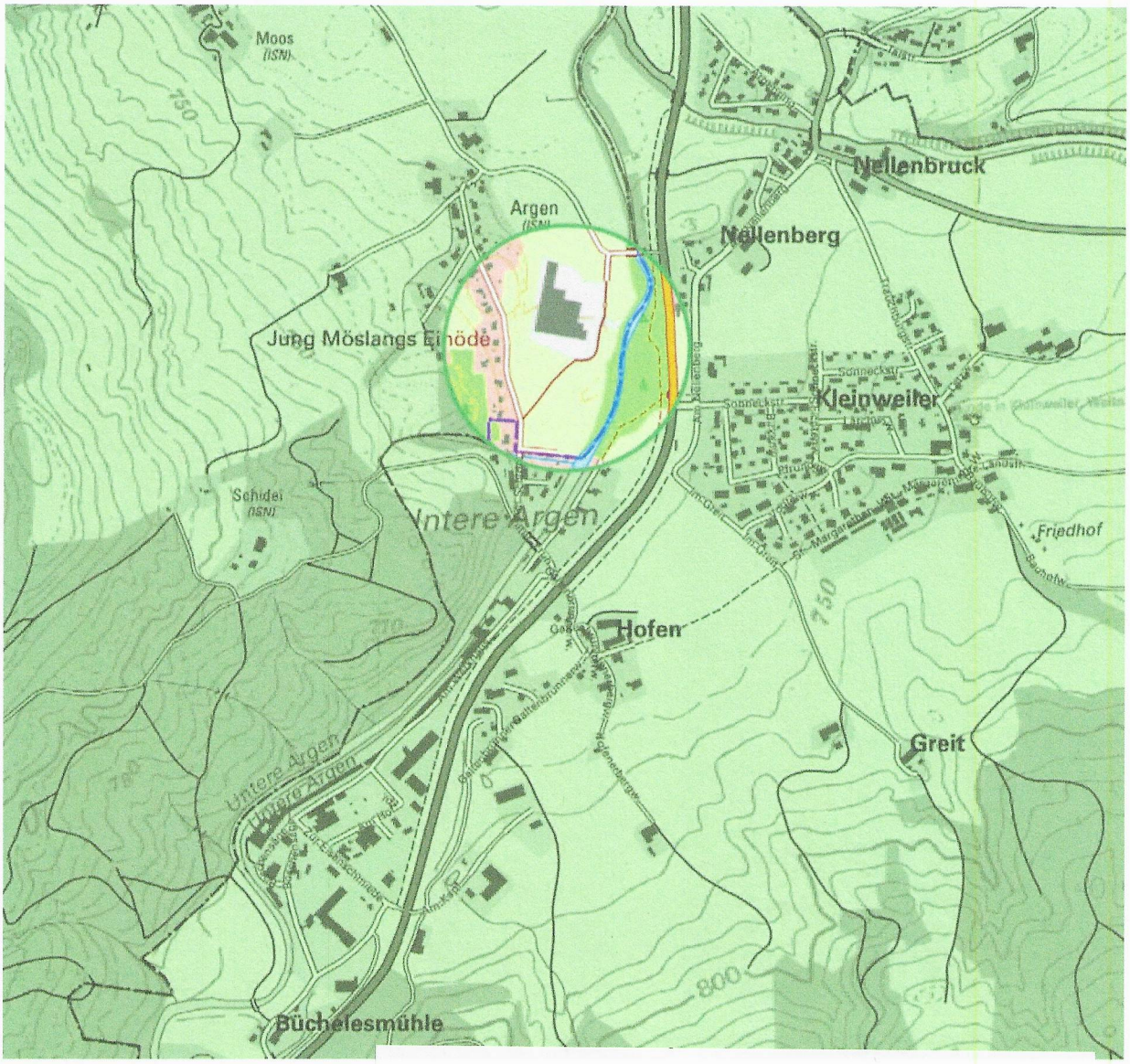
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung



Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Isny im Allgäu im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Argen“

Diese Unterlage entspricht vollinhaltlich der am 29.09.2025 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen FNP-Änderung, die mit Erlass des Landratsamtes RV vom 17.07.2026, Az.: BLP/1042/23/401-621.31-Ge genehmigt und mit der Bekanntmachung auf www.isny.de am 12.08.2026 wirksam wurde.
Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 11.08.2026

Rainer Magenreuter, Bürgermeister

STADT ISNY IM ALLGÄU

Stadt Isny im Allgäu
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Argen"

Fassung 10.09.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	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	15
5	Begründung – Sonstiges	42
6	Begründung – Bilddokumentation	43
7	Verfahrensvermerke	44

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	**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)
1.5	**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)
1.6	**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 Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Argen" in öffentlicher Sitzung am 29.09.2025 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Zusammenfassung

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Gemeindegebietes, östlich des Ortsteiles "Argen" und westlich des Flusses "Untere Argen". Südlich und Östlich des Änderungsbereiches verläuft entlang des Flusses "Untere Argen" außerdem die Landesgrenze "Baden-Württemberg/Bayern". Westlich grenzt an den Änderungsbereich die Straße "Am Schidel" an.

3.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 47/2 (Teilfläche), 47/5 (Teilfläche), 47/25, 47/26, 47/70, 47/71, 1035 (Teilfläche), 1035/3 (Teilfläche) und 1037/11 (Teilfläche).

3.1.3 Erfordernis und Systematik der Planung

3.1.3.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Argen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Postzustellstützpunkt geschaffen werden. Im Zuge der Planung hat man das gesamte Gebiet auf Eignung überprüft und für den Standort ein einheitliches Gesamtkonzept erstellt, um ein nachhaltiges und hochwertiges Gewerbegebiet zu ermöglichen.

3.1.3.2 Die Stadt Isny im Allgäu möchte durch Ausweisung von gewerblichen Flächen, die ortsansässigen Gewerbebetriebe schützen und entsprechende Entwicklungspotenziale fördern. Der Stadt fehlt es derzeit an geeigneten Gewerbeflächen. 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. Hauptsächlich zielt die Stadt auf die Unterbringung von produzierenden Betrieben mit geringem bis mittleren Flächenbedarf ab. Der Stadt liegen bereits konkrete Anfragen vor, die sich im Bereich des Plangebietes niederlassen wollen bzw. Erweiterungsabsichten angemeldet haben. Zu den konkreten Anfragen zählt der Betrieb einer Heizzentrale. Durch die Ausweisung der Flächen 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. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Topographie für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben, welche an andere Stelle im Gemeindegebiet aufgrund dem hohem Erschließungsaufwand nur schwerlich umzusetzen wären. Ferner besteht die Möglichkeit der Erweiterung der bestehenden infrastrukturellen Anlagen. Die Stadt Isny im Allgäu wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) Wert darauf legen, die Schutzgüter Mensch, Umwelt und Natur besonders zu berücksichtigen.

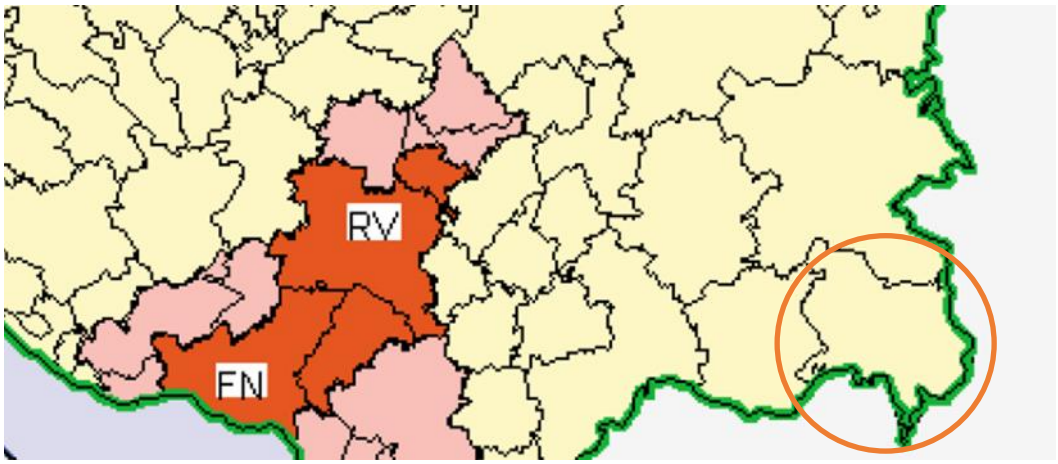
3.1.3.3 Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht vollständig mit der geplanten Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

3.1.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

3.1.4.1 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.

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



3.1.4.3 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).

— 2.2.0 (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.

— 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:

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

Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. –Isny i.A.

Weingarten – Aulendorf – (Bad Schussenried)

Ravensburg– Markdorf – Meersburg – (Konstanz)

Überlingen – Pfullendorf – Krauchenwies – Sigmaringen – Gammertingen –(Reutlingen) bzw. (Hechingen)

Überlingen – Pfullendorf – Ostrach – Bad Saulgau – (Biberach)

— 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 siedlungsbe-

zogenen 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.

3.1.4.4 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.

3.1.4.5 Zu den Plansätzen 2.4.0 (Z) 2 und 2.4.1 Z (8):

Die Stadt Isny im Allgäu ist der Überzeugung, dass die vorliegende Bauleitplanung bedarfsgerecht und verträglich ist, um den Wirtschaftsstandort Isny nachhaltig zu stärken. In der Praxis werden verschiedene Berechnungsmodelle zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs angewandt. Alle gängigen Prognosemodelle haben jedoch ihre Schwachstellen. Vorliegend sind bei der Bedarfsermittlung die Besonderheiten der Stadt Isny im Allgäu zu berücksichtigen. Die Lage am Dreiländereck und vorhandene Lebensqualität der Stadt macht sie zu einem idealen Standort zum Arbeiten und Leben. Dies wird auch durch die vorhandenen Standortfaktoren unterstrichen. Bei einer Einwohnerzahl von 15.190 hat die Stadt insgesamt ca. 7762 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer*innen. Davon sind wiederum ca. 39 % im produzierenden Gewerbe tätig. Doch gerade die bereits vorhandenen ortsansässigen Betriebe, welche für die Sicherstellung und Entwicklung von Arbeitskräften in der Stadt erforderlich sind, haben einen eigenen Flächenbedarf der zu berücksichtigen ist. So sind im Gemeindegebiet einzelne Flächen den Erweiterungs- oder Entwicklungsabsichten vorhandener Betriebe vorbehalten. Gleichzeitig hat die Stadt einen Nachfragedruck, dem sie nicht gerecht werden kann. Aus diesem Grund sieht die Stadt bereits anhand der vorhandenen Anfragen einen Bedarf an Gewerbeflächen. Zusätzlich hat die Stadt anhand des GIFPRO-Modells den Flächenbedarf für die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen

bis 2039 in ha errechnet. Die GIFPRO-Ermittlung wird dem vorliegenden Bauleitplan als Anhang 1 beigefügt. Im Ergebnis kommt die Stadt auf einen relativen Bedarf an Neuausweisung bis 2039 von 9,1 ha.

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt auf der Basis der vorhandenen Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Gewerbeflächenpotenziale im Gemeindegebiet. Konkret werden die der Stadt zur Verfügung stehenden, ausgewiesenen Potenzialflächen in Bauleitplänen sowie aktivierbare Potenziale im unbebauten Innenbereich abgezogen. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können jedoch nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Eine detaillierte Auflistung der Potenziale wird nicht für erforderlich erachtet, da der Stadt nur so geringe Flächenpotenziale überhaupt zur Verfügung stehen. Auf folgendes sei jedoch hingewiesen:

Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung waren innerorts keine großen Brachflächen für eine Gewerbeentwicklung vorhanden. Die verfügbaren Flächen im Innenbereich sind nicht ausreichend, um den nachgefragten Bedarf zu decken. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Stadt bei den Eigentümer*innen auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind bereits überwiegend umgesetzt. Im Bereich des Ortsteiles Rohrdorf sind im nördlichen Bereich kleinere Flächenpotenziale erkennbar. Diese stehen jedoch in Verbindung mit dem bereits vorhandenen Holzbaubetrieb und stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Des Weiteren stehen noch kleinere Potenziale nördlich der Straße "Nordring" zur Verfügung. Hier ist jedoch anzumerken, dass diese Potenziale nicht ausreichen, um den vorhandenen Bedarf der Stadt Isny zu decken. Das Gleiche gilt für mögliche Potenziale südlich der Straße "Am Galgenbühl" und nördlich der Straße "Achener Weg". Im Übrigen beabsichtigt die Gemeinde die entsprechenden Potenziale zukünftig nutzbar zu machen bzw. einer Nutzung zuzuführen. Die vorliegende Bauleitplanung wird dadurch nicht obsolet. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, wodurch bereits bestehende Infrastruktur, wie Erschließungsstraßen genutzt werden können. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Stadt Isny im Allgäu entsprechende Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

Insbesondere wird dies deutlich, wenn man dem Bedarf die geringe Größe der vorliegend geplanten Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen (Planung) gegenüberstellt. Vorliegend werden durch die Flächennutzungsplanänderung im Ergebnis lediglich ca. 0,52 ha in gewerbliche Bauflächen (Planung) umgewandelt. Dies entspricht auch dem Ziel einer möglichst nachhaltigen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes. Das bestsehende Gewerbegebiet soll durch bauliche Strukturen ergänzt werden und dabei soll die Neuversiegelung von Flächen so gering wie möglich gehalten werden. Die im Flächennutzungsplan derzeit als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellte Fläche im westlichen Änderungsbereich in einer Größe von ca. 0,35 ha soll künftig als Grünfläche (Planung) dargestellt werden. Dadurch soll erreicht werden, dass die Flächen bei einer Realisierung als Gewerbegebiet wirtschaftlich erschlos-

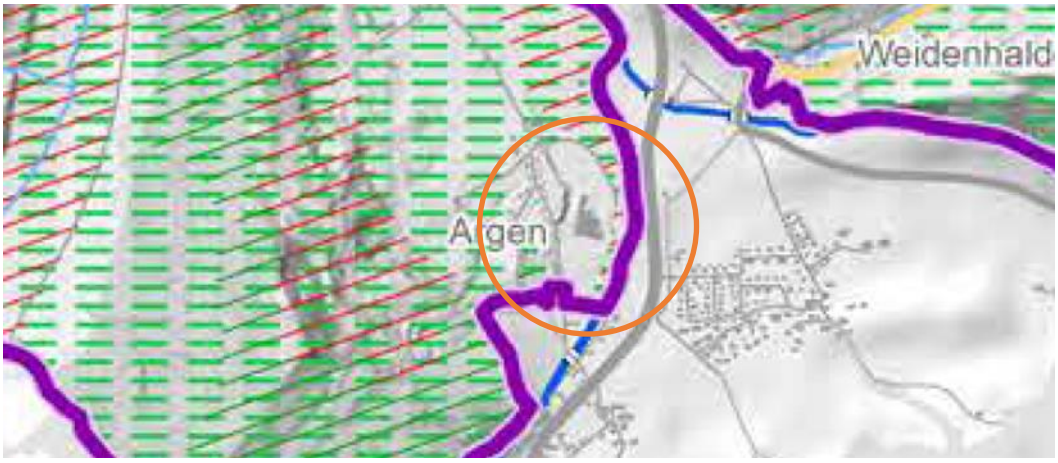
sen werden können und attraktive gewerbliche Bauflächen geschaffen werden. Der westliche Bereich ist aufgrund seiner Nähe zum vorhandenen Biotop und der angrenzenden Wohnbebauung nur bedingt für produzierendes Gewerbe geeignet. Um dem nachhaltigen Konzept der Stadt Rechnung zu tragen und ein attraktives und nachhaltiges Gewerbegebiet zu entwickeln, sollen Flächen, welche sich nicht überdurchschnittlich eignen, nicht mehr länger als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Stattdessen werden die Flächen in diesem Bereich dahingehend geändert, dass es den tatsächlichen Entwicklungszielen entspricht und ein Flächenausgleich zur Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen angestrebt wird.

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

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

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

3.1.4.9 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (≡≡≡) Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) (Z); (▨) Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z):



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

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

3.1.4.12 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde im Besonderen auf das Wasserschutzgebiet "Argen-Ach-Rinne" verwiesen sowie auf die teilweise Lage innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ_{100}. Daraufhin wurde der Änderungsbereich im östlichen Bereich etwas zurückgenommen. Des Weiteren wurde von Seiten des Landratsamt Bereich Naturschutz darauf hingewiesen, dass auf der Ebene des Flächennutzungsplanes betroffene Themen, insbesondere

zum LSG, FFH- und Biotopschutz insoweit zu betrachten sind, dass nachvollziehbar ist, dass diese Themen auf der nächsten Ebene lösbar sind.

3.1.4.13 Durch die Rücknahme des Änderungsbereiches befinden sich keine festgesetzten HQ_{100} -Überschwemmungsgebiete mehr innerhalb des überplanten Bereiches. Zwar befinden sich noch Teile des Änderungsbereiches im HQ_{extrem}-Bereich der östlich angrenzenden "Unteren Argen". Allerdings ist sich die Stadt dessen bewusst und kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt festhalten, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen zur Konfliktlösung möglich sind. Konkret plant die Stadt die überbaubare Fläche so festzusetzen, dass sich der überwiegende HQ_{extrem}-Bereich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befindet. Im Übrigen soll durch eine durchdachte Entwässerungsplanung der Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet nicht erhöht und eine Verschärfung der Gefahrensituation ausgeschlossen werden.

3.1.4.14 Im Änderungsbereich 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.

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

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

3.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.2.1 Stand vor der Änderung

3.2.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit überwiegend als "Flächen für die Landwirtschaft" und teilweise als "Gewerbliche Bauflächen (Bestand)" dargestellt.

3.2.1.2 Im Nordwesten ist ein Biotop nach § 24a NatSchG dargestellt. Im südlichen und östlichen Bereich ist eine Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gekennzeichnet. Außerdem befindet sich nahezu der gesamte Änderungsgeltungsbereich im vorläufig fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet. Im östlichen Änderungsgeltungsbereich sind Altablagerungen dargestellt. Von Norden nach Süden verläuft eine

oberirdische Stromleitung durch den Änderungsgeltungsbereich. Im Nordöstlichen Änderungsgeltungsbereich ist ein kleiner Bereich als Fläche, die im Interesse des Hochwasserschutzes freizuhalten ist, dargestellt.

3.2.2 Inhalt der Änderung

3.2.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend "Gewerbliche Bauflächen (Planung) und "Grünflächen (Planung)" dargestellt.

3.2.2.2 Die im Gebiet verlaufende oberirdische Stromleitung als Freileitung, sowie das Biotop im Nordwesten, die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts bleiben weiterhin unverändert dargestellt. Das Gleiche gilt für die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes freizuhalten sind und das vorläufig fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebiet sowie die dargestellten Altablagerungen.

4 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

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

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

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Argen" werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" und "gewerbliche Bauflächen (Bestand)" in Zukunft "gewerbliche Bauflächen (Planung)" und "Grünflächen (Planung)" dargestellt. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Biotop wird in der Darstellung übernommen.

4.1.1.2 Beim überplanten Gebiet 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 Änderungsbereichs befindet sich Wohnbebauung. Nördlich jenseits der innerhalb des Änderungsbereichs liegenden gewerblichen Bebauung schließt die freie Landschaft an den Änderungsbereich an. Östlich entlang des Änderungsbereichs verläuft von Süden in Richtung Norden das Fließgewässer 1. Ordnung "Untere Argen".

4.1.1.3 Der gewählte Standort ist aufgrund der gewerblichen Nutzung nördlich den Änderungsbereichs, der guten Verkehrsanbindung sowie der ebenen Lage des Erweiterungsbereichs für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.

4.1.1.4 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur 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.

4.1.1.5 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "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.

4.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsbereich) beträgt insgesamt 2,7 ha, davon sind 0,9 ha gewerbliche Bauflächen (Planung). Ca. 0,4 ha werden gewerbliche Baufläche werden zurückgenommen und künftig als Grünflächen dargestellt.

4.1.1.7 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Die Änderung liegt nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) in einem „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 den Änderungsbereich kein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen vorgesehen.

Östlich des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs. Zudem wird im östlichen und südlichen Randbereich des Änderungsbereichs, angrenzend an den Regionalen Grünzug und das Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege eine private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen und blütenreiche Extensivwiese als externe Ausgleichsfläche festgesetzt. Daher steht das Vorhaben den verbindlichen Aussagen und Zielen nicht entgegen. Diese sind von der Planung nicht berührt (siehe Kapitel 3.1.4 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 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 Änderungsbereichs hingegen als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Zudem liegt im westlichen Änderungsbereich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Da die geplante Nutzung und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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

Östlich entlang der Grenze des Änderungsbereichs verläuft das FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Aus diesem Grund wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. Bei Berücksichtigung in der naturschutzfachlichen Praxis auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen als Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung, Photovoltaik-Anlagen, Durch bzw. Eingrünung des Änderungsbereichs 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 vom 01.09.2025).

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des südlichen Änderungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelland" (Nr. 4.36.070). 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. Der innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegende Teil wird als private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen festgesetzt. Die Änderung steht nicht im Gegensatz zu den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes.
- Innerhalb des Änderungsbereichs 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. 7 m östlich des Änderungsbereichs. 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" und "Prognose bei Durchführung der Planung").
- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets "WSG Argen-Ach-Rinne" (Nr. 436.311) in der Wasserschutzzone III A. Sofern die geordnete Abfall- und Abwasserentsorgung gewährleistet wird, ist das Wasserschutzgebiet von der Änderung nicht betroffen.

4.1.2.5 Biotopverbund:

Innerhalb des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs 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. Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs, Streuwiese außerhalb des Änderungsbereichs) 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 Änderungsbereich sowie in der östlichen und südlichen an den Änderungsbereich angrenzenden externen Ausgleichsfläche abgeschirmt. Der Gehölzbestand des innerhalb des Änderungsbereichs liegenden Biotop "Feldgehölz bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615) bleibt von der Änderung 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.

4.2 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)

4.2.1 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)

4.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 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 Änderungsbereich selbst handelt es sich derzeit überwiegend um intensiv bewirtschaftetes Grünland. Östlich entlang des Änderungsbereichs verläuft von Süden in Richtung Norden das Fließgewässer 1. Ordnung "Untere Argen".
- Westlich innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop "Feldgehölz bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615). 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 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) und mittig im Änderungsbereich 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. Lediglich im Bereich des geschützten Biotops und der Gehölzgruppe im Bereich der Gewerbebebauung besteht eine höhere Artenvielfalt. Der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- 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.
- 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.
- 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 übiquitäre Arten, die innerhalb des Änderungsbereichs hauptsächlich in Gehölzen brüten. Amphibien konnten innerhalb des Änderungsbereichs 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).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.2 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 Änderungsbereichs 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.
- Im Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs mit mittel (2,0) und im nordwestlichen Bereich mit hoch (3,0) bewertet.

- Insgesamt kommt den unversiegelten Böden im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Für den Änderungsbereich sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Änderungsbereich werden 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 nördlich angrenzenden an den Änderungsbereich 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.

- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 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 Änderungsbereich nicht vor. Östlich des Änderungsbereichs, in einer Entfernung von etwa 8 m verläuft die "Untere Argen". Es handelt sich um ein Gewässer 1. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- In den im Änderungsbereichs bestehenden unversiegelte Grünlandflächen kann das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern. Insbesondere nördlich des Änderungsbereichs ist bereits durch die bestehende gewerbliche Bebauung deutlich überprägt und in seiner ursprünglichen Ausprägung nicht mehr vorhaben.
- Im Zuge des "Geotechnischen Berichts" von BauGrund Süd vom 28.07.2016 wurden die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse nördlich angrenzenden an den Änderungsbereich 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.



– Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets "WSG Argen-Ach-Rinne" (Nr. 436.311) in der Wasserschutzzone III A. Zudem liegt der Änderungsbereich oberstromig zur Wasserfassung Brunnen Langfeldhof (Brunnen Großholzleute). Die im Änderungsbereichs 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereich führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine 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 Änderungsbereichs weist ein bewegtes Relief auf. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich im nordwestlichen Bereich ein kleinerer Hang. Zudem liegen innerhalb des östlichen Änderungsbereichs HQ_{Extrem}-Bereiche der Unteren Argen. Sonstige HQ-Flächen (HQ_{100}, HQ_{50}, HQ_{10}) liegen außerhalb des Änderungsbereichs. Aufgrund dessen kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser und zu Überflutungen kommen.

4.2.1.5 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 der Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs, wie auch die umliegenden unversiegelten Bereiche, dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Gehölze befinden sich im Bereich des geschützten Biotops, 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 Änderungsbereichs jenseits der Unteren Argen die stark befah-

rene Bundesstraße B 12. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereichs kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Düngung).

– Dem Änderungsbereichs kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in den Änderungsbereich, 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs befinden sich keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente.

– Der Änderungsbereich weist lediglich im nordwestlichen Bereich des Biotopes ein Gefälle in Richtung Südosten auf. Der restliche Änderungsbereich hat eine weitgehend ebene Lage. Im Norden, Westen und Süden schließt der zu ändernde Bereich an die bereits bestehende gewerbliche und wohnbauliche Bebauung an.

– Es bestehen Blickbeziehungen nach Osten zur Adelegg. Der Bereich ist von Norden, Westen und Süden her einsehbar. Im Osten ist der Änderungsbereich durch die Gehölze entlang der Unteren Argen abgeschirmt. Der Bereich besitzt eine geringe Erholungseignung.

– Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.7 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.

– Der Änderungsbereich wird im 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.

- Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich Gewerbe, die Arbeitsplätze für die ortsansässige Bevölkerung stellen.
- Durch den Änderungsbereichs 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.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Änderungsbereich.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Änderung.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. 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.

4.2.1.10 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.

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

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Änderung 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.

4.2.2.2 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 Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

4.2.3 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)

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

4.2.3.2 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 Änderung unberührt und in seiner Ausprägung erhalten. Da der Änderungsbereich bereits von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung umgeben ist, 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 großflächige "Grünfläche (Planung)" ein zusätzlich abschirmend wirkender Puffer. in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere werden durch die Änderung nur geringfügig über die bereits bestehende Vorbelastung hinaus gestört.

- Biologische Vielfalt: Der Änderungsbereich kann in Zukunft durch die Aufnahme einer Grünfläche in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, teilversiegelte Bereiche usw.). 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 im Bereich der vorgesehenen Bebauung neuen Lebensräume keinen Raum. durch die Aufnahme einer Grünfläche entstehen vielfältige neue Lebensräume, die naturschutzfachlich wertvollen Arten einen neuen Lebensraum bieten.
- 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, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Geeignete Maßnahmen hierzu wären: Eingrünung, Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze, insektenschonende Beleuchtung, Dach- und Fassadenbegrünung und PV-Anlagen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.3 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.

- Von der Änderung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen 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.
- Vor dem Hintergrund des Altstandortes "E.A. Industriewerke GmbH" im Änderungsbereich sind zukünftige, in den Untergrund eingreifende Baumaßnahmen unter Aufsicht eines geeigneten Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Ein Fachbauleiter Altlasten ist dann verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Bodenmaterial und dessen ordnungsgemäße Entsorgung/Verwertung sowie für die Einhaltung aller maßgeblichen Prüfwerte nach den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.
- Gemäß des "Geotechnischen Berichts" zum nördlich an die Änderung angrenzenden Bereich 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. Beispiele dafür sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege und der Aus-

schluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen. Auch ein entsprechendes Entwässerungskonzept kann zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden dienen. Diese und weitere mögliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

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

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

- Im Falle einer Freilegung 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 großen Grundwasserflurabstandes 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 Gewerbegebieten sind die Beeinträchtigungen als hoch einzustufen. 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 Änderung nicht beeinträchtigt. Durch die großflächige Darstellung einer "Grünfläche (Planung)" wird dieser Bereich in den Flächennutzungsplan aufgenommen.
- Aufgrund des im Änderungsbereich vorkommenden Altstandort "E. A. Industriewerke GmbH", der Lage des Änderungsbereichs 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. Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes sind mit dem Landratsamtes Ravensburg abzustimmen.
- Gemäß des "Geotechnischen Berichts" zum nördlich an die Änderung angrenzenden Bereich von BauGrund Süd vom 28.07.2016 kann eine Versickerung außerhalb bestehender Altlastverdachtsflächen aus geotechnischer Sicht zur Ausführung kommen.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduzieren (z. B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Dachbegrünung), sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

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

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

– Durch eine 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 der Änderungsbereiche erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

– Aufgrund des eher geringen Grundwasserflurabstandes und der Lage im innerhalb des HQ_{Extrem}-Bereiches der "Unteren Argen" sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen, die das Grundwasser während der Bauarbeiten schützten und Schadstoffeinträge verhindern. Zudem wird den Bauherren dringend empfohlen insbesondere Gebäude auftriebssicher und mit druckwasserdichten Untergeschossen auszuführen.

4.2.3.6 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 Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die Frischluftproduzierenden Gehölze des geschützten Biotops "Feldgehölze bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615) bleibt von der Änderung 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 Änderung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, 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 den Änderungsbereich 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.

- Auch in den Änderungsbereichen kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben unverändert.
- Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffende, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes reduziert werden. Beispiele dafür sind Pflanzungen, extensive Begrünung von Dächern und Fassadenbegrünung.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.7 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.
- Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduzieren. Insbesondere sollte eine hochwertige Durch- und Eingrünung des Gebietes stattfinden. Pflanzlisten können dazu beitragen, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Einbindung der geplanten Bebauung in die umliegende Landschaft zu erreichen. Die Begrünung von Fassaden schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld. Auch eine Einschränkung der Gebäudehöhen kann dazu beitragen, die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu minimieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.8 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 Änderung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Bedeutung des

Gebietes für die Naherholung kann durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erhöht werden. Prägende Strukturen wie das Biotop "Feldgehölze bei Argen" (Nr. 1-8326-436-6615) bleibt von der Änderung unberührt und in seiner Ausprägung erhalten.

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen als Ertragsstandort verloren.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dabei soll insbesondere auf die immissionsschutztechnischen Wechselwirkungen zwischen den bestehenden und den geplanten gewerblichen Betrieben Rücksicht genommen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.9 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.

4.2.3.10 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):

- Aussagen über die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlungen sowie der Verursachung von Belästigung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

4.2.3.11 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):

- Aussagen über die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale und schriftliche Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasser/Wasserwirtschaft".

4.2.3.12 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 zukünftigen Betrieb der Gewerbe können keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

4.2.3.13 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.

4.2.3.14 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.
- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Windenergie werden empfohlen.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarfsgesondert geprüft werden.

4.2.3.15 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.

4.2.3.16 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):

In der vorliegenden Änderung sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

4.2.4 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):

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich des Biotops (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (Schutzgut Landschaftsbild)
- extensive Begrünung von Dächern (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- Schaffung von Ersatzbiotopen und Ausgleich negativer klimatischer Effekte der Bebauung durch Fassadenbegrünung (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima/Luft)

- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (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 wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (Schutzgut Arten und Lebensräume)

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. 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 Änderungsbereichs an der "Unteren Argen".

4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen und Grünflächen ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Lärmschutzkonflikte sind auf Bebauungsplanebene gutachterlich auszuschließen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Teil innerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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

4.2.5.1 Standortalternativen: 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.

4.2.6 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)

4.2.6.1 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.

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

4.3.1 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):

4.3.1.1 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)

4.3.1.2 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 Baugrunds vor.

4.3.2 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):

4.3.2.1 Die Gemeinde wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.

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

4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Argen" werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" und "gewerbliche Bauflächen (Bestand)" in Zukunft "gewerbliche Bauflächen (Planung)" und "Grünflächen (Planung)" dargestellt. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Biotop wird in der Darstellung übernommen.

4.3.3.2 Beim überplanten Gebiet 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 Änderungsbereichs befindet sich Wohnbebauung. Nördlich jenseits der innerhalb des Änderungsbereichs liegenden gewerblichen Bebauung schließt die freie Landschaft an den Änderungsbereich an. Östlich entlang des Änderungsbereichs verläuft von Süden in Richtung Norden das Fließgewässer 1. Ordnung "Untere Argen".

4.3.3.3 Östlich entlang der Grenze des Änderungsbereichs verläuft das FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Aus diesem Grund wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. Bei Berücksichtigung in der naturschutzfachlichen Praxis auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen als Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung, Photovoltaik-Anlagen, Durch bzw. Eingrünung des Änderungsbereichs 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 vom 01.09.2025).

Innerhalb des südlichen Änderungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelland" (Nr. 4.36.070). Der innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegende Teil wird als private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen festgesetzt. Die Änderung steht mit der Darstellung einer Grünfläche nicht im Gegensatz zu den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes.

Innerhalb des Änderungsbereichs 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 in der naturschutzfachlichen Praxis auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen als Minimierungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets "WSG Argen-Ach-Rinne" (Nr. 436.311) in der Wasserschutzzone III A. Sofern die geordnete Abfall- und Abwasserentsorgung gewährleistet wird, ist das Wasserschutzgebiet von der Änderung nicht betroffen.

4.3.3.4 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 Änderungsbereichs an der "Unteren Argen".

4.3.3.5 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigungsebene.

4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.3.7 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 Baugrunds gibt.

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

4.3.4.1 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, Hydrogeo-logie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

4.3.4.2 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 (zur Raumordnung, zur Landwirtschaft und zur 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)
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 01.09.2025 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das östlich liegende FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343), insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, Lärm, Eintrag von Luftschadstoffen sowie Wassereinleitungen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Argen" in der Fassung vom 18.12.2024, ergänzt am 20.08.2025 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Änderungsbereichs 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 nördlich des Änderungsbereichs)

Erschließungsrelevante Daten

4.3.5 Kennwerte

4.3.5.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,7 ha

4.3.6 Erschließung

4.3.6.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation

4.3.6.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Trinkwassernetz

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

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

4.3.6.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

4.3.7 Zusätzliche Informationen

4.3.8 Anhang

4.3.8.1 Anlage 1: Bedarfsermittlung Gewerbeflächen

4.3.9 Planänderungen

4.3.9.1 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):

- 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



6 Verfahrensvermerke

6.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.02.2023. Aufgrund einer Veränderung des Geltungsbereiches erfolgte dieser erneut am 31.03.2025. Der Beschluss wurde am 22.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand vom 28.04.2025 bis zum 13.05.2025 und zusätzlich am 13.05.2025 als Informationsveranstaltung statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet 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) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

6.3 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) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.09.2025 über die Entwurfsfassung vom 10.09.2025.

Isny i. A., den 23. APR. 2026

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

STADT 14 ISNY IM ALLGÄU

6.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Ravensburg erfolgte am 17. JULI 2026 mit Bescheid vom . ....., Nr. BLP/1042/23/1401-621.31-Ge

17. JULI 2026

Isny i. A., den 24. JULI 2026

.....

STADT 14 ISNY IM ALLGÄU

6.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am .... 12. AUG. 2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Argen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in rechtswirksam. 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)

STADT 14 ISNY IM ALLGÄU

Plan aufgestellt am: 10.01.2025

Plan geändert am: 10.09.2025

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

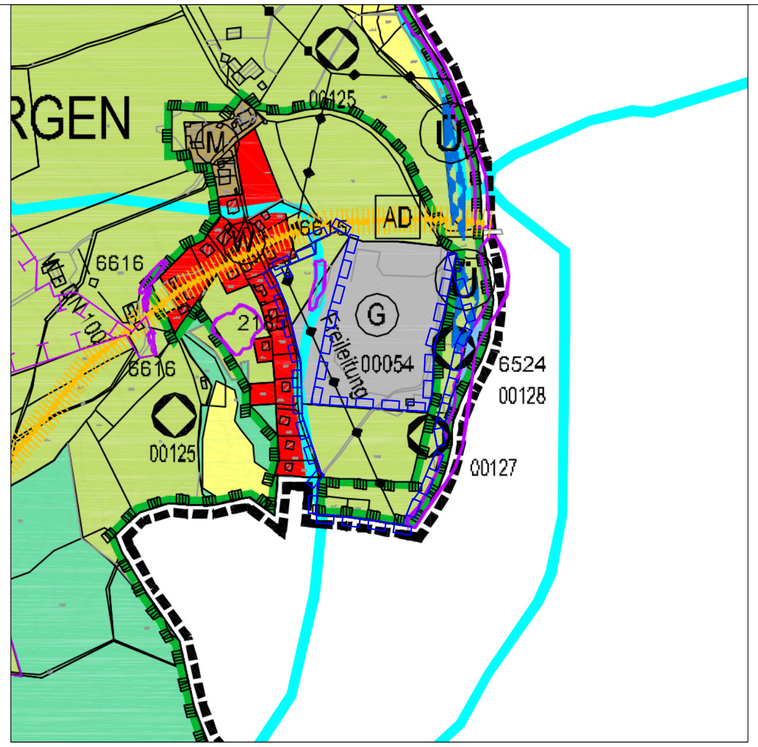
Stadtplanung und Projektleitung	Natalie Begic
Landschaftsplanung	Sandra Edelmann
Immissionsschutz	Benjamin Buck

Verfasserin:

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

(i.A. Natalie Begic)

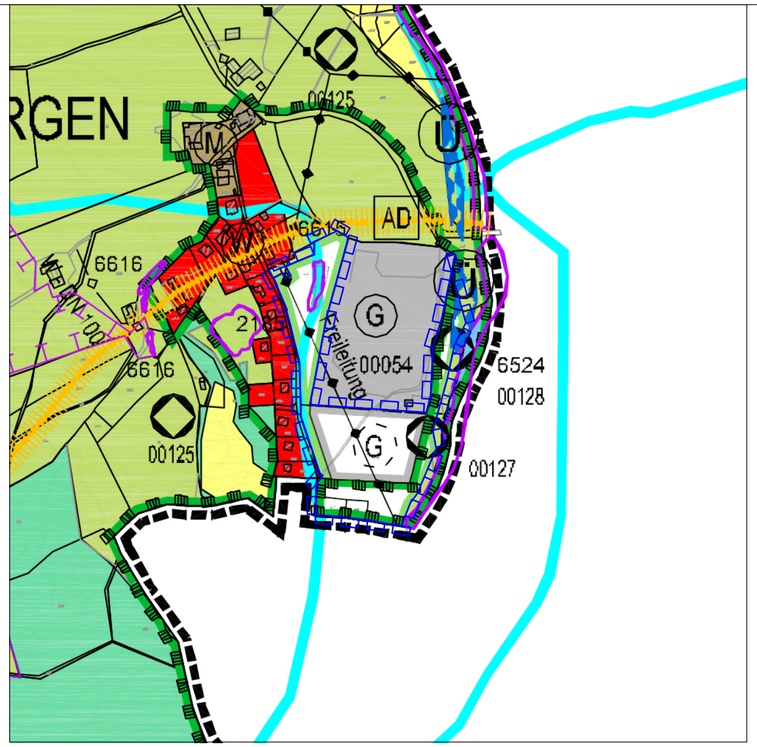
Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.



Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplanes

Zeichenerklärung vor der Änderung:

- Änderungsgeltungsbereich
- G — Gewerbeliche Bauflächen (Bestand)
- Altablagerung
- kV — oberirdisch - Stromleitung
- ZONE IIIa — Wasserschutzgebiet - vorläufig fachtechnisch abgegrenzt
- Ü — Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes freizuhalten sind
- Flächen für die Landwirtschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Biotop §24a NatSchG



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Argen"

Zeichenerklärung nach der Änderung:

- Änderungsgeltungsbereich
- G — Gewerbliche Bauflächen (Planung)
- Altablagerung
- kV — oberirdisch - Stromleitung
- Grünfläche (Planung)
- ZONE IIIa — Wasserschutzgebiet - vorläufig fachtechnisch abgegrenzt
- Ü — Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes freizuhalten sind
- Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Biotop §24a NatSchG

0m 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

N

SIEBER CONSULT

Stadtplanung · Artenschutz · Immissionsschutz · Landschaftsplanung



Stadt Isny im Allgäu

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Argen"

M 1: 5.000
Fassung 10.09.2025
Sieber Consult GmbH