



Sitzung am 08.04.2019 öffentlich

Gemeinderat

Beratungs- und Beschlussvorlage:

TOP: 10 ö - -

2. Änderung des Bebauungsplanes „Senngutweg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in Isny im Allgäu - Änderungsbeschluss, Vorstellung des Vorentwurfs und Billigung des Entwurfs mit Begründung -

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, für den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Senngutweg“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu eine 2. Änderung im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) einzuleiten. Gegenstand dieser 2. Änderung soll die Anpassung der Festsetzungen an eine zeitgemäße Bauweise im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 448/1, Kastellstraße 100, und 454/1, jeweils Gemarkung Isny im Allgäu, durch Ausweisung eines weiteren Bauquartiers für ein Wohnhaus sowie eines weiteren Garagenbauquartiers bei ansonsten überwiegend unveränderten textlichen Festsetzungen sein. Insbesondere ist beabsichtigt, auf den Grundstücken die Möglichkeit zur Erstellung eines zweiten Wohnhauses samt Doppelgarage zu schaffen und dadurch im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 448/1, Kastellstraße 100, und 454/1 nachzuverdichten.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Senngutweg“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird auf der Grundlage des zeichnerischen Teils, des Textteils und der Begründung des Büros Sieber, Lindau, jeweils mit Stand vom 31.01.2019 gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Senngutweg“ in Isny im Allgäu gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, Ort und Dauer der Auslegung ortsüblich bekannt zu machen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).

- ☐ HH-Mittel vorhanden
☐ Finanzierungsvorschlag:

Beschluss:

- ☐ wie vorgeschlagen ☐ abgelehnt
☐ einstimmig ☐ mehrheitlich
☐ Änderung:
☐ Befangenheit Stadtrat:

Freigabe Öffentlichkeit: ☐ Ergebnis ☐ Allgemein

II. Sachverhalt:

Die Familie der Tochter der Eigentümer der Grundstücke Flst. Nrn. 448/1, Kastellstraße 100, und 454/1, jeweils Gemarkung Isny, sind an die Stadt Isny im Allgäu herangetreten und haben beantragt, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Senngutweg“ in einem 2. Änderungsverfahren dergestalt zu überarbeiten, dass auf den vorgenannten Grundstücken die Möglichkeit zur Erstellung eines weiteren Wohnhauses samt zugehöriger Doppelgarage vorgesehen wird.

Die antragstellende Familie hat ein behindertes Kind; beide Eltern sind berufstätig, so dass eine unmittelbare räumliche Nähe zum Wohnhaus der Grundstückseigentümer und Großeltern wegen der Beaufsichtigung

des bzw. Hilfestellung für das behinderte Kind von bedeutendem Vorteil wäre.

Im vorgesehenen Änderungsbereich weist der rechtskräftige Bebauungsplan für die genannten Grundstücke mit einem Flächengehalt von insgesamt 1.345 qm ein Bauquartier für ein Wohngebäude samt Doppelgarage auf. Bei dieser Größe des Baugrundstücks wäre die Errichtung eines zweiten Baukörpers auch mit Blick auf die derzeit herrschende Wohnungsnot grundsätzlich denkbar, sofern ein weiteres Bauquartier entsprechend ausgewiesen wird.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen zeit- und bedarfsgerechte Grundstücksgrößen unter Berücksichtigung und Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur geplant werden; gleichzeitig sollen Nutzungskonflikte oder Konflikte mit der umliegenden Bebauung und dem Naturraum vermieden bzw. minimiert werden.

Die erforderliche Bebauungsplanänderung kann im Rahmen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist bei diesem Verfahren nicht erforderlich.

Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die anfallenden Kosten der Planung und Verfahrensbegleitung durch das Büro Sieber, Lindau, sowie eventuelle weitere Kosten für erforderliche gutachterliche Leistungen werden von der antragstellenden Familie vollständig übernommen, so dass keine weiteren Kosten auf die Stadt Isny im Allgäu zukommen.

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde bereits vom beauftragten Planungsbüro Sieber ausgearbeitet und wird in der Sitzung von den Vertretern des Planungsbüros vorgestellt und erläutert.

Isny im Allgäu, den 26.03.2019
Fachbereich III: Bauen, Immobilien und Wirtschaft

Hans-Peter Hummel

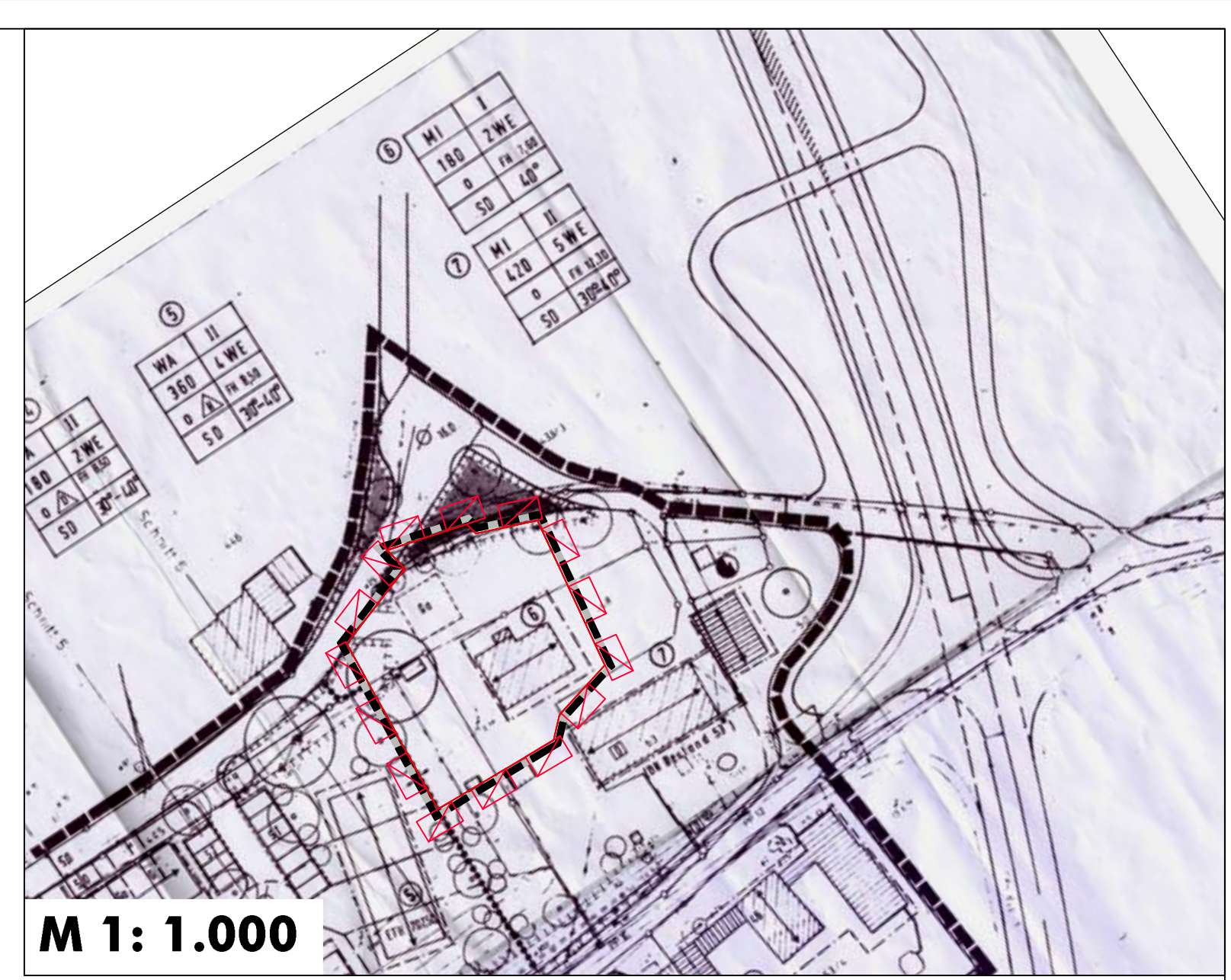
Anlagen: – Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Senngutweg“ im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 448/1, Kastellstraße 100, und 454/1, maßstabslos
– Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanänderungsentwurfs mit Stand vom 31.01.2019
– Textteil des Bebauungsplanänderungsentwurfs mit Stand vom 31.01.2019



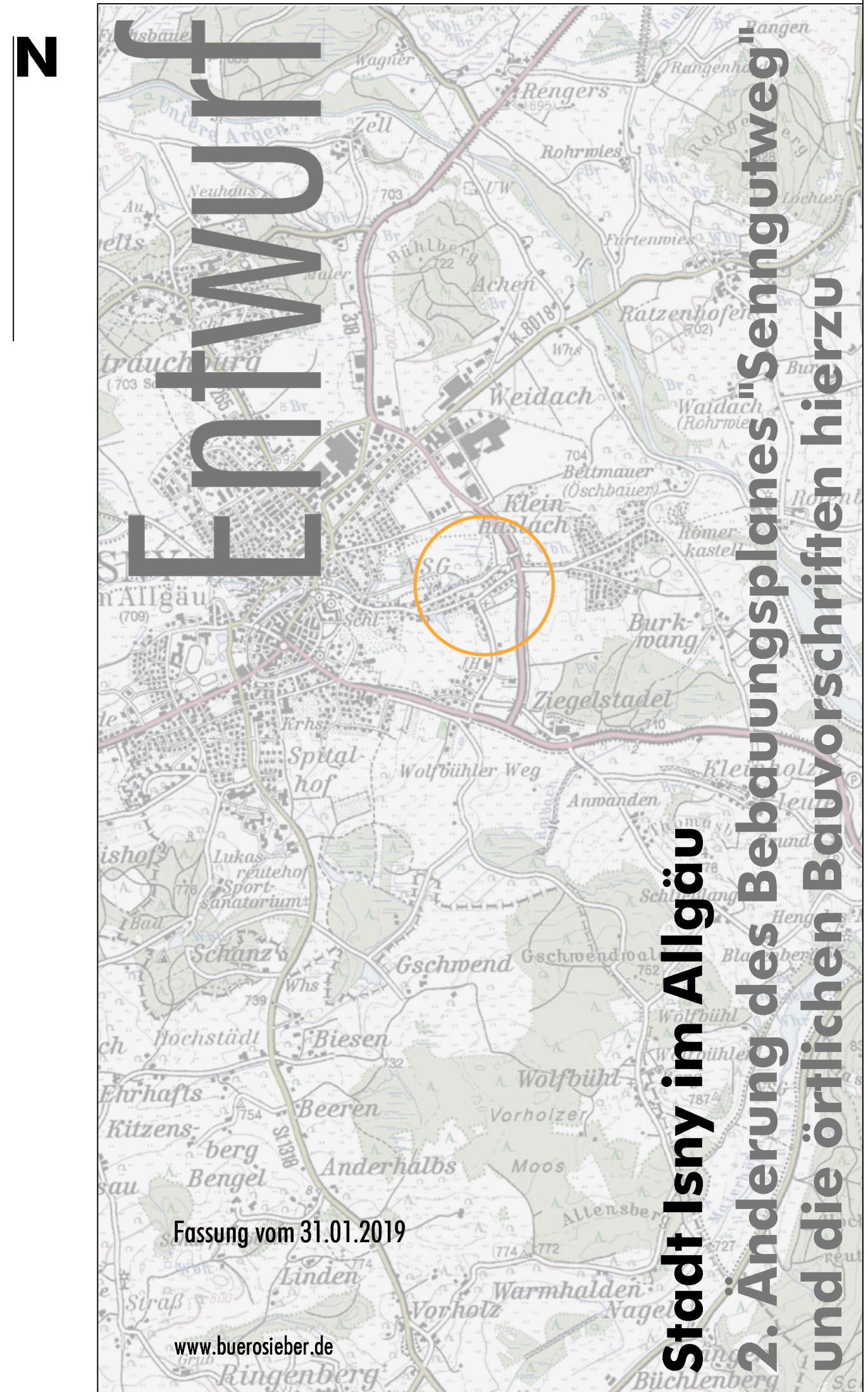
Je eine Druckausfertigung erhalten die Fraktionsvorsitzenden, im Übrigen sind die beiden letztgenannten Anlagen im Internet abrufbar unter

www.isny.de/gr-8.4.2019/

(Pfad: www.isny.de → Rathaus + Wirtschaft → Kommunales + Politik → Sitzungen → Verlinkung zur Tagesordnung und den Sitzungsvorlagen für die Sitzung am 08.04.2019)



Bebauungsplan "Senngutweg" (Fassung vom 10.07.1995, rechtsverbindlich seit 30.11.1996)



2. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Entwurf

Stadt Isny im Allgäu

2. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung vom 31.01.2019

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	8
4	Hinweise und Zeichenerklärung	9
5	Satzung	15
6	Begründung — Städtebaulicher Teil	17
7	Begründung —Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	21
8	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil	25
9	Begründung — Sonstiges	26
10	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen	27
11	Verfahrensvermerke	28

1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) |
| 1.7 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597) |



Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)

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

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

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

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

2.5 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7



Baugrenze

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

2.8



Umgrenzung von Flächen für **Garagen und sonstigen Nebenanlagen**; Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



Verkehrsflächen

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

2.10 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Ableitung des innerhalb des Baugebiet entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art. Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Mischwasser-Kanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.11 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstück)

Pflanzungen:

- Für Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Vogel-Kirsche
Fahl-Weide

Prunus avium
Salix rubens

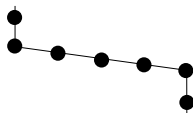
Sträucher

Roter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Faulbaum
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche
Gewöhnliche Traubenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Ohr-Weide
Grau-Weide
Purpur-Weide
Fahl-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus subsp. *padus*
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix rubens
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.12



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

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

2.13



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des
Bebauungsplanes "Senngutweg" der Stadt Isny im Allgäu

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Senngutweg" (Fassung vom
10.07.1995, rechtsverbindlich seit 30.11.1996, geändert am
15.10.1995 und am 15.07.1996) werden für diesen Bereich voll-
ständig durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Senngut-
weg" ersetzt.

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

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" der Stadt Isny im Allgäu

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Senngutweg" (Fassung vom 10.07.1995, rechtsverbindlich seit 30.11.1996, geändert am 15.10.1995 und am 15.07.1996) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" ersetzt.

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

3.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3

SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

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

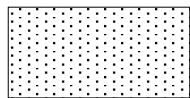
3.4

DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.

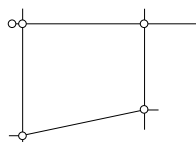
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)

4.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

4 5 4 / 1

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4 Natur- und Artenschutz

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

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

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.

4.5 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

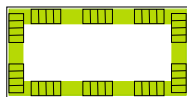
4.6



Isnyer Ach

Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

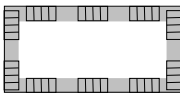
4.7



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Schächele" (Nr. 4.088)

Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

4.8



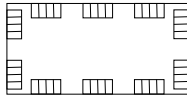
Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartiertes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("NSG Schächele", Nr. 1-8326-436-6549)

Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der

Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schnitthecke) unzulässig.

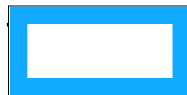
4.9



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Rotenbacher Weg - Achufer" (Nr. 4.36.030)

Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

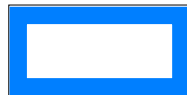
4.10



Wasserschutzzone I und II sowie II A des amtlich festgesetzten Wasserschutzbereiches "Argen-Ach-Rinne" (Nr. 4.36.133). Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 01.12.2014

Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

4.11



Wasserschutzzone III sowie III A des amtlich festgesetzten Wasserschutzbereiches "Argen-Ach-Rinne" (Nr. 4.36.133). Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 01.12.2014

Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

4.12



Wasserschutzzone III B des amtlich festgesetzten Wasserschutzbereiches "Argen-Ach-Rinne" (Nr. 4.36.133). Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 01.12.2014

Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

4.13 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügbaren Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

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

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

4.14 Barrierefreies Bauen

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

4.15 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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

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

4.16 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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

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

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

4.17 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Isny die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 31.01.2019.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 31.01.2019. Der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 31.01.2019 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 10.07.1995; rechtsverbindlich seit 30.11.1996, geändert am 15.10.1995 und am 15.07.1996) innerhalb des räumlichen Geltungsbereich werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§3 Ordnungswidrigkeiten

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

- zu Dachformen
- zur Dachneigung

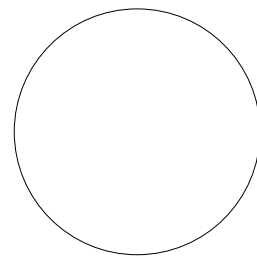
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" der Stadt Isny im Allgäu und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs.3 BauGB).

Isny im Allgäu, den

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich süd-östlich der "Kastellstraße" in Isny im Allgäu, nördlich des "Senngutweges" zwischen Altstadt und der Landstraße 318.
- 6.1.1.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Grundstücke Fl.-Nr. 448/1 und 454/1 und ist bereits teilweise bebaut.
- 6.1.1.3 Im überplanten Bereich wird der bereits bestehende, rechtsverbindliche Bebauungsplan "Senngutweg" (Fassung vom 10.07.1995) geändert.
- 6.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich westlich der Landesstraße 318 zwischen dem "Senngutweg" und der "Kastellstraße" im Osten der Gemarkung der Stadt Isny im Allgäu. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstück mit den Fl.-Nrn. 448/1 und 454/1.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Teilbereiche des Bebauungsplanes "Senngutweg".

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft bestimmt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich ein Bestandsgebäude mit Wohnnutzung sowie dazugehörige Nebenanlagen.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teil des Geländes ist nahezu eben.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Senngutweg" ermöglichen in dem Änderungsbereich lediglich die Errichtung eines Hauptgebäudes. Der Stadt Isny im Allgäu liegt eine Anfrage zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes vor. Diese sieht eine effektive Ausnutzung der Grundstücke durch den Eigentümer vor. Die Änderung des Bauungsplanes dient daher der Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung durch eine Nachverdichtung im Innenbereich. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Der Gemeinde erwächst für die Umsetzung des Bauvorhabens ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.2 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Mischgebietes. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 6.2.3.3 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Durch die Überplanung soll der Bereich der Änderung um ein weiteres Wohngebäude nachverdichtet werden. In diesem Sinne und im Zuge dieser Änderung wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Isny im Allgäu geprüft.
- 6.2.4.2 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.3 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L318 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L318 im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 30.10.2018).

Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tagsüber bzw. 50 dB(A) nachts im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" tagsüber und nachts eingehalten werden. Tagsüber wird der Orientierungswert um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber um mindestens 6 dB(A) und nachts um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Da die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet eingehalten werden, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Es sind keine Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich.

6.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

6.2.4.5 Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

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

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

6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau der 2. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.4.7 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

6.2.5 Stand vor der Änderung

6.2.5.1 Der Bebauungsplan "Senngutweg" (Fassung vom 10.07.1995, rechtsverbindlich seit 30.11.1996) trifft für den Bereich der 2. Änderung folgende Festsetzungen:

6.2.5.2 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

6.2.5.3 Für das durch die Baugrenze dargestellte Baufenster auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 448/1 ist maximal überbaubare Grundfläche von 180 m², maximal ein Vollgeschoss sowie eine maximale Firsthöhe von 7,60 m zulässig. Des Weiteren ist eine offene Bauweise und ein Satteldach mit der Dachneigung 40 ° festgesetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 begrenzt.

6.2.5.4 Auf dem Flurstück Fl.-Nr. 454/1 ist eine Garagenfläche festgesetzt.

6.2.6 Inhalt der Änderung

6.2.6.1 Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Senngutweg" bleibt die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) erhalten. Im Mischgebiet ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungs-Stätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen. Innerhalb der eher dörflichen Gesamtsituation bleibt es dadurch möglich, die Eignung der einzelnen Anlagen individuell zu prüfen.

6.2.6.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird künftig durch Festsetzungen zur Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse sowie zur maximal zulässigen Firsthöhe definiert. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Die Grundflächenzahl wird auf 170 m² bzw. 180 m² festgesetzt. Dadurch wird eine von der Grundstückgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die festgesetzte maximale Firsthöhe liegt bei 715,00 m über NN. Die Firsthöhe orientiert sich an dem bestehenden Gebäude im Änderungsbereich, ermöglicht jedoch eine maßvolle Erweiterung dieses Bestands, ohne den Gebietscharakter maßgeblich zu beeinträchtigen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

6.2.6.3 Im Änderungsbereich wird das bestehende Baufenster vergrößert und im Sinne der Nachverdichtung um ein weiteres Baufenster ergänzt. und Zusätzlich zu den Baugrenzen werden Flächen für Garagen und sonstige Nebenanlagen ausgewiesen. Durch die zusätzliche Ausweisung dieser Flächen wird die Umsetzung einer gemeinsamen Garage ermöglicht.

6.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Aufgrund der zulässigen Grundfläche und der Größe der Baufenster ist eine Umsetzung von Einzel- bzw. Doppelhäusern möglich. Die Planung fügt sich somit in die Umgebung ein.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

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

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

- 7.2.1.1 Der Senngutweg liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Isny im Allgäu. Nördlich grenzt das Gebiet an die "Kastellstraße" über welche es erschlossen ist. Nordwestlich der "Kastellstraße" befindet sich ein Gebäude und in einem Abstand von rund 60 m Offenland. Im Osten, Süden und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Östlich in einer Entfernung von ca. 60 m verläuft die "L 318". Auf dem Plangebiet befindet sich bereits ein Gebäude, während die verbliebene freie Fläche als Garten genutzt wird.
- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Fläche, auf welcher sich bereits ein Gebäude befindet und welche als Garten genutzt wird. Damit geht eine Trittbelastung und eine hohe Mahdintensität einher. Gehölze kommen auf der Fläche vereinzelt vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese allseitig von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirt-

schaftsgrünlandes). Nördlich der Kastellstraße in einer Entfernung von 50 m zum Plangebiet befindet sich ein Kernraum für den Biotopverbund feuchter Standorte sowie 140 m nordöstlich der Vorhabenfläche ein 1000 m Suchraum.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Schutzgebiete und Biotope liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Etwa 60 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088), das gleichzeitig als Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549) kartiert ist und durch das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg - Achufer" (Nr. 4.36.030) ergänzt wird.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet liegt im Verbreitungsbereich der Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente, welcher Braunerden und Parabraunerden aufweist. Der Untergrund besteht aus Kies, der Feinboden setzt sich aus Lehmsand, Schluff und Lehm zusammen. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (Trittbelastung, hohe Mahdintensität). Auf Grund der derzeitigen Gartennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Im Bereich des Bestandsgebäudes sind die Böden hingegen bereits stark beeinträchtigt und können diese Funktionen nicht mehr erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet liegt in der hydrologischen Einheit fluvioglazialer Kiese und Sande im Alpenvorland, welche generell eine gute Wasserdurchlässigkeit bieten. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. 65 m nördlich verläuft die Isyner Ach, der Achursprung befindet sich 150 m weiter nordöstlich. Auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Östlich der "L 318" befindet sich das Wasserschutzgebiet "Argen-Ach-Rinne" (Nr. 436.133) der Zone III
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet in der sommerkühlen und wintermilden, humiden Niederschlags-Staulage (Niederschlagsmenge 1.600 mm) des nordwestlichen Alpenrandes. Wegen der Höhenlage des Gebietes fällt ein großer Teil des Niederschlages als Schnee. Die Jahresdurchschnittstemperatur ist mit 6,8°C (Isny ~ 705 m ü. NN) eher niedrig. Kleinklimatisch betrachtet ist dem Gebiet auf Grund der bestehenden Bebauung nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung zuzuschreiben. Die wenigen bestehenden Bäume tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Im Planungsgebiet existiert bereits eine Vorbelastung der Luftqualität auf Grund bestehender Bebauung und des Verkehrs. Östlich des Planungsgebietes verläuft die Landesstraße L 318, nordöstlich in einer Entfernung von 400 m sind Gewerbe angesiedelt, welche bereits zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen.

- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Isny. Das Gebiet ist auf Grund von umgebender Bebauung, Gärten und Gehölzen von den angrenzenden Bereichen kaum einsehbar. Durch die Gartenutzung ist die Fläche für die Erholung nur von privater Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper kommt es zu einer (Teil-) Versiegelung der bestehenden Gartenfläche und die anthropogen geprägte Wiesenfläche geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Zudem werden unter Umständen manche der im Plangebietes vorkommenden Bäume oder Sträucher entfernt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es zu Auswirkungen auf das Schutzgut kommen kann. Da es sich bei dem Bestand allerdings um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt und auf Grund der Tatsache, dass die Eingriffsfläche sehr klein ist, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Die Kernflächen und Suchräume des Biotopverbundes werden durch das Vorhabengebiet nicht zerschnitten.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung und der Abschirmung der Planung durch bereits bestehende Gebäude wird es zu keinen relevanten Auswirkungen auf die in der Umgebung liegenden Schutzgebiete und Biotope kommen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichten Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Da es sich im Bestand um eine wenig hochwertige Fläche mit starker anthropogener Vorbelastung durch Tritt und Mahd handelt, ist der Eingriff als gering einzustufen.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Da nur eine geringfügige Neuversiegelung stattfindet, sind die Auswirkungen durch das Vorhaben daher als gering einzustufen.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Freifläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden.

Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Mit einer Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund des geringen Umfangs der Planung und der bestehenden Vorbelastung ebenfalls nicht zu rechnen, weshalb die Auswirkungen auf das Schutzgut gering ausfallen.

- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Bebauung kann es zu geringen Auswirkungen der Blickweite der Nachbarn kommen. Auf Grund der innerörtlichen Lage des Plangebietes fügt sich die Bebauung allerdings in das Ortsbild ein wodurch nur mit geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen ist.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.2 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird empfohlen, die Außenbeleuchtung nur in den Nachtstunden soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
- 7.2.3.4 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten Zäune zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m aufweisen.
- 7.2.3.5 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.
- 7.2.3.6 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Inhalte der Änderung****8.1.1.1** Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften in dem Bereich der Änderung bleiben nahezu unverändert.

Lediglich Vorschrift zur Dachneigung werden angepasst. Bisher war eine Dachneigung von 40° zulässig. Mit der Änderung ist eine Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Die Dachform Satteldach bleibt bestehen und gilt auch für die Nachverdichtung.

Im Übrigen behalten die Vorschriften der ihre Gültigkeit.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

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

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 0,14 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MI	1.344,3	97,0%
Öffentliche Verkehrsflächen	44,0	3,0%

9.2.2 Erschließung

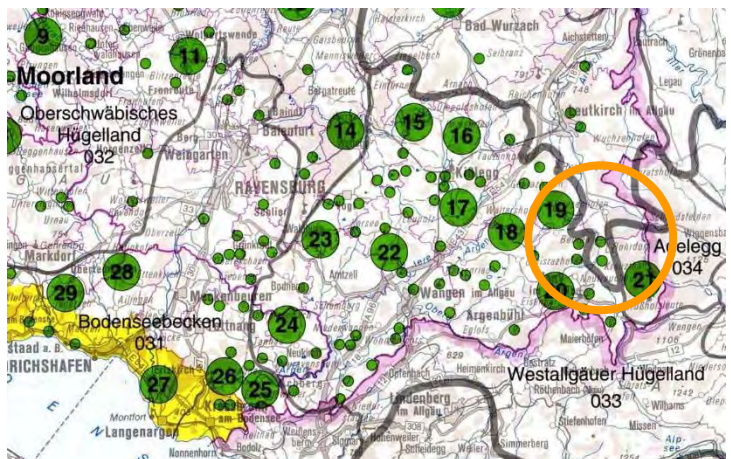
9.2.2.1 Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

9.2.2.2 Die Hausanschlüsse der geplanten Baugrundstücke werden von der Kastellstraße aus hergestellt.

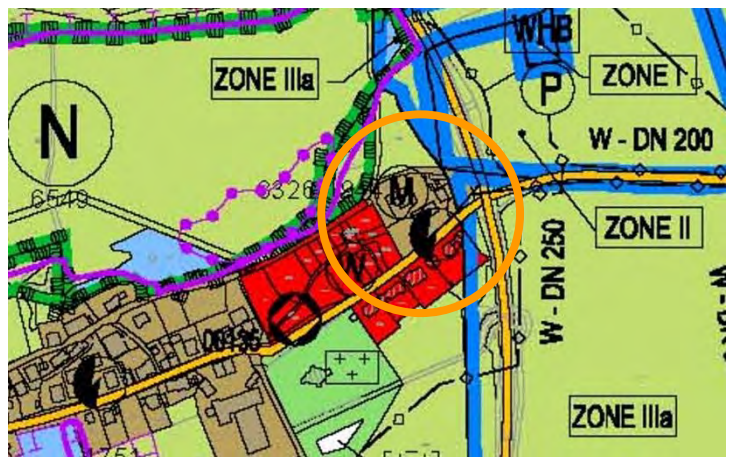
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) Nr. 21 "Adelegg"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu, Darstellung als gemischte Baufläche



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

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

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Senngutweg" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

Plan aufgestellt am: 31.01.2019

Planer:

.....
(i.A. M.Sc. S. Schöller-Mann)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift der Planerin. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.