspielraum, ohne weitere Bedenken) und des Landratsamtes Ravensburg mit den Sachgebieten Abwasser (zur Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur

Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen von Gewerbebetrieben, zur Ableitung von Niederschlagswasser in die (Schmutzwasser-)Kanalisation und Verweis auf "Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg"), Grundwasser (zur Lage in Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" und zur Wasserfassung Brunnen Langfeldhof/Großholzleute, zur nachrichtlichen Übernahme der Wasserschutzgebietszone IIIA des WSG "Argen-Ach-Rinne", zum Verbot Rigolen unter Stellplatz- und Fahrflächen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu korrigierenden Textstellen unter Ziffer 10.1.2.4 und 10.3.3.3, zum Verbot von Erdwärmesonden im Wasserschutzgebiet, zum Grundwasserflurabstand, zur baubegleitenden Fachbauleitung Altlasten, zum Regenwasserkanal, zu Grundwassermessstellen und zu möglichen Änderungen der Abgrenzung der Wasserschutzgebietszonen), Gewerbeaufsicht (zum Lärmgutachten, zu landwirtschaftlichen Zusatzemissionen, ohne weitere Einwände) und des Naturschutzes (zur Betroffenheit des kartierten Biotops "Feldgehölz bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615), zur FFH-Verträglichkeitsprüfung und Stickstoffemissionen, zum Artenschutzgutachten, zum Ausgangszustand der Ausgleichsfläche, zum Kauf der Ökopunkte und zum Biotopverbund)

- 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 13.03.2026 (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 und am 25.03.2026 (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)

11.1 Örtliche Bauvorschriften

11.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

11.1.1.1 Die Dachform beschränkt sich auf das Flachdach. Diese Dachform entspricht der bereits im Plangebiet vorhandenen Prägung. Eine Orientierung an die Dachformen des westlich angrenzenden Wohngebietes ist aufgrund der unterschiedlichen Gebietsart nicht sinnvoll. Um die landschaftlich sensible Situation zu berücksichtigen und eine homogene Entwicklung zu gewährleisten die Dachform auf das Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 3° beschränkt.

11.1.1.2 Die Vorschriften über Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den vorhandenen, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen. 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 westlich des Plangebietes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche 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.

11.1.1.3 Die zu Farben für die Fassaden getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen lediglich glänzende sowie verspiegelte Glasflächen aus, da diese gestalterisch wesentlich störende wirken und so ein harmonisches Gesamtbild beeinträchtigen.

11.1.2 Werbeanlagen

11.1.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für freistehenden Werbeanlagen einerseits und Werbeanlagen an der Gebäudefassade andererseits getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen und der Anzahl auf Grund einer Gesamtsumme an Flächen aller Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

12.1 Umsetzung der Planung

12.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

12.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

12.1.2 Wesentliche Auswirkungen

12.1.2.1 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) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

12.2 Erschließungsrelevante Daten

12.2.1 Kennwerte

12.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,4 ha

12.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha
Bauflächen als GE und GEe	3,52
Öffentliche Verkehrsflächen	0,06
Private Grünflächen	0,82

12.2.2 Erschließung:

12.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation

12.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Trinkwassernetz

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

12.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Netze BW, Biberach

12.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

12.2.2.6 Durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen

(Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

12.2.3 Planänderungen

12.2.3.1 Bei der Planänderung vom 10.09.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 29.09.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.09.2025) 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 29.09.2025 enthalten):

- 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
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

12.2.3.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.03.2026) 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 27.04.2026 enthalten):

- Redaktionelle Anpassung der Vollgeschosse von 2 auf 3 im Bereich des Bestandsgebäudes unter Beibehaltung der Gesamtgebäudehöhe
- Konkretisierung der Festsetzung "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" unter Ziffer 2.20
- Konkretisierung der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" unter Ziffer 2.23
- Ergänzung der Bestandskartierung der Ausgleichsfläche in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Osten auf das Bestandsgebäude im Plangebiet



Blick von Norden auf das Plangebiet



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet; am linken Bildrand erkennt man das Bestandsgebäude im Plangebiet und am rechten Bildrand die angrenzende Wohnbebauung



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.02.2023. Der Beschluss wurde am 22.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in Form einer Informationsveranstaltung am 13.05.2025 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.06.2025 bis 16.07.2025 (Billigungsbeschluss vom 31.03.2025; Entwurfsfassung vom 10.01.2025; Bekanntmachung am 04.06.2025) sowie in der Zeit vom 12.01.2026 bis 26.01.2026 (Billigungsbeschluss vom 29.09.2025; Entwurfsfassung vom 10.09.2025; Bekanntmachung am 19.12.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 23.05.2023 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 10.06.2025 (Entwurfsfassung vom 10.01.2025; Billigungsbeschluss vom 31.03.2025) sowie mit Schreiben vom 16.12.2025 (Entwurfsfassung vom 10.09.2025; Billigungsbeschluss vom 29.09.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2026 über die Entwurfsfassung vom 20.03.2026 .

Isny i. A., den 04. MAI 2026

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

STADT 14 ISNY IM ALLGÄU

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 20.06.2026 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.04.2026 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Isny i. A., den ....11. AUG. 2026

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 12. AUG. 2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind ist damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny i. A., den ....12. AUG. 2026

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 10.01.2025

Plan geändert am: 10.09.2025

Plan geändert am: 20.03.2026

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung	Natalie Begic
Landschaftsplanung	Sandra Edelmann
Immissionsschutz	Benjamin Buck

Verfasserin:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

(i.A. Natalie Begic)

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

Gem. § 33 NatSchG geschütztes Offenlandbiotop "Feldgehölze bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615)

Private Grünfläche

Pflanzung

Gem. § 33 NatSchG geschütztes Offenlandbiotop "Streuwiese in Argen" (Nr. 1-8326-436-2185)

Gem. § 33 NatSchG geschütztes Offenlandbiotop "Feldhecken westlich Argen" (Nr. 1-8326-436-6616)

Wasserschutzgebiet Argen-Ach-Rinne (Nr. 436.133)

Einschränkung baul. Anlagen

Regenwasserkanal (Planung)

Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges teriäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070)

FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343)

Gem. § 30 BNatSchG geschütztes Offenlandbiotop "Untere Argen zwischen Rotenbach und Argen" (Nr. 1-8326-436-6524)

Altablagerung Argen (Flächennummer 128)

Altstandort "e.A. Industriewerke GmbH" (Flächennummer 54)

GE_1 GE_2 GE_{e1} GE_{e2}

	GE_1	GE_2	$GE_{e1\text{-}e2}$
Planungsrechtl. Festsetzungen	GRZ 0,80 GH 747,30 ü. NHN a Z III	GRZ 0,80 GH 747,30 ü. NHN a Z II	GRZ 0,80 GH 747,30 ü. NHN a Z II
Örtliche Bauvorschriften	SD/FD	SD/FD	SD/FD

Zur näheren Erläuterung dieser und weiterer Festsetzungen und Vorschriften - siehe Textteil

M 1: 1.000

0m 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200

N

SIEBER CONSULT

Stadtplanung Artenschutz Immissionsschutz Landschaftsplanung



Stadt Isny im Allgäu

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

M 1: 1.000

Fassung 20.03.2026

Sieber Consult GmbH