

M 1: 500

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Typenschemen für die planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) und örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

| Typ 1  | Typ 2  | Typ 3  | Typ 4  |
|--|--|--|--|
| PF GRZ 0,30<br>Z U<br>o  | PF GRZ 0,30<br>Z U<br>o  | PF GRZ 0,40<br>Z U<br>o  | PF GRZ 0,40<br>Z U<br>o  |
| E3 Wo  | E3 Wo  | E3 Wo  | E3 Wo  |
| ÖBV SO/WD/PO<br>DN <sub>10</sub> 20-38<br>DN <sub>15</sub> 12-24 |

Zur näheren Erläuterung dieser und weiterer Festsetzungen - siehe Textteil

**Stadt Isny im Allgäu**  
**Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße"**  
**und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Fassung vom 12.05.2014

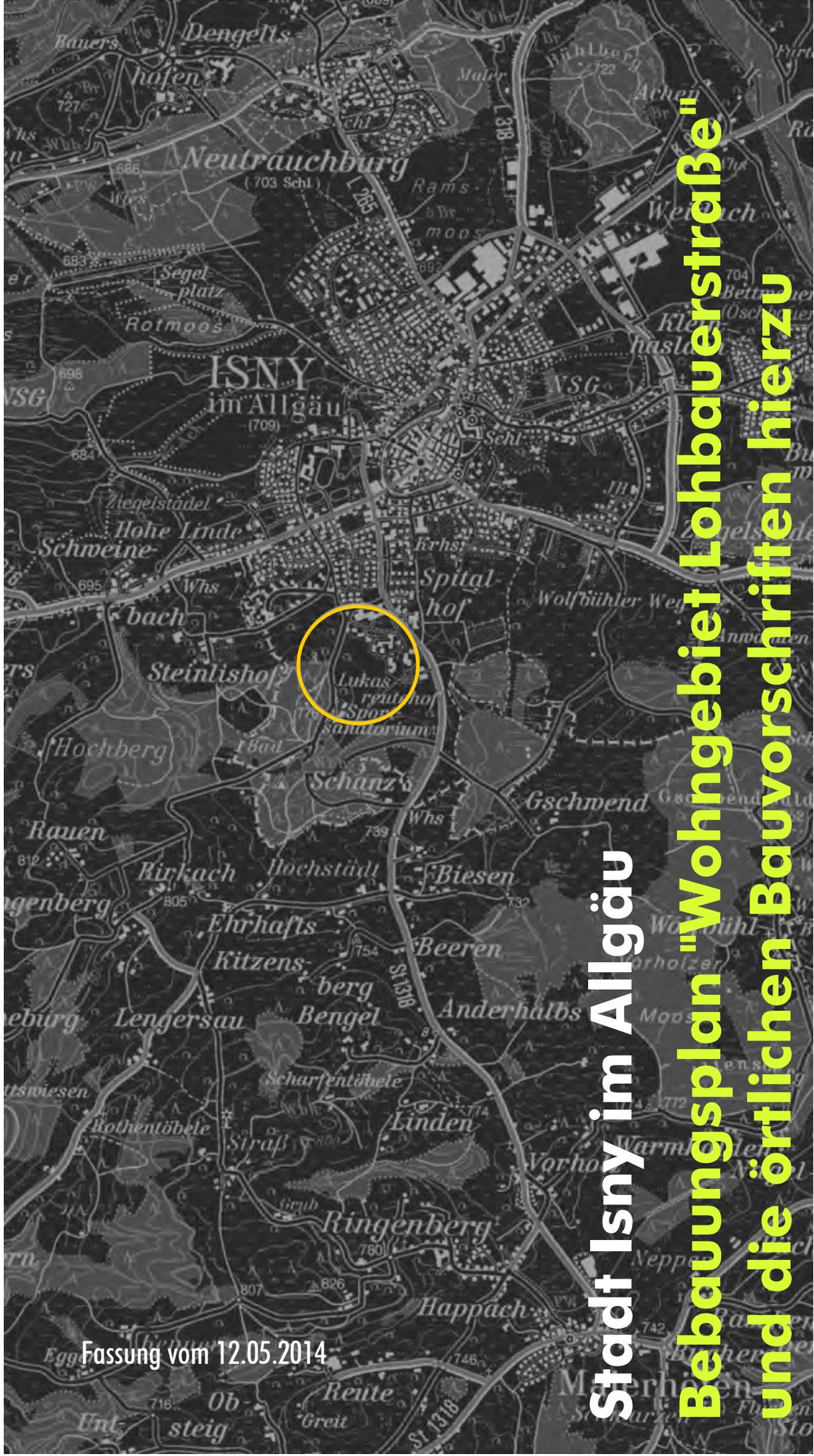
www.bueroseiber.de

gem. § 32 konkretes Beibsp. "Feldbeibuch beim Spornanstrich", Nr. 183264963994

Fassung vom 12.05.2014

# Stadt Isny im Allgäu

# Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



## Inhaltsverzeichnis

---

|    | Seite   |     |
|----|---|-----|
| 1  | Rechtsgrundlagen  | 3   |
| 2  | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung  | 4   |
| 3  | Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)               | 19  |
| 4  | Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung  | 24  |
| 5  | Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung  | 28  |
| 6  | Hinweise und Zeichenerklärung   | 29  |
| 7  | Satzung   | 36  |
| 8  | Begründung – Städtebaulicher Teil   | 38  |
| 9  | 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 | 55  |
| 10 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil  | 94  |
| 11 | Begründung – Sonstiges  | 97  |
| 12 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen  | 100 |
| 13 | Begründung – Bilddokumentation  | 101 |
| 14 | Verfahrensvermerke  | 103 |

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); 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 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- 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 16.04.2013 (GBl. S. 55)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

**Allgemeines Wohngebiet 1**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Anlagen für kirchliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Allgemeines Wohngebiet 2**

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3 GRZ ....** **Grundflächenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.4 Überschreitung der Grundfläche** 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 % überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.5 Z ....** **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 Typenschablonen)
- 2.6 WH .... m ü. NN** **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**  
Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:
- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung bzw. Terrassenbrüstungen jeglicher Art, die nicht mindestens um 1,00 m zurückversetzt sind, zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nicht-überdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
  - bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es

sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)

- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung bzw. Terrassenbrüstungen jeglicher Art, die nicht mindestens um 1,00 m zurückversetzt sind, zählen dabei mit.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

## 2.7 FH .... m ü. NN

### Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des

obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.8 o

### Offene Bauweise

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

2.9



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10



Nur **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11



### Baugrenze

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

### 2.12 Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden

Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) nicht nach Norden gerichtet ist. Pultdach-Hauptgebäude sind dann nicht nach Norden gerichtet, wenn die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) um mindestens  $70^\circ$  von der Nordrichtung abweicht.

Abweichend hiervon ist eine Ausrichtung der Firstseite nach Norden ausschließlich dann zulässig, wenn der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand) die in dem Bereich zulässige Firsthöhe über NN um 2,50 m unterschreitet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 2.13 Ausrichtung und Lage von Terrassengeschoßen

Das Terrassengeschoß ist nur mit einem Abstand von mindestens 2,50 m zu den nach Norden ausgerichteten Gebäudeseiten zulässig. Gebäudeseiten sind dann nach Norden gerichtet, wenn die Senkrechte auf die jeweilige Gebäudeseite um weniger als  $70^\circ$  von der Nordrichtung abweicht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.14



Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen und/oder Garagen bzw. Carports**; Tiefgaragen und/oder Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.15 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für

Garagen und/oder Tiefgaragen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen und Carports): es ist maximal ein Nebengebäude je Grundstück zulässig; max. 45 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 3,00 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände);
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalte; max. Größe 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m<sup>2</sup> pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;
- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen: zulässig, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen.

Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

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

2.16



**Flächen für den Gemeinbedarf; hier Anlage für sportliche Zwecke**

Bauliche Anlagen, im Sinne von Haupt- und/oder Nebengebäuden sowie nicht für den Spielbetrieb erforderliche Anlagen (erforderlich sind z.B. Tore, Netze usw.), sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 E.../D.../H... Wo

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;** die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenselement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

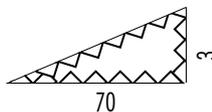
2.18



**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes keine baulichen Anlagen zulässig.

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

2.19



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

2.20



**Verkehrsflächen**

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

2.21



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

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

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

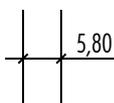
2.23



Einzelner **Stellplatz** in der Verkehrsfläche als Begleitfläche

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

2.24



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.25 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

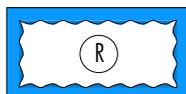
2.26 **Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle den östlich gelegenen Retentionsbereichen zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

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 abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.27



### Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnahe Retentionsmulde mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



### Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

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

2.29



### Öffentliche Grünfläche als Parkanlage

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

2.30



### Öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone

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

2.31



### Öffentliche Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung der Baugebiete

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

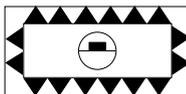
2.32



### Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33



**Flächen für Aufschüttungen;** in dem Bereich ist eine Aufwallung mit Graben in einer Höhe von mindestens 0,40 m gegenüber dem ursprünglichen Gelände zum Schutz vor Hangwasser auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 24 BauGB;

Nr. 11.1 PlanZV 90; siehe Planzeichnung)

**2.34 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 4,50 m nicht überschreiten.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-reich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.35 Bodenbeläge in den Bau- gebieten**

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zuläs- sig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



**Leitungsrecht** zu Gunsten der Eigentümer der jeweils angrenzen- den Grundstücke sowie der Stadt Isny im Allgäu zur Verlegung von Regenwasser-Kanälen.

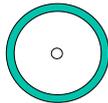
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort; es sind aus- schließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeich- nung)

2.38



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.39



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

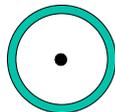
2.40



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.41



**Zu erhaltender Baum**

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

2.42 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die nicht bepflanzen Bereiche sind — mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen als Spielplatz und als bachbegleitende Zone — als Extensivwiese zu entwickeln.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkan-

kungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S.2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

### **Pflanzliste 1**

#### **Bäume 1. Wuchsklasse**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Spitz-Ahorn  | Acer platanoides    |
| Berg-Ahorn   | Acer pseudoplatanus |
| Sand-Birke   | Betula pendula      |
| Walnussbaum  | Juglans regia       |
| Stiel-Eiche  | Quercus robur       |
| Winter-Linde | Tilia cordata       |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos  |

#### **Bäume 2. Wuchsklasse**

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Obsthochstämme |                  |
| Feld-Ahorn     | Acer campestre   |
| Hainbuche      | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche  | Prunus avium     |
| Sal-Weide      | Salix caprea     |

#### **Sträucher**

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Berberitze            | Berberis vulgaris  |
| Roter Hartriegel      | Cornus sanguinea   |
| Gewöhnlicher Hasel    | Corylus avellana   |
| Pfaffenhütchen        | Euonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare  |
| Heckenkirsche         | Lonicera xylosteum |
| Schlehe               | Prunus spinosa     |
| Hunds-Rose            | Rosa canina        |
| Schwarzer Holunder    | Sambucus nigra     |
| Wolliger Schneeball   | Viburnum lantana   |

### **Pflanzliste 2 (für Pflanzungen innerhalb der Retentionsbereiche)**

#### **Bäume 1. Wuchsklasse**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Berg-Ahorn   | Acer pseudoplatanus |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa     |
| Berg-Ulme    | Ulmus glabra        |

### Bäume 2. Wuchsklasse

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Grau-Erle       | <i>Alnus incana</i> |
| Trauben-Kirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Sal-Weide       | <i>Salix caprea</i> |

### Sträucher

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Pfaffenhütchen          | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Echter Faulbaum         | <i>Rhamnus frangula</i>   |
| Grau-Weide              | <i>Salix cinerea</i>      |
| Purpur-Weide            | <i>Salix purpurea</i>     |
| Mandel-Weide            | <i>Salix triandra</i>     |
| Korb-Weide              | <i>Salix viminalis</i>    |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i>    |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.43 Pflanzungen in den Baugebieten (private Baugrundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten 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).
- Pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S.2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
|-------------|-------------------------|

Berg-Ahorn  
Sand-Birke  
Walnussbaum  
Zitter-Pappel  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde  
Sommer-Linde

*Acer pseudoplatanus*  
*Betula pendula*  
*Juglans regia*  
*Populus tremula*  
*Quercus robur*  
*Tilia cordata*  
*Tilia platyphyllos*

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Vogel-Kirsche

*Acer campestre*  
*Carpinus betulus*  
*Prunus avium*

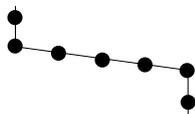
### Sträucher

Berberitze  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Gewöhnlicher Hasel  
Pfaffenhütchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Wilde Stachelbeere  
Kriech-Rose  
Hunds-Rose  
Purpur-Weide  
Roter Holunder  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball

*Berberis vulgaris*  
*Cornus mas*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Euonymus europaeus*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus spinosa*  
*Rhamnus cathartica*  
*Ribes uva-crispa*  
*Rosa arvensis*  
*Rosa canina*  
*Salix purpurea*  
*Sambucus racemosa*  
*Sambucus nigra*  
*Viburnum lantana*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.44



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.45



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" der Stadt Isny im Allgäu.

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

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

---

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffen durch die herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) und die Überbauung/Versiegelung auf den privaten Baugrundstücken Nrn. 1-64 werden folgende vier Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet (Hinweis: Die Eingriffsstärke ist auf der gesamten Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gleich):

- Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 befindet sich auf der Fl.-Nr. 1512 (Teilfläche) der Gemarkung Isny im Allgäu. Sie wird mit 25,85 % als Ausgleichsmaßnahme für die innerhalb des Baugebiets herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) und mit 74,15 % als Sammelausgleichsmaßnahme für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet.
- Die Ausgleichsfläche 2 befindet sich auf den Fl.-Nrn. 817 (Teilfläche), 818 und 819, jeweils Gemarkung Isny im Allgäu. Sie wird zu 100 % als Sammelausgleichsmaßnahme für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet.
- Die Ausgleichsfläche 3 grenzt unmittelbar westlich an die Ausgleichsfläche 1 an, befindet sich dabei jedoch auf bayerischer Landesseite. Es handelt sich um eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1031 der Gemarkung Maierhöfen. Sie wird zu 100 % als Sammelausgleichsmaßnahme für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet.
- Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 4 befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1508 und 1514, Gemarkung Isny. Sie wird mit 8,05 % als Sammelausgleichsmaßnahme für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet. Der verblei-

bende Anteil von 91,95 % kann in das Ökokonto der Stadt Isny im Allgäu eingebucht werden

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen mit Maßnahmenbeschreibungen).

Hinweis:

Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, muss mit dem Landratsamt Ravensburg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsflächen/-maßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein. Bezüglich der Flächen, die sich im Besitz der Gemeinde befinden (derzeit Ausgleichsflächen 1 und 3), ist alternativ auch eine Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde in Form eines Gemeinderatsbeschlusses möglich.

Planskizze  
Ausgleichsfläche 1



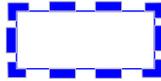
Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 1, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die dem Bebauungsplan "Krummbach-West" zugeordnet ist



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die dem Bebauungsplan "Rohrdorf Südwest I" zugeordnet ist



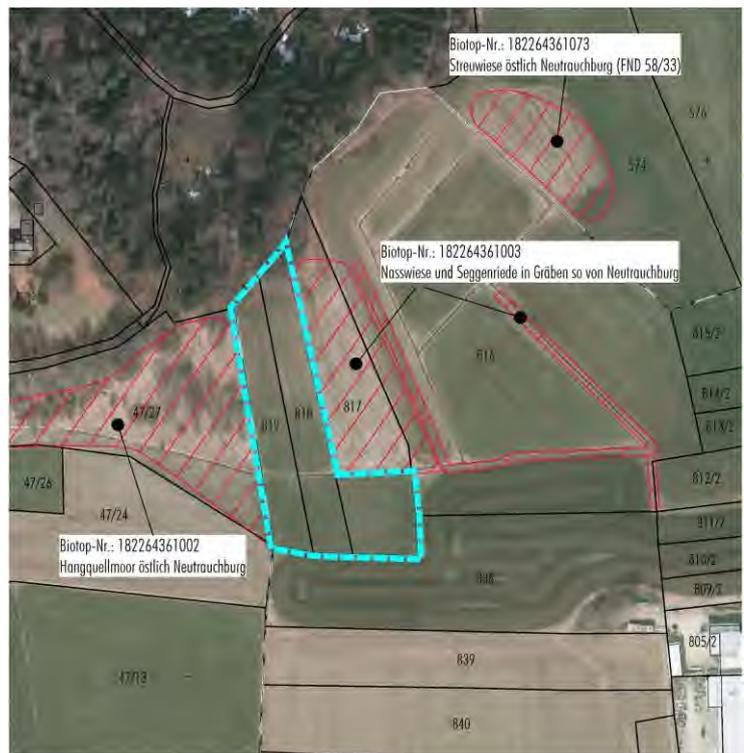
Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die dem Eingriff durch die Errichtung eines Parkplatzes in Eisenbach zugeordnet ist

Folgende Maßnahmen sind auf der dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche vorgesehen (Hinweis: Mit der Umsetzung der Maßnahmen wurde bereits 2010 begonnen):

Grünlandextensivierung (drei- bis vierjährige Aushagerungsphase, danach extensive Nutzung durch zwei Schnitte pro Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 15.06., maximal Erhaltungsdüngung mit Festmist, keine Pflanzenschutzmittel)

Zurückdrängen des Riesenbärenklaus im Randbereich des Biotops durch Rückschnitt und Abtransport/Entsorgung der in voller Blüte stehenden Pflanzen vor der Samenreife (Biotop im Plan rot schraffiert)

## Planskizze Ausgleichsfläche 2

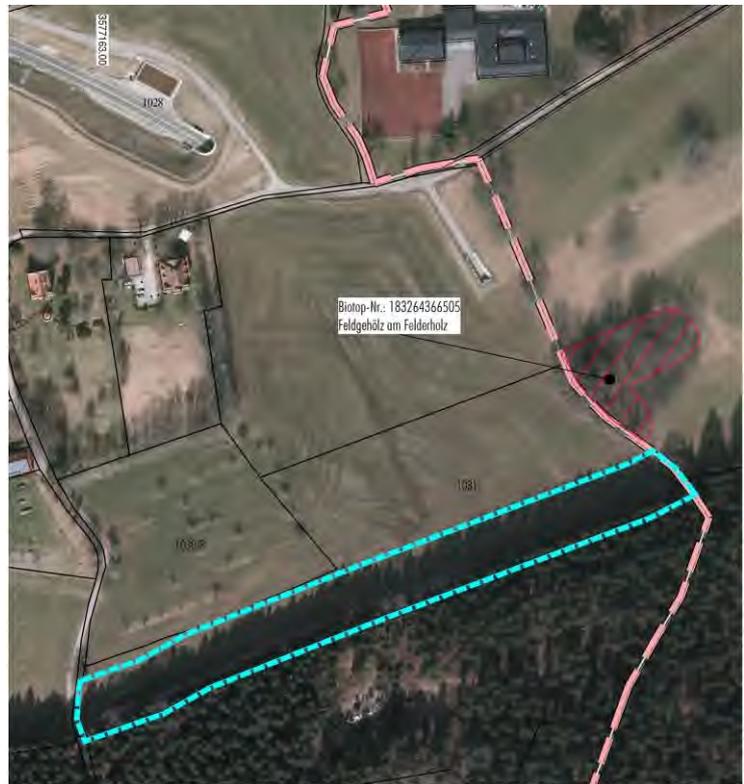


Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 2

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche vorgesehen:

Grünlandextensivierung (drei- bis vierjährige Aushagerungsphase, im Anschluss an die letzte Mahd der Aushagerungsphase ist die Grasnarbe aufzureißen; anschließend extensive Nutzung durch zwei Schnitte pro Jahr, 1. Schnitt im Juli, maximal Erhaltungsdüngung mit Festmist, keine Pflanzenschutzmittel)

Planskizze  
Ausgleichsfläche 3



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 3

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche vorgesehen:

Grünlandextensivierung (drei- bis vierjährige Aushagerungsphase, danach extensive Nutzung durch zwei Schnitte pro Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 15.06., maximal Erhaltungsdüngung mit Festmist, keine Pflanzenschutzmittel); der Dominanzbestand des Indischen Sprinkrautes am Waldrand ist in die Mahd mit einzubeziehen

Ausgleichsfläche/  
-maßnahme 4



Lage der Amphibien-Leiteinrichtungen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Aufbau, Betreuung (Monitoring) und Abbau der temporären Amphibien-Leiteinrichtungen an der "Lohbauerstraße" in den kommenden 25 Jahren



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

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

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind, sofern für das Hauptgebäude nicht zulässig, auch für maximal 1-geschossige Anbauten bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> Flachdächer zulässig.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform alternativ **Satteldach** oder **Pulldach** oder **Walmdach** (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)

Für die Dachform Pulldach gilt folgende Definition: Mindestens 75% aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

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

Dachform **Flachdach**

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.

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

#### 4.5 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).

Dach-Ebenen, die in dieselbe Richtung weisen, sowie die einzelnen Dachflächen selber sind in einer einheitlichen Neigung auszuführen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

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

#### 4.6 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden,
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 18° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 4.7 Farben

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

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnen-

kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **4.8 Geländeänderungen in den Baugebieten**

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
- Beschränkung des Gelände-Auf- und -Abtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Gesamt-Ansichtshöhe des Gebäudes mit max. 9,75 m über dem endgültigen Gelände in Erscheinung tritt

Die erforderlichen Geländeänderungen zur Unterbringung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **4.9 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

#### **4.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten**

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

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen)

auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie dürfen eine Höhe von 0,50 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten; bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich. Sie sind in einer Bauart auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Natursteine, Gabionen etc.) und dauerhaft zu begrünen. Betonmauern und Betonformsteine sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

## 5

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

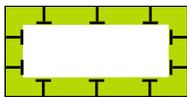
---

#### 5.1



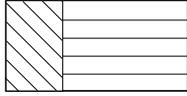
Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartiertes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG "Felderholzbach beim Sportsanatorium" (Nr. 1-8326-436-3904, siehe Planzeichnung); Hinweis: Die Abgrenzung der amtlichen Biotopkartierung ist entweder nicht mehr aktuell oder sie ist bezogen auf den Planungsmaßstab nicht flächengenau (u.a. liegen anteilig Tennisplatz und Fußweg innerhalb der Abgrenzung);

#### 5.2



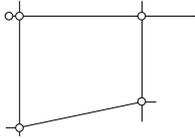
Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**; Maßnahme gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zur Verlegung der Bundesstraße 12 (Planfeststellungsbeschluss vom 20.03.2002); hierbei wurden entlang des Krummbaches Gewässerrandstreifen eingerichtet, abschnittsweise technischer Verbau beseitigt und standortgerechte Gehölze gepflanzt; diese Maßnahmen/Vorgaben behalten weiterhin Gültigkeit;

6.1



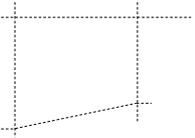
**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.3



**Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

6.4

Nr. ....;....m<sup>2</sup>

**Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost, siehe Planzeichnung);

6.5

1513/4

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung);

6.6



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

6.7

**Einstellung des Hauptgebäudes im Gelände**

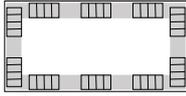
Hinsichtlich der optimalen Einstellung des geplanten Hauptgebäudes in das vorhandene (natürliche) Gelände, u.a. in Bezug auf Gelände-Auf- und -Abtrag, wird auf die unverbindlichen, beispielhaften Geländeschnitte zum Bebauungsplan verwiesen;

6.8



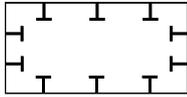
Möglicher Verlauf der **geplanten Fußwegeverbindungen** innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.9



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartiertes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG "Felderholzbach beim Sportsanatorium" (Nr. 1-8326-436-3904, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes);

6.10



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**; Maßnahme gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zur Verlegung der Bundesstraße 12 (Planfeststellungsbeschluss vom 20.03.2002);

6.11 **Artenschutz**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen notwendige Gehölzbeseitigungen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines Jahres erfolgen. An den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen entlang der "Lohbauerstraße" sind mindestens drei Fledermaus-Flachkästen fachgerecht aufzuhängen und zu erhalten. Als Fledermausflachkasten soll das Modell 1 FF der Firma Schwegler verwendet werden. Zur Sicherung der vorgesehenen Maßnahmen sollte ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Isny im Allgäu und dem Landratsamt Ravensburg - Untere Naturschutzbehörde - abgeschlossen werden.

Hinsichtlich der zu fällenden alten Bäume (Durchmesser > 50 cm) wird empfohlen, die Bäume an geeigneter Stelle aufrecht als Totholz zu erhalten. Die weiteren Bäume der Allee entlang der "Lohbauerstraße" sind zu pflegen und zu erhalten. Ferner sind die vorhandenen Nisthilfen zu erhalten und zu pflegen (jährliche Reinigung).

Innerhalb der Grundstücke mit den Nrn. 45-64 (Bereich südlich des in Ost-West-Richtung verlaufenden festgesetzten Grüngürtels) sind Kellerschächte entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeneiveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.

6.12



**Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);

6.13 **Vorhandene Gehölze**

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.

6.14 **Pflegemaßnahmen**

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen (mit Ausnahme des Spielplatzes) mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche entfernt werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

6.15



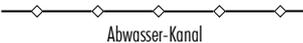
**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung);

6.16



Trinkwasser-Leitung (gebündelt)

**Trinkwasser-Leitungen** unterirdisch, hier Trinkwasser-Leitung (gebündelt) der Stadt Isny im Allgäu; die zentral im Plangebiet verlaufende Trinkwasser-Leitung DN 175 GG ist stillgelegt, die Stadt Isny im Allgäu beabsichtigt, die Leitung nicht rückzubauen, sondern im Boden liegen zu lassen (siehe Planzeichnung);

- 6.17  **Trinkwasser-Signalkabel** unterirdisch, hier Trinkwasser-Signalkabel der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung);
- 6.18  **Telekommunikations-Leitungen** unterirdisch, hier Telekommunikations-Leitung der Deutschen Telekom AG (siehe Planzeichnung);
- 6.19  **Gas-Leitungen** unterirdisch, hier Gas-Leitung der Thüga Energienetze GmbH; die Leitung kann im Zuge der Planung in die hierfür erforderliche Bereiche verlegt werden; um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Thüga Energienetze GmbH wird gebeten (siehe Planzeichnung);
- 6.20  **Abwasser-Kanal** unterirdisch, hier Abwasser-Kanal der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung);
- 6.21 **Private Regenwasserab-  
leitung** Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer.
- 6.22 **Grundwasserdichte Unter-  
geschoße** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit ist in bestimmten Teilbereichen innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 6.23 **Behandlung von Nieder-  
schlagswasser und Boden-  
schutz** 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.

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 1,50 m zu lagern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Ravensburg sollte 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Es wird empfohlen, ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen.

## 6.24 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.

## 6.25 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).

Die Erdbaumaßnahmen (Oberbodenabtrag) zur Baulanderschlie-

Bung bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn der Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 - Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

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.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Isny im Allgäu behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

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

Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche etc.) zu rechnen.

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.

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

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

## 6.26 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 im Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), § 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 16.04.2013 (GBl. S. 55), § 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 16.07.2013 (GBl. S. 209), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu den Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 02.06.2014 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 12.05.2014.

### **§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden vier Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 befindet sich auf der Fl.-Nr. 1512 (Teilfläche), die Ausgleichsfläche 2 auf den Fl.-Nrn. 817 (Teilfläche), 818 und 819, jeweils Gemarkung Isny im Allgäu. Die Ausgleichsfläche 3 befindet sich auf der Fl.-Nr. 1031 (Teilfläche) der Gemarkung Maierhöfen. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 4 befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1508 und 1514, Gemarkung Isny.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 12.05.2014. Dem Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 12.05.2014 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

## §4 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Materialien
- zu Farben
- zu Geländeänderungen in den Baugebieten
- zur Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten
- zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

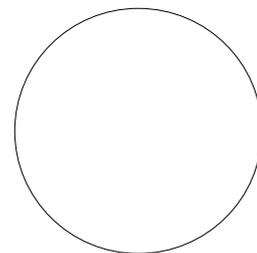
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

## §5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" 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)

## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

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

### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Stadtgebietes von Isny im Allgäu im Anschluss an die Gebäude des Stephanuswerkes der Evangelischen Heimstiftung.

8.1.2.2 Im Westen des Gebietes verläuft die "Lohbauerstraße" samt der angrenzenden Waldflächen. Im Süden wird die Fläche durch das Grundstück des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels begrenzt. Nach Süden werden noch die Flächen zwischen "Felderholzbach", dem bestehenden Fuß- und Radweg entlang des "Felderholzbach" sowie die bestehenden Tennisanlagen des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels eingeschlossen. Von hier verläuft der Geltungsbereich nach Norden entlang des "Felderholzbach" samt dem angrenzenden Fuß- und Radweg bis hin zurück zu den Bestandsgebäuden des Stephanuswerkes.

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ausschließlich Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1513/1 (Teilfläche), 1513/2, 1513/3, 1513/4, 1513/10 (Teilfläche), 1521/1 und 1521/4.

## 8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die gehölz- bzw. waldreiche grünlandgeprägte Kulturlandschaft der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bis auf den bestehenden Tennisplatz des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels keine bestehenden Gebäude oder Anlagen. Im östlichen Anschluss an die "Lohbauerstraße" besteht eine markante Baumallee. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein mäßig bis starkes Gefälle von Westen nach Osten auf. Dabei bewegt sich die Geländeneigung in einem Bereich um bis zu 13,1 %. Im Nordwesten besteht eine natürlich ausgebildete Kuppe. Im zentralen Bereich verläuft von West nach Ost zudem eine markant ausgebildete Hangwasser-Abflussrinne. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden sind jedoch unproblematisch, da die Geländeneigung in

diesen Bereichen bereits wieder flacher ausläuft und die Erschließungsplanung möglichst höhenlinienparallel vorgesehen ist.

## **8.2.2 Erfordernis der Planung**

8.2.2.1 Die Umsetzung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs sowohl ortsansässiger als auch rückzugswilliger, ehemals ortsansässiger Bevölkerung aus der Gemeinde. Der Stadt Isny im Allgäu stehen kaum noch innerörtliche Brachflächen im Bereich des Hauptortes zur Verfügung. Diese befinden sich zudem weder im Eigentum der Gemeinde, noch besteht kurz- oder mittelfristig eine Erwerbsmöglichkeit durch die Gemeinde. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Stadtverwaltung bereits zahlreiche konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken registriert. Durch das Angebot an Baugrundstücken sollen ebenfalls nicht ortsansässige Bevölkerung zum Zuzug nach Isny im Allgäu bewogen werden, um auch weiterhin und mittel- bis langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten. Ziel der Gemeinde ist es, dass Isny als kinderreiche Gemeinde weiterhin als Wohnort für junge Familien attraktiv gehalten und in diese Richtung weiterentwickelt wird. Zudem lässt sich feststellen, dass Isny als Hauptort des Gemeindegebietes, u.a. auf Grund seiner bestehenden und gut entwickelten Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Arztpraxen, Lebensmittelmarkt, etc.) in Verbindung mit der verkehrsgünstig angebundenen Lage, in hoher Gunst von Bauwerbern steht. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## **8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher moto-

- risierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
  - 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
  - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raum-  
kategorien"
- 8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.1.4 Ausweisung der Stadt Isny im Allgäu als Unterzentrum. Unterzentren sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden.
  - 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
  - 2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachsen:  
2.2.3 (2) /Strukturkarte  
(1) Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny im Allgäu - (Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) mit den Siedlungsbereichen Meßkirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny i.A. im Zuge der Landes-Straßen L195; L212, L201, L201b, L288, B32, B12.  
(2) Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny im Allgäu mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny im Allgäu im Zuge der L285, L316, L314,

B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753.

- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Isny im Allgäu als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

### 8.2.3.3 Zu LEP 2002 Z 3.1.9 (Nachverdichtung) sowie § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden):

Der Stadt Isny im Allgäu liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens mehrere konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken ortsansässiger als auch rückzugswilliger, ehemals ortsansässiger Bevölkerung aus der Gemeinde vor.

Es wurde daher geprüft, ob freie Flächen (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) im Innenbereich zur Deckung des Bedarfs vorhanden sind. Die Prüfung ergab, dass die freien Flächen in Privateigentum größtenteils für den eigenen Gebrauch der Eigentümer zurückbehalten werden und daher nicht verfügbar sind.

Die verbleibenden, im städtischen Eigentum befindlichen, freien Flächen, sind:

1. größtenteils bereits anderen städtebaulichen Nutzung zugeordnet, wie z.Bsp. Parkanlagen, Fest-, Spiel- und Parkplätze. Diese Flächen sind für eine Bebauung nicht verfügbar, da hier andere Ansätze als Wohnen für die Art der baulichen Nutzung vorgesehen und für die Stadt Isny im Allgäu als Tourismus- und heilklimatischer Luftkurort notwendig bzw. unverzichtbar sind.
2. unter anderem bereits für eine geplante Bebauung vorgesehen. Zum Beispiel handelt es sich hier um Optionsflächen, die für potentielle Erweiterungen von ortsansässigen Betrieben vorgehalten werden und die teilweise auch bereits mit Kaufoptionen belegt sind.
3. zwar bebaubare Flächen, die aber bereits in Planung sind. Unter anderem handelt es sich hierbei um Flächen, auf denen derzeit Grabungen stattfinden und die geplant einer Bebauung im Rahmen der Stadtsanierung zugeführt werden.

Im Gemeindegebiet sind derzeit keine weiteren Baulandreserven oder auch nicht bebaute Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne in ausreichender Anzahl vorhanden. Gemäß den regionalplanerischen Zielen hat die Stadt Isny im Allgäu als Siedlungsbereich und mit der Lage im Bereich einer regionalen Entwicklungsachse die Ausweisung von ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

Aus den aufgeführten Gründen ist geplant, die überplanten Flächen über im rechtsgültigen Flä-

chennutzungsplan bereits als in Planung dargestellten Wohnbauflächen (W) zu kompensieren. Somit wird ausschließlich dem im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 ermittelten Bedarf der Stadt Isny im Allgäu Rechnung getragen. Eine darüber hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen (W) findet nicht statt. Durch die Kompensation mit fünf Wohnbauflächen (W) in Planung an anderen Stellen im Gemeindegebiet und die Bündelung dieser Wohnbauflächen an einem Standort wird darüber hinaus eine Zersiedelung an mehreren Randbereichen verhindert. Da die kompensierten Flächen zukünftig wiederum ausschließlich für die Nutzung als landwirtschaftliche Flächen verfügbar bleiben, wird der Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen auf Grund der vorliegenden Planung als verträglich angesehen. Das Plangebiet besitzt darüber hinaus eine sehr bewegte Topografie, so dass deren Nutzung als landwirtschaftliche Fläche erschwert ist.

Weitere Ausführungen zur Standort-Wahl finden sich unter dem Punkt: "Standort-Wahl; Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung".

- 8.2.3.4 Die Planung entspricht somit den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 8.2.3.5 Von dem überplanten Bereich sind darüber hinaus keine regionalen Grünzüge oder weitere schutzbedürftige Bereiche betroffen.
- 8.2.3.6 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft mit im Gebiet verlaufenden unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen sowie einer Versorgungsanlage für Elektrizität und einem Biotop im Süden dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. §8 Abs.3 BauGB) und wird über eine Kompensation mit bereits als in Planung dargestellten Wohnbauflächen (W) durchgeführt. Die Darstellung zusätzlicher, nicht über Kompensation darstellbarer Wohnbauflächen (W) erfolgt nicht.
- 8.2.3.7 Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den spezifischen Darstellungen und Entwicklungszielen des Landschaftsplanes. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich (ausführliche Erläuterung siehe Kapitel "Umweltbericht").
- 8.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 8.2.4 Standort-Wahl; Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Auf Grund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist der südlich an die Bebauung des Stephanuswerkes angrenzende Bereich als Standort für Wohnbebauung vorgesehen. Als Wohnbaufläche erscheint dieser Bereich geeignet, da er an die vorhandene (Wohn-)Bebauung im Bereich des Stephanuswerkes nahtlos anschließt, gleichzeitig die Lücke zum bestehenden ehemaligen Ferien- und Tagungshotel schließt und damit eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der Bebauung in diesem Bereich bildet. Durch die Abrundung kann eine Zersiedelung der Landschaft an anderer Stelle vermieden werden. Zudem ist das Plangebiet auch auf Grund seiner Nähe zum Ortskern geeignet. Denn Ziel der Gemeinde ist es, den Ortskern des Hauptortes durch die Planung bewusst zu stärken und damit auch eine Zersiedlung der Landschaft in den Randbereichen der verschiedenen Ortsteile zu vermeiden. Das Ausmaß der Bebauung ist, vor allem auch in Hinblick auf die mögliche Umsetzung in mehreren Bauabschnitten, mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

Darüber hinaus wurde weiterhin geprüft, ob weitere Standorte für die Umsetzung eines Wohnbaugebietes in der Gemeinde in Frage kommen. Wie jedoch bereits unter dem Punkt zu LEP 2002 Z 3.1.9 (Nachverdichtung) sowie § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) aufgeführt, lassen sich die bestehenden Anfragen nach Wohnbaugrundstücken derzeit nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet decken.

Die Wohnbauflächen (W) in Planung, die für die Kompensation im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen sind, stehen kurzfristig nicht zur Verfügung. Zudem wird durch die Herausnahme der potentiellen Wohnbauflächen (W) in Planung an mehreren einzelnen Bereichen sowie deren Bündelung an einem gemeinsamen Standort eine bewusste Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung auf einen zentrumsnahen Bereich erzielt und damit eine Flächeninanspruchnahme in mehreren Randbereichen anderer Ortsteile vermieden.

8.2.4.2 Im Rahmen des Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf die südlich verlaufende Bundesstraße 12, den erforderlichen Waldabstand sowie die natur- und gewässerschutzrechtlichen Belange in Hinblick auf das geplante Baugebiet verwiesen.

8.2.4.3 Neben dem Ziel, Wohnbaufläche auszuweisen, soll für das geplante Wohnbauquartier erreicht werden, dass es in einem fließenden Übergang zu der nördlich bestehenden Bebauung des Stephanuswerkes zwischen der "Maierhöfener Straße" und der "Lohbauerstraße" hinzutritt. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation in diesem teilweise bestehenden Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie den landschaftsnahen Räumen zu beeinträchtigen.

8.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche und zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Pla-

nungs-Instrument geschaffen werden.

- 8.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisausschussverfahren gem. § 51 LBO).
- 8.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte wurden erarbeitet und dienen als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden.

## 8.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

- 8.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden mehrere Alternativen erstellt, die sich in ihrer Grundkonzeption nur geringfügig unterscheiden. Der Schwerpunkt wurde dabei jeweils bewusst auf eine stimmige und anwendbare Erschließung, eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die bestehende, angrenzende Wohnbebauung, die Schaffung von Freiraumstrukturen, eine breite Vielfalt an Grundstücksgrößen und eine mögliche Gliederung des Gebietes in sinnvolle und effiziente Bauabschnitte gelegt. Ein Hauptaugenmerk bildet die parallel zu den im Gebiet verlaufenden Höhenlinien ausgerichtete Straßenplanung entlang derer sich die geplante Bebauung orientiert. Hierdurch soll das Gefälle der geplanten Erschließungsstraßen möglichst gering gehalten werden. Gleichzeitig wurde der Straßenraum durch bewusste Verschwenkungen möglichst verkehrsberuhigend ausgestaltet; öffentliche Stellplätze und Baumstandorte ergänzen das Konzept.
- 8.2.5.2 Um eine städtebauliche sinnvolle Anbindung an die bestehende Bebauung im Bereich des Stephanuswerk zu schaffen, sind im nördlichen Bereich in direkter Anbindung an die "Lohbauerstraße" sowohl niedrigere Geschosswohnungsbauten als auch Reihenhäuser denkbar. Nach Süden hin zur freien Landschaft sind dann ausschließlich Einzel- und an den städtebaulich hierfür geeigneten Stellen auch Doppelhäuser vorgesehen.
- 8.2.5.3 Das Baugebiet wird zudem jeweils im Westen, Süden und Osten von Grünflächen begrenzt. Im westlichen Bereich entlang der "Lohbauerstraße" ist ein Grünstreifen eingeplant, um den hier erforderlichen Waldabstand einzuhalten. Ferner sind im östlichen Bereich Grünflächen zur Unterbringung der für das Gebiet erforderlichen Retentionsbereiche dargestellt. Im Bereich dieser Grünflächen verläuft ebenfalls die bestehenden Fuß- und Radwegverbindung entlang des "Felderholzbaches", die weiterhin bestehen bleibt. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist zur Einhaltung des erforderlichen Abstandes zur Bundesstraße 12 mit möglicher Wohnbebauung eine weitere

Grünfläche vorgesehen.

Zusätzlich zu den Grünflächen im Randbereich ist im zentralen Bereich des Plangebietes bei der Vorentwurfs-Alternative vom 18.04.2013 ein zentraler von West nach Ost verlaufender Grünstreifen vorgesehen, der für die Ausbildung einer Entwässerungsmulde für anfallendes Hangwasser genutzt werden kann. Der Grünstreifen ist in den vorangegangenen Alternativen nicht bewusst ausgebildet, sondern an dieser Stelle nur als Fußwegeverbindung zwischen den westlichen und östlichen Bereichen des Baugebietes vorgesehen. Ebenfalls eine markante Grünfläche bildet die im nordwestlichen Bereich liegende Kuppe, die damit von Bebauung freigehalten wird und als Spielplatz oder Aussichtspunkt genutzt werden kann. Im direkten Anschluss ist jeweils eine Parkplatzfläche vorgesehen.

- 8.2.5.4 Eine mögliche Variante der Vorentwürfe sieht im südlichen Bereich die Umnutzung des bestehenden Ferien- und Tagungshotels als Hotel- und Seminargebäude vor. In diesem Fall wird der Bereich nicht mit Wohnbebauung und einer südlich angrenzenden Grünfläche für den Immissionschutz überplant, sondern der Bestand bzw. ein möglicher Ersatzbau vorgesehen.
- 8.2.5.5 Der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu hat sich letztendlich für die Umsetzung der Vorentwurfs-Alternative vom 18.04.2013 entschieden, da diese ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erschließungsaufwand und möglicher Anzahl an Wohnbaugrundstücken darstellt und zudem die Anforderungen an die Abflussregulierung des bei Starkregenereignissen auftretenden Hangwassers optimal berücksichtigt.
- 8.2.5.6 Im Rahmen der weiteren Planungen wurde sowohl aus artenschutzrechtlichen als auch auf Grund fehlender Zusagen eines potentiellen Investors auf die Aufnahme des Bereiches des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels in den Geltungsbereich verzichtet. Der Bereich wird bei entsprechender Nachfrage eines Investors und nach Abarbeitung der Belange des Artenschutzes in einem gesonderten Verfahren berücksichtigt. Für den Fall einer möglichen Erweiterung des Baugebietes nach Süden sind zudem weiterhin Auslässe der geplanten Erschließungsstraße in diesem Bereich vorgesehen.

## **8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der angrenzend bestehenden Siedlungs-Struktur ab. Besondere Berücksichtigung fand zudem die Erschließung. Der geplante Straßenverlauf erlaubt sowohl eine im Rahmen der vorhandenen Geländetopografie funktionierende und angemessene Erschließung des Plangebietes, gleichzeitig schafft er in geeigneten Bereichen Weitungen für den Begegnungsverkehr sowie öffentliche Stellplätze und Baumstandorte zur weiteren Eingrünung des Gebietes. Darüber hinaus können diese Standorte für die Schneeablagerung genutzt werden.
- 8.2.6.2 Des Weiteren sind an den maßgeblichen Stellen weiterhin Öffnungen und Verknüpfungen zur

Landschaft hin vorgesehen. Der zentrale, sich nach Osten öffnende Grünzug schafft eine Begegnungs- und Ruhezone, die einerseits einen Naherholungsbereich für alle Generationen und andererseits eine Möglichkeit für den geregelten Abfluss von bei Starkregenereignissen auftretendem Hangwasser darstellt. Gleichzeitig sind in den östlichen Grünflächen die zur Behandlung des Niederschlagswassers erforderlichen Retentionsbereiche eingeplant. In diesem Bereich wird auch die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung zur Ortsmitte in das Konzept übernommen. Im Bereich der im Nordwesten befindlichen, natürlichen Hangkuppe, die von Bebauung freigehalten werden soll, ist eine weitere Grünfläche als besonders hochwertiger Begegnungs- und möglicher Aussichtspunkt vorgesehen.

- 8.2.6.3 Neben dem Straßenverlauf ist auch die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitgehend belassen werden. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäude-Richtungen) wird dabei gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Gleichzeitig wird auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung geachtet. Im Plangebiet ist bei allen Grundstücke eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung möglich. Auf entsprechende Festsetzung, die eine Ausrichtung der Gebäude vorgeben, wird bis auf Gebäude mit Pultdach jedoch bewusst verzichtet. Zudem ist eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung aus städtebaulichen Gründen nicht anzustreben. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärme Gewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

## 8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse der einzelnen Teilbereiche Rücksicht zu nehmen ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) und ein allgemeines Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>) vorgenommen. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen (z.B. auf Grund der Nachfrage, Teile von Eigenheimen u.a. als Büro für kleinere Gewerbe zu nutzen) sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

8.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb der Gebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Diese nicht im unmittelbaren Anschluss an den vorderen Bereich der "Lohbauerstraße" befindlichen Flächen sind auf Grund ihrer Erschließungs-Situation sowie der Geländetopografie nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte vor allem auf Grund der Erschließungs-Situation des Planungsgebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) und allgemeinen Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Isny, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in beiden Gebieten ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren in beiden Gebieten zudem die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte v.a. in Hinblick auf die Erschließungs-Situation, die Geländetopografie sowie die Unmöglichkeit der Integration in die städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erscheint sinnvoll, da diese als Ergänzung der weitestge-

hend auf Tourismus ausgerichteten Wirtschaftseinrichtungen des gesamten umgebenden ländlichen Raumes zu werten sind.

- 8.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30 bzw. 0,40 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA) und orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden anschließenden Bebauung.
  - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
  - Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Im Rahmen der Festsetzung wird gleichzeitig den topografischen Gegebenheiten im Plangebiet Rechnung getragen. Somit können Gebäude talseitig mit bis zu drei Geschoßebenen, jedoch nur

zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten. Auf Grund des teilweise bis zu 3,00-4,00 m großen Höhenunterschiedes zwischen der westlich und östlich ausgerichteten Grundstücksgrenze ist es somit möglich, Gebäude auch mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen zu errichten. Somit werden durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse Fehlentwicklungen durch Abgrabungen vermieden. Die maximale Höhenentwicklung von Gebäuden ist jedoch ausschließlich über die zulässige Wand- und Firsthöhe geregelt. Die mögliche Zahl der Vollgeschosse ist hierfür nicht aussagekräftig.

- Die gleichzeitige Festsetzung von Wand- und Firsthöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen über NN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Wand- bzw. Firsthöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige Wand- bzw. Firsthöhe über NN durch lineare Interpolation der beiden zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen ermittelt. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig erkenntlich. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen stehen in direktem Bezug zur angrenzenden Bebauung. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Ebenfalls werden Festsetzungen getroffen, die auf Grund der zulässigen Dachformen im Plangebiet Fehlentwicklungen vermeiden und die Möglichkeiten der Umsetzung dieser Dachformen hinsichtlich einzuhaltender Wand- und Firsthöhen eindeutig bestimmen. Dies trifft insbesondere auf das Pult- und Flachdach zu.

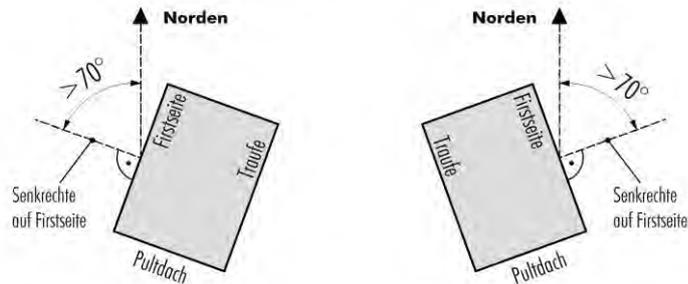
8.2.7.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- und/oder Doppelhaus (Typ 1 bis 3) bzw. zu-

sätzlich als Hausgruppe (Typ 4) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus bzw. als Hausgruppe sollte für die betreffenden Grundstücke unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Im Rahmen der Planung wurde bewusst darauf verzichtet, auf jedem Grundstück die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang sind Doppelhäuser nunmehr nur auf den als städtebaulich und für diese Bebauung auch erschließungstechnisch günstigen und sinnvoll angesehenen Grundstücken zulässig. Die Festsetzung stellt jedoch keinen Grundzug der Planung dar. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

- 8.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude und Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zudem sind in geeigneten Bereichen Flächen für Garagen festgesetzt. Deren Anordnung ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. So besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung von Garagen. Gleichzeitig wird jedoch verhindert, dass Garagen im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen entstehen und somit das Gefühl enger Straßenfluchten entsteht. Bei Carports handelt es sich um überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO. Sie sind als teilweise umschlossene Räume wie offene Garagen zu behandeln, da von ihnen, wenngleich auch in abgeschwächter Form, die Wirkung wie von einer Garage ausgeht. Carports sind daher ebenfalls nur in den Flächen für Garagen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 8.2.7.7 Die Festsetzung, dass die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden nicht nach Norden gerichtet sein darf, wurde aufgenommen, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Winter-Monaten, nicht ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird. Im Hinblick auf die Schaffung der Möglichkeit einer effizienten und energetisch sinnvollen Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wurde zudem eine auf den Einzelfall hin abgestimmte Festsetzung getroffen, die dann eine Ausrichtung der Firstseite nach Norden zulässt, wenn die maximal zulässige Höhe des Firstes über NN in diesem Bereich um 2,50 m unterschritten wird. Durch die hiermit verbundene zusätzliche Reduzierung der zulässigen Firsthöhe für Pultdach-Hauptgebäude wird eine ungünstige Verschattung des nördlich anschließenden Grundstückes, auch bei Ausrichtung der Firstseite nach Norden, vermieden. Verbunden mit der maximalen Flexibilität hinsichtlich der Ausrichtung der Firstseite ist jedoch im Einzelfall mit Einschränkungen bei der Höhen-Entwicklung und damit in Bezug auf die umsetzbaren und zur effizienten Nutzung

möglichen Raumhöhen im Gebäude zu rechnen. Im Rahmen der Planung wurde jedoch bewusst Wert darauf gelegt, dem Bauherren unter Vermeidung von Fehlentwicklungen ausreichend Flexibilität bezüglich der Ausrichtung der Firstseite zu gewährleisten.



- 8.2.7.8 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Darüber hinaus wird für die privaten Gärten die Zulässigkeit von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen, wie z.B. Gartenhäusern, Geräteschuppen, etc. getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Auf Grund der getroffenen Einschränkung hinsichtlich der Anzahl und der maximalen Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Fehlentwicklung und eine zu dichte Bebauung in diesem Ortsrandbereich ausgeschlossen. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 8.2.7.9 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des städtebaulichen Umfeldes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Sie verhindert auch das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Zudem erfolgt die vorgenommene Abstufung auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es daher, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren. Auf Grund der zulässigen Nutzungen und Bauweise, der geeigneten Lage im unmittelbaren Anschluss an die

"Lohbauerstraße" sowie der günstigen Erschließungssituation allgemein wurden für die nördlichen Grundstücke acht Wohnungen pro Einzelhaus zugelassen, um hier auch die Möglichkeit zur Umsetzung von Eigentumswohnungen im Rahmen von niedrigeren Geschoßwohnungsbauten zu schaffen. Eine entsprechende Zulässigkeit im restlichen Bereich des Baugebietes ist bewusst nicht vorgesehen, um hier eine erhöhte Versiegelung, u.a. durch die Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen pro Wohnung, sowie einen erhöhten Verkehrsfluss zu vermeiden. Die Festsetzung stellt einen Grundzug der Planung dar.

- 8.2.7.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## **8.2.8 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen**

- 8.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 8.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über Wertstoff-Inseln in angrenzenden Bereichen und damit ausreichend Möglichkeit zur Abgabe von Wertstoffen.
- 8.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes zu Fuß erreichbar (Kindergarten, Grundschule, Rathaus). Darüber hinaus sind in geeigneten Bereichen, wie z.B. den vorgesehenen Grünflächen Fußwegeverbindungen zwischen den westlichen und östlichen Bereichen des Baugebietes sowie zur nahen Ortsmitte vorhanden.
- 8.2.8.4 Im Süden des Geltungsbereiches ist auf den Flächen der bestehenden Tennisplätze des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung als Flächen für sportliche Zwecke festgesetzt. Dies erfolgt, um das durch die geplante Retention entfallende, im Anschluss an die Bebauung des Stephanuswerkes bestehende Beach-Volleyballfeld, in diesen Bereich umverlegen zu können. Es ist ausschließlich eine öffentliche Nutzung vorgesehen. Auf der Sportanlage ist nur eine mit der Wohnnutzung verträgliche Sportausübung zulässig. Die Umsetzung baulicher Anlagen, die Haupt- und/oder Nebengebäude darstellen sowie von Anlagen, die nicht für den Spielbetrieb erforderlich sind, ist nicht zulässig, um die Beeinträchtigung des angrenzenden Biotopes zu minimieren. Erforderliche Anlagen, wie z.B. Netze, Tore etc. können jedoch umgesetzt werden, um die Funktionalität der Fläche zu gewährleisten.
- 8.2.8.5 Der Großteil der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen in den westlich geplanten

öffentlichen Grünflächen entlang des "Felderholzbach". Auf die Festsetzung von Leitungsrechten kann daher verzichtet werden. Die darüber hinaus bestehenden Trinkwasserleitung DN 175 GG ist stillgelegt. Daher ist auch hier kein Leitungsrecht erforderlich. Die Stadt Isny im Allgäu beabsichtigt, die Leitung nicht rückzubauen, sondern im Boden liegen zu lassen. Ebenfalls ist eine Verlegung der bestehenden Gashochdruckleitung in die geplanten öffentlichen Flächen möglich. Auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes für diese Leitung kann daher ebenfalls verzichtet werden.

## **8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündungen der "Lohbauerstraße" sowie darüber hinaus in die "Maierhöfener Straße" (L318) ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Maierhöfener Straße" (L318) besteht eine Anbindung an die B12 Wangen-Kempten (Allgäu). Dadurch sind überregionale Anbindungen sowie die Anbindung an die A 96 Auffahrt "Wangen-West" sowie die E 532 östlich von Kempten (Allgäu) gegeben.
- 8.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle des Stadtbusses Isny im Allgäu im Bereich der "Maierhöfener Straße" auf Höhe des Stephanuswerkes in unmittelbarer Nähe des Baugebietes gegeben.
- 8.2.9.3 Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über die "Lohbauerstraße". Im nördlichen Bereich ist vorgesehen, den derzeitig durchgehenden Verlauf der "Lohbauerstraße" zu unterbrechen und diese zukünftig als Abzweig von der durchgehend ins Baugebiet geplanten Erschließungs-Straße umzusetzen.
- 8.2.9.4 Die innere Erschließung des überplanten Bereiches erfolgt über ein Verkehrswegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt, demnach weitestgehend parallel zu den Höhenlinien verläuft und in geeigneten Bereichen Anschlüsse an die "Lohbauerstraße" vorsieht. Der Regelquerschnitt von 5,80 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Abrundungen im Bereich der Einmündungen und der Wendebereiche mit einem Durchmesser von jeweils 19,00 m sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch Rangieren können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.
- 8.2.9.5 Der vorgesehene Stich in Richtung des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1521/1 (Stephanuswerk, Maierhöfener Str. 76) ist ausschließlich als Zugang zur Ablagefläche für die Schneeräumung vorgesehen. Es ist mittelfristig nicht geplant, die Erschließung des "Stephanuswerkes" über diese Stichstraße zu ermöglichen. Zur Verdeutlichung sind daher die letzten 2,00 m ausschließlich als Straßenbegleitgrün festgesetzt.
- 8.2.9.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauf-

tragte Ingenieurbüro vorgenommen.

- 8.2.9.7 Entlang der Erschließungs-Straßen sind in geeigneten Bereichen einzelne Längs-Parkplätze mit Baumstandorten vorgesehen. Sie dienen vorwiegend der Parkplatz-Versorgung des Besucherverkehrs im Baugebiet selbst. Zudem dienen sie straßenbegleitenden Flächen (Verkehrsbegleitflächen) mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Im Winterdienst ist hier ebenfalls Schneeablagerung möglich.
- 8.2.9.8 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. So ist entlang des "Felderholzbach" die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Ortsmitte in die Planung übernommen. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes sowohl Fußwegeverbindungen im Bereich des zentralen Grünzuges vorgesehen. Da der genaue Verlauf und die mögliche Breite der geplanten Fußwegeverbindungen innerhalb der Grünflächen u.a. von der konkreten Umsetzung der notwendigen Retentionsbereiche abhängt, wird der mögliche Verlauf lediglich als Hinweis aufgenommen und nicht konkret festgesetzt.

## 8.2.10 Gebäudetypen

- 8.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Die Typen 1-3 sind im überwiegenden Teil des Baugebietes, vor allem in den zentralen und südlichen Bereichen vorgesehen. Sie verkörpern den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzel- und/oder Doppelhaus mit einer Grundflächenzahl zwischen 0,30 und 0,40. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist dabei mit der jeweils verfügbaren Grundstücksgröße abgestimmt. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
  - Typ 4 ist im nördlichen Bereich des Plangebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung des Stephanuswerkes und deren weiteres Umfeld vorgesehen. Er kann als Einzel- oder Doppelhaus bzw. als Hausgruppe umgesetzt werden. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 ermöglicht er die maximale Ausnutzung der Grundstücke im Falle einer Bebauung mit Hausgruppen. Durch die geplante Erschließung sind aber auch keine Fehlentwicklungen im Falle einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern erkennbar. Der Typ stellt somit ebenfalls eine im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung geeignete Anbindung und Nutzung der von der Erschließungs-Situation her günstigen Flächen dar.

- 9.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 9.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (Nr.1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet südlich des Stadtgebietes von Isny im Allgäu ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich südlich des Areal des Stephanuswerkes der Evangelischen Heimstiftung. Beim Plangebiet handelt sich um einen grünlandgenutzten Hang in ost- bzw. nordostexponierter Lage. Im Osten verlaufen in einer Niederung der "Felderholzbach" sowie parallel dazu ein Fußweg. Im Westen, hangaufwärts, stellt die "Lohbauerstraße" mit einer prägenden alten Baumallee den räumlichen Abschluss des Plangebiets dar. Im Süden grenzt das Grundstück eines ehemaligen Ferien- und Tagungshotels an. Südwestlich, hinter der "Lohbauerstraße", sowie weiter südlich schließen Waldflächen an. Weiter südlich und östlich verläuft zudem die Bundesstraße B 12.
- 9.1.1.3 Das Plangebiet erscheint als Wohnbaufläche geeignet, da es an die vorhandene (Wohn-) Bebauung im Bereich des Stephanuswerkes nahtlos anschließt, gleichzeitig die Lücke zum bestehenden ehemaligen Ferien- und Tagungshotel schließt und damit eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der Bebauung in diesem Bereich bildet. Weitere Standorte für die Umsetzung eines Wohngebietes wurden zwar geprüft. Derzeit lässt sich an anderer Stelle im Gemeindegebiet der Bedarf jedoch nicht decken. Durch die Neudarstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan werden im Gegenzug an anderer Stelle in mehreren einzelnen Bereichen potentielle Wohnbauflächen (W) in Planung aus der Darstellung entnommen. Durch die Bündelung der Wohnbauflächen an einem gemeinsamen Standort wird eine bewusste Steuerung der Flächenentwicklung auf einen zentrumsnahen Bereich erzielt und damit eine Flächeninanspruchnahme in mehreren Randbereichen anderer Ortsteile vermieden.
- 9.1.1.4 Die Umsetzung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs von Ortsansässigen als auch rückzugswilligen, ehemals Ortsansässigen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Stadtverwaltung bereits zahlreiche konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken registriert.
- 9.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu 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.

9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 605.586 Ökopunkten wird auf vier externen Flächen kompensiert. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 befindet sich auf der Fl.-Nr. 1512 (Teilfläche), die Ausgleichsfläche 2 auf den Fl.-Nrn. 817 (Teilfläche), 818 und 819, jeweils Gemarkung Isny im Allgäu. Die Ausgleichsfläche 3 befindet sich auf der Fl.-Nr. 1031 (Teilfläche) der Gemarkung Maierhöfen. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 4 befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1508 und 1514, Gemarkung Isny.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 8,30 ha, davon sind 4,63 ha allgemeines Wohngebiet, 0,90 ha Verkehrsflächen, 0,09 ha Gemeinbedarfsflächen und 2,68 ha Grünflächen.

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

### 9.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen. Östlich der B 12 befindet sich ein schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege.

### 9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

- Die überplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005) als Flächen für die Landwirtschaft mit im Gebiet verlaufenden unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen sowie einer Versorgungsanlage für Elektrizität dargestellt. Das Biotop im Süden entlang des "Felderholzbaches" ist nachrichtlich übernommen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) und wird über eine Kompensation mit bereits als in Planung dargestellten Wohnbauflächen (W) durchgeführt.
- Der Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu (Fassung vom 17.09.2003) stellt im Bereich des Plangebiets Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) dar. Der Baumallee an der "Lohbauerstraße" sowie einzelnen älteren Bäumen im südlichen Plangebiet wird eine besondere Bedeutung für Naturschutz, Landschaftshaushalt und Landschaftsbild beigemessen. Der "Felderholzbach" ist mitsamt seinen Gewässerrandstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Im Süden ist das amtlich kartierte Biotop am "Felderholzbach" nachrichtlich übernommen. Die prägenden Einzelbäume im Süden werden durch die Planung gesichert. Einzelne Bäume der "Lohbauerstraße" werden zwar zur Schaffung einer Zufahrt im Norden sowie aus Gründen der Verkehrs-

sicherheit über die gesamte Länge verteilt entnommen. Der Gesamtcharakter der Baumallee bleibt jedoch, auch unter Berücksichtigung nachzupflanzender Bäume, als Lebensraum und prägendes Landschaftselement erhalten. Erhebliche Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop werden vermieden. Da auch der "Felderholzbach" mitsamt Gewässerrandstreifen weiterhin als Ausgleichsfläche fungiert (zur Verlegung der Bundesstraße 12), steht die Planung nicht im Widerspruch zu den o.g. spezifischen landschaftsplanerischen Entwicklungszielen. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

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

Östlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 300 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Bodenmöser und Hengelesweiher" (Nr. 8325-341). Hierbei handelt es sich um ein Mosaik aus verschiedenen, teils bewaldeten Moor-Lebensraumtypen sowie im östlichen Anschluss um den "Rotbach". Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 10.12.2013). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

#### 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im südlichen Plangebiet befindet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Felderholzbach beim Sportsanatorium" (Nr. 1-8326-436-3904). Weitere gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weiter südlich (nördlich des Felderholzweihers; Waldbiotop "Bachschenke unterhalb Federholzweiher", Nr. 2-8326-436-1962), westlich des Plangebietes an der "Felderhalde" ("Feldgehölz am Felderholz", Nr. 1-8326-436-6505) sowie nordöstlich an der Meierhöfer Straße ("Feuchtfläche an der Meierhöfer Straße", Nr. 1-8326-436-6568). Im Osten, jenseits der Bundesstraße 12 liegen weitere sechs Waldbiotope innerhalb der o.g. Teilfläche des FFH-Gebietes. Die Biotope erfahren durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

#### 9.2.1.1 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 Plangebiet handelt es sich zu großen Teilen um eine Wiesenfläche in ost- bzw. nordost-exponierter Hanglage. Die Fläche wird nach Auskunft des Bewirtschafters vier bis fünf Mal im Jahr gemäht und nach den üblichen Vorgaben gedüngt. Die Artenzusammensetzung tendiert vornehmlich in Richtung eines Intensivgrünlands. Selten sind Arten der Fettwiese mit im Bestand zu finden. Die Wiese hat einen hohen Anteil an Obergräsern und weist folgende Arten mit hohen Deckungsgraden auf: *Dactylis glomerata*, *Alopecurus pratensis*, *Taraxacum officinale*, *Trifolium repens*, *Ranunculus repens* und *Lolium perenne*. Vereinzelt bzw. in Randbereichen kommen hinzu: *Veronica filiformis*, *Bellis perennis*, *Prunella vulgaris*, *Trifolium pratense*, *Plantago lanceolata*, *Rumex obtusifolius*, *Geum urbanum*, *Galium mollugo*, *Alchemilla vulgaris* agg., *Ranunculus acris*, *Achillea millefolium*, *Carex nigra*, *Cardamine pratensis*. Am westlichen Rand des Plangebiets, entlang der "Lohbauerstraße", stockt eine Allee aus teilweise wertvollen alten Bäumen. Darunter befinden sich Exemplare mit einem Stammdurchmesser von über 0,8 m (überwiegend Gewöhnliche Esche, aber auch Stiel-Eiche, Winter-Linde und Rosskastanie). Faulstellen, Rindenspalten und Höhlungen sind an einigen wenigen Exemplaren vorhanden. In Schattbereichen unter den Bäumen treten die Obergräser etwas zurück und die Moosdeckung nimmt auf Grund der höheren Feuchtigkeit zu.
- Im östlichen Plangebiet verläuft in einer Niederung der "Felderholzbach", der von den weiter südwestlich gelegenen "Felderholzweihern" gespeist wird. Vor Eintritt in das Plangebiet quert er in einer ca. 40 m langen Verdolung die Bundesstraße B 12. Auf Höhe des Plangebiets wurde er vor einigen Jahren durch abschnittsweise Beseitigung von technischem Verbau, standortgemäße Gehölzbepflanzung sowie die Ausweisung von Gewässerrandstreifen als Ausgleichsmaßnahme zur Verlegung der B 12 naturnah umgestaltet. Nordöstlich des Plangebietes mündet er nach einer kurzen Verdolung von etwa 6 m im Bereich des Stephanuswerkes in einen eher naturfernen Fischweiher, bevor er nach Straßenquerung der Maierhöfener Straße (Verdolung ca. 20 m) in den "Krummbach" mündet. Aus dem "Krummbach" ist das Vorkommen einer Steinkrebspopulation bekannt. Eine Besiedlung des "Felderholzbaches" selbst kann auf Grund der bestehenden, o.g. Barrieren als eher unwahrscheinlich angesehen werden.
- Die Vegetation im Umfeld des Gewässers lässt sich innerhalb des Plangebiets wie folgt beschreiben: Zwischen dem oben beschriebenen Wirtschaftsgrünland und dem parallel zum "Felderholzbach" verlaufenden Weg ist ein etwa 1 m breiter trockener Saumstreifen mit Frische- und Trockenheitszeigern, aber auch mit Arten der angrenzenden Wirtschaftswiese ausgebildet. In Richtung des "Felderholzbaches" kommen zumeist grasreiche Hochstaudenfluren vor. Am Bachlauf selbst befinden sich dominante Mädesüß-Hochstaudenfluren. Stellenweise sind Binsen eingestreut. Als bachbegleitende Gehölze wurden vereinzelt Lavendel-Weide, Ha-

sel, Hartriegel, Grau-Erle, Silber-Weide und Eiche gepflanzt. Im südlichen Plangebiet ist der "Felderholzbach" mit einem von Grau-Erle dominierten Auwaldstreifen als Biotop kartiert. Beeinträchtigt ist das Biotop durch einen unmittelbar heranrückenden Tennisplatz eines benachbart gelegenen, ehemaligen Hotels (der Biotopabgrenzung nach zu urteilen wurde der Tennisplatz bereits anteilig im Biotop errichtet). Bei den angrenzend mit in das Plangebiet eingebundenen Grünflächen des Hotelgeländes handelt es sich um eine gelegentlich gemähte Wiesenfläche mit Einzelbäumen (u.a. Grau-Erle, Berg-Ahorn, Vogelkirsche). Die Wiesenvegetation ist auf Grund jahrelanger fehlender Düngung in diesem Bereich stellenweise zu einer ruderalen Glatthaferwiese ausgehagert (stellenweise mit Brachezeigern und Gehölzaufwuchs). In der Nähe des Gewässers ist im Bereich von Hangquellaustritten die Wiesen-Segge eingestreut.

- Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Wild-/Grünbrücke über die Bundesstraße B 12. Auf Grund der fehlenden Anbindung an geeignete Wald- oder Offenlandstrukturen, der asphaltierten Straßenführung über diese Brücke für den Radverkehr und die Landwirtschaft sowie der Ausgestaltung ohne jegliche Abschirmung vom Straßenverkehr der B 12 ist diese Brücke derzeit als funktionslos anzusehen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 04.12.2013). Für Reptilien liegen keine relevanten Lebensräume vor. Eine gesonderte Erfassung von Amphibien ist auf Grund der Lebensraumausstattung und der vorliegenden Daten der Stadt Isny zum Felderholzweiher nicht erforderlich. Die Daten belegen eine konzentrierte Wanderung von Amphibien im westlich angrenzenden Waldbereich zum Felderholzweiher als Laichgewässer. Toffunde im Bereich der "Lohbauerstraße" und somit des Plangebiets können nur vereinzelt registriert werden.
- Die Baumallee an der "Lohbauerstraße" sowie der Gewässerkorridor des "Felderholzbaches" sind aus naturschutzfachlicher Sicht von höherer Wertigkeit. Sie dienen als Lebensraum und – als naturnahe, lineare Landschaftselemente – dem Biotopverbund. Das Wirtschaftsgrünland, das den Großteil des Plangebiets einnimmt, weist hingegen auf Grund der Nutzungsintensität einen geringen Lebensraumwert auf.

#### 9.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 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.

- Das Plangebiet befindet sich aus geologischer Sicht in der weiträumigen Moränenlandschaft der Würmeiszeit. Als hauptsächlich vorkommende Bodentypen sind Braunerden und/oder Parabraunerden ausgebildet. Dabei handelt es sich um kiesigen, schluffig-lehmigen Sand über kiesreichem sandigen Lehm. Derzeit wird noch ein Baugrundgutachten erstellt. Die zusätzlich

gewonnenen Erkenntnisse werden nach Fertigstellung des Gutachtens noch im Umweltbericht ergänzt.

- Es handelt sich überwiegend um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Grünland). Einzig im Bereich der "Lohbauerstraße", des Fußweges am "Felderholzbach" sowie einer Garage im südlichen Randbereich sind die Böden versiegelt und somit das natürliche Bodengefüge zerstört. Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Böden zeichnen sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und sind daher ein als durchschnittlich zu bewertender landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Sie weisen gute Filter- und Puffereigenschaften auf (Einstufung dieser Bodenfunktion als "hoch" gemäß Bodenfunktionskarte vom Landesamt für Geologie). Auch ihre Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist hoch.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts 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.

- Im östlichen Plangebiet verläuft in einer Niederung der "Felderholzbach" (Gewässer 2. Ordnung), der von den weiter südwestlich gelegenen "Felderholzweihern" gespeist wird. Vor Eintritt in das Plangebiet quert er in einer ca. 40 m langen Verdolung die Bundesstraße B 12. Auf Höhe des Plangebiets wurde er vor einigen Jahren durch abschnittsweise Beseitigung von technischem Verbau, standortgemäße Gehölzbepflanzung sowie die Ausweisung von Gewässerrandstreifen als Ausgleichsmaßnahme zur Verlegung der B 12 naturnah umgestaltet. Nordöstlich des Plangebietes mündet er nach einer kurzen Verdolung von etwa 6 m im Bereich des Stephanuswerkes in einen eher naturfernen Fischweiher, bevor er nach Straßenquerung der Maierhöfener Straße (Verdolung ca. 20 m) in den "Krummbach" mündet. Bei Starkregenereignissen fließt innerhalb des Plangebiets über den ostexponierten Wiesenhang Hangwasser in den Bachlauf ab.
- Die anstehenden Moränenböden sind bindig und daher nur in geringem Maße versickerungsfähig. Auf Grund der bei Moränenböden naturgemäß kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen ist auch das Vorkommen von Wasseradern und -linsen (Schicht- und Grundwasser) wahrscheinlich. Ein flächiger Grundwasserspiegel ist nicht gegeben. Derzeit wird noch ein Baugrundgutachten erstellt. Die dabei gewonnenen, das Schutzgut Wasser betreffenden Er-

kenntnisse werden noch nachträglich in den Umweltbericht integriert.

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

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

- Die Gemeinde verfügt generell über eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung des Wasserwerks Isny im Allgäu sowie zur Entsorgung der Abwässer über ein Misch-System, in neueren Baugebieten auf Grund aktueller wasserwirtschaftlicher Anforderungen über ein modifiziertes Trenn-System.
- Bei Starkregenereignissen fließt über den ostexponierten Wiesenhang Hangwasser in den "Felderholzbach" ab. Da das Gebiet noch unbebaut ist, fallen darüber hinaus keine Abwässer an.

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

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

- Das Plangebiet liegt im Großraumklimabezirk des westlichen Allgäus, das durch die Nähe der Allgäuer Voralpen geprägt ist. Hangab- und -aufwinde begünstigen eine gute Durchlüftung. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge ist in Folge dieser klimatischen Situation mit 1.400-1.600 mm relativ hoch. Sie begünstigt im Allgemeinen eine hohe Luftreinheit und ein erfrischendes Bioklima. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei etwa 6-7°C.
- Der innerhalb des Plangebiets gelegene großflächige Wiesenhang begünstigt die Entstehung und dem Gefälle folgend den Abfluss von Kaltluft in Richtung der Niederung des "Felderholzaches" und des derzeitigen Stadtrandes von Isny im Allgäu. Im Bereich der angrenzenden Waldflächen ist von einer Kalt- und Frischluftbildung in größerem Umfang auszugehen, von der sicher auch das Plangebiet profitiert. Eine frischluftproduzierende Wirkung kommt in geringerem Umfang auch den Gehölzen am Rande des Plangebietes zu (Baumallee an der "Lohbauerstraße" sowie Gehölze am "Felderholzbach" und auf den Freiflächen des ehemaligen Hotelareals).
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets kann es in den angrenzenden Siedlungsgebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung). Zudem ist davon auszugehen, dass sich durch den Kfz-Verkehr auf der weiter südlich und östlich verlaufenden Bundesstraße B12 in gewissem Umfang Schad-

stoffe in der Luft anreichern. Die Vorbelastung der Luftqualität liegt jedoch auf einem geringen Niveau.

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

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

- Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Der Naturraum erstreckt sich über eine Höhe von etwa 500 bis 800 m ü. NN. Der ausgeprägte Offenlandcharakter wird gebietsweise durch Fichtenwälder unterbrochen.
- Das Plangebiet erstreckt sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes von Isny über einen ost- bzw. nordostexponierten Wiesenhang. Im nördlichen Bereich der Wiesenfläche ist durch eine in der Vergangenheit getätigte Aufschüttung eine leichte Kuppenlage ausgebildet. Im Osten verlaufen in einer Niederung der von Einzelgehölzen, weiter südlich von einem Auwaldsaum gesäumte, naturnah gestaltete "Felderholzbach" sowie parallel dazu ein Fußweg. Weiter östlich steigt die grünlandgeprägte Landschaft wieder an. Unmittelbar nördlich grenzt das Areal des Stephanuswerkes der Evangelischen Heimstiftung, im Süden das Gelände eines ehemaligen Ferien- und Tagungshotels mit über die Freiflächen verteilten Gehölzstrukturen an. Landschaftsprägend ist insbesondere die alte Baumallee entlang der "Lohbauerstraße" im westlichen Plangebiet.
- Das Gelände erstreckt sich von etwa 729 m über NN im Bereich der Niederung bis auf eine Höhe von 753 m über NN im Bereich der "Lohbauerstraße". Von dort aus bestehen auch weitreichende Blickbezüge Richtung Südosten in die Allgäuer Alpen, insbesondere auf die, einen Ausläufer der Alpen darstellende, bewaldete Adelegg. Da die im Osten verlaufende Bundesstraße 12 in einer Einschnittsböschung verläuft, wird sie vom Plangebiet aus nicht in erheblichem Maße als Vorbelastung wahrgenommen. Südlich und südwestlich grenzen von Fichten geprägte Waldgebiete an und unterbinden weitreichendere Sichtbeziehungen.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund des bewegten Reliefs, der vorkommenden naturnahen Landschaftselemente (Baumallee an der "Lohbauerstraße", "Felderholzbach") sowie der weitreichenden attraktiven Blickbeziehungen eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Etwas wertmindernd wirkt sich die intensive, die Blütenvielfalt reduzierende Grünlandnutzung sowie die weiter im Osten verlaufende B 12 aus. Durch die Wegeverbindungen ("Lohbauerstraße", Fußweg entlang des "Felderholzbaches") ist das Plangebiet auch für die Naherholung von Bedeutung.

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

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

- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der südlich gelegenen Bundesstraße B 12, der nördlich verlaufenden Landes-Straße L 318 ("Maierhöfener Straße"), des nördlich angrenzenden "Stephanuswerkes Isny", des ehemaligen Sportsanatoriums im Süden und des westlich situierten Beach-Volleyballfeldes ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Das Gebiet ist von Bedeutung für die Naherholung. Die "Lohbauerstraße", von der weitreichende Blickbezüge auf die Adelegg und die Allgäuer Alpen bestehen, ist als Wanderweg ausgewiesen. Aber auch der parallel zum "Felderholzbach" verlaufende Weg wird von Spaziergängern genutzt. Ein das Gewässer einbindender Spielplatz sowie eine Schautafel zur Veranschaulichung des Lebensraumes "Gewässer" steigern den Erholungswert des Gebietes.

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

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

#### 9.2.1.9 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.

Der Bereich weist eine ost- bzw. nordostexponierte Hanglage auf. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

#### 9.2.1.10 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.

### 9.2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

- Die geplante Bebauung führt zur großflächigen Zerstörung der intensiv genutzten, artenarmen Fettwiese. Zur Erschließung des Baugebietes von der "Lohbauerstraße" aus sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit werden insgesamt 21 der 46 innerhalb des Plangebiets gelegenen Bäume an der Straße gefällt. Mit Ausnahme von vier alten Bäumen handelt es sich hierbei jedoch um Bäume jungen bis mittleren Alters, die keine Höhlungen oder sonstige artenschutzrechtlich relevante Strukturen aufweisen. Eine zu rodende alte Esche verfügt über zahlreiche abstehende Rindenplatten, die Quartierpotenzial für baumpaltenbewohnende Fledermäuse bieten. Um die Tötung von Individuen europarechtlich geschützter Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind die Gehölze, die baubedingt nicht erhalten werden können, in der Zeit vom 01.11. bis 28.02. zu roden. Alle anderen Bäume an der "Lohbauerstraße", die teils Totholzanteile mit Spechtspuren sowie Stammrisse aufweisen, können hingegen erhalten werden. Für den Wegfall der Esche sind mindestens drei Fledermaus-Flachkästen an den verbliebenen Bäumen der "Lohbauerstraße" fachgerecht aufzuhängen und zu erhalten (siehe auch artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 04.12.2013).
- Durch das gewählte Konzept zur Grünordnung können die höherwertigen Lebensräume – mit Ausnahme des Eingriffs in die Baumallee – gesichert und neue Lebensräume geschaffen werden. Dadurch werden Zerschneidungseffekte minimiert und Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt getroffen. Der naturnah gestaltete "Felderholzbach" wird mitsamt seines Randstreifens durch die Festsetzung einer Grünfläche als Lebensraum und Biotopverbundelement gesichert. Die Vorgaben zur extensiven Pflege der Ausgleichsfläche (zur Verlegung der B 12) behalten weiterhin Gültigkeit. Durch die Anlage zweier naturnah gestalteter Retentionsbecken angrenzend an das Gewässer wird der Bereich zusätzlich naturschutzfachlich aufgewertet. Der im Norden gelegene Beach-Volleyballplatz wird in den Bereich des am Gewässer gelegenen Tennisplatzes verlegt. Zur Würdigung des als Biotop kartierten Auwaldsaums wird er jedoch gegenüber der ursprünglich angedachten Lage, die der des Tennisplatzes entsprach, nochmals um knapp zwei Meter vom Biotop abgerückt. Zur Erhaltung der Lebensraum- und Biotopverbundfunktion der Baumallee wird auch entlang der "Lohbauerstraße" eine meist 15 m breite Grünfläche festgesetzt. Zudem werden die Bäume, die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erhalten werden können, durch Neupflanzungen ersetzt. Zur Förderung von Wechselbeziehungen wird im zentralen Bereich ein in Ost-West Richtung verlaufender, die o.g. Grünzonen (Baumallee, "Felderholzbach") verbindender Grüngürtel ausgewiesen. Die öffentlichen Grünflächen werden, mit Ausnahme des Spielplatzes, zukünftig allesamt durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv gepflegt sowie mit insgesamt 58 Bäumen sowie Sträuchern bepflanzt. Darüber hinaus sind 10 Bäume im Straßenraum sowie 109 Bäume auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, um den Lebensraumwert in den Baugebieten für siedlungstypische Tierarten zu erhöhen. Für die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch

der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.

- Zur Minimierung der Auswirkungen auf die angrenzenden, oben beschriebenen Schutzgebiete/Biotopie gelten folgende weitere Vorgaben: Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung im gesamten Geltungsbereich (d.h. auch auf den privaten Baugrundstücken) nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Höhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu minimieren, sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht polarisiertes reflektieren (je Solarglasseite 4 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind und deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Eine Betroffenheit der Steinkrebspopulation im Krummbach durch die Planung ist nicht erkennbar, da auch jetzt schon bei Starkregenereignissen größere Wassermengen durch den "Felderholzbach" von der B 12 kommend bzw. bedingt durch im Plangebiet auftretendes Hangwasser aufgenommen werden müssen, welche für eine Steinkrebspopulation ggf. ungünstige Auswirkungen mit sich bringen könnte. Da die Erschließung des Baugebietes über eine gesonderte Straßenführung im Plangebiet erfolgt, ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen für die nördlich gelegene "Lohbauerstraße" nicht zu erwarten. Bezüglich des Amphibienschutzes sind daher Straßensperrungen nicht erforderlich. Ein erhöhtes Tötungsrisiko sowie eine für Amphibien beeinträchtigende Kulissenwirkung sind daher nicht abzuleiten. In den Bebauungsplan wurde zum Schutz von Amphibien nachträglich ein Hinweis aufgenommen, dass Kellerschächte entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken sind (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen sind.
- Durch die umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden Zerschneidungswirkungen und Eingriffe in höherwertige Lebensräume auf ein Minimum reduziert. Bedingt durch die großflächige Überbauung des Grünlandes und die Rodung der Gehölze, führt die Planung dennoch zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut, der auf externen Flächen zu kompensieren ist.

| Auslösender Wirkfaktor                                 | Auswirkung auf das Schutzgut  | Wertung (+ pos./<br>– neg./ 0 neutral) |
|--|---|--|
| <b>baubedingt</b>                                      |   |  |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen            | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen | –                                      |
| Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen | Beeinträchtigung der intensiv genutzten Wiese als Lebensraum                        | –                                      |

### anlagenbedingt

|  |  |    |
|--|--|----|
| Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen   | Nachhaltige Zerstörung der intensiv genutzten Wiese als Lebensraum   | -- |
| Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen | Sicherung und Stärkung der höherwertigen Lebensräume, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Minimierung von Zerschneidungseffekten | +  |

### betriebsbedingt

|  |   |   |
|--|---|---|
| Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm) | u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere   | - |
| Lichtemissionen                                  | u. U. Beeinträchtigung nachaktiver Insekten (deutlich reduziert durch Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung) | - |

#### 9.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Mit der Planung geht innerhalb des Plangebiets ein Verlust von 7 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche mittlerer Wertigkeit einher. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt.
- Die durch die geplanten Baukörper, Außenanlagen und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Durch die Ausweisung des Wohngebietes können insgesamt bis zu 4 ha des Baugebietes neu versiegelt werden (durch überbaubare Grundstücksflächen, Straßen, Wege, Parkplätze).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Zum Nachweis des schonenden Umgangs mit dem Boden wird ein Bodenmanagementkonzept erstellt. In das Konzept fließen neben einer bodenkundlichen Untersuchung eine Massenbilanzierung der Baumaßnahme einschließlich der Stoffströme im Plangebiet, die externe Verwertung sowie die Darstellung geeigneter Maßnahmen zum Bodenschutz (z.B. Eingrenzung der Arbeitsflächen, Ausweisung von Lagerflächen) mit ein. Darüber hinaus sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Trotz der Maßnahmen zur Ver-

meidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großen Baugebiets-Fläche als hoch zu bewerten.

| Auslösender Wirkfaktor  | Auswirkung auf das Schutzgut   | Wertung (+ pos./<br>– neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| <b>baubedingt</b>   |  |  |
| Baustellenverkehr, evtl. Unfälle                                    | Eintrag von Schadstoffen   | –                                      |
| Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container) | partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens | –                                      |
| Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport                      | stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils                  | – –                                    |
| <b>anlagenbedingt</b>   |  |  |
| Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen                          | Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren                           | – –                                    |
| gesamte Flächenbeanspruchung  | Verlust offenen belebten Bodens  | – –                                    |
| <b>betriebsbedingt</b>  |  |  |
| Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)                   | Eintrag von Schadstoffen   | –                                      |

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

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die anstehenden offenen Böden jedoch als gering versickerungsfähig gelten und das anfallende Niederschlagswasser durch das gewählte Entwässerungskonzept (siehe nachfolgenden Punkt zur Wasserwirtschaft) dem natürlichen Vorfluter zugeführt wird, sind trotz der großflächigen Versiegelungsmöglichkeit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Eingriffe ins Grundwasser können derzeit baubedingt nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse des noch zu erstellenden Baugrundgutachtens werden nach dessen Vorlage in den Umweltbericht integriert.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

| Auslösender Wirkfaktor  | Auswirkung auf das Schutzgut   | Wertung (+ pos./<br>– neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| <b>baubedingt</b>   |  |  |
| Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser                | Schadstoffeinträge   | –                                      |
| Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container) | Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser   | –                                      |
| <b>anlagenbedingt</b>   |  |  |
| Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen                          | durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet (bereits im Bestand gering), Verringerung der Grundwasserneubildungsrate | –                                      |
| <b>betriebsbedingt</b>  |  |  |
| Verkehr, Wohnnutzung  | Schadstoffeinträge   | –                                      |

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

- Die Trinkwasserversorgung der geplanten Wohngebiete ist über die städtischen Trinkwasserleitungen gesichert. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das über die Verkehrs-, Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein geschlossenes Rohrleitungssystem gesammelt und in die Retentionsbecken im östlichen und südlichen Plangebiet abgeleitet. Die beiden Retentionsbecken haben die Aufgabe das Regenwasser zwischenzuspeichern und dann gedrosselt dem Krummbach zuzuführen. Das Retentionsvolumen wird nach dem DWA-Arbeitsblatt A117 auf ein 1-jähriges Niederschlagsereignis ausgelegt. Sind die Retentionsräume ausgenutzt, wird der Notüberlauf in den "Felderholzbach" aktiviert. Die Einleitungsstelle beider Notüberläufe wird dabei jeweils oberhalb der Hochwasserentlastung Bleicherweiher vorgesehen. Über die Verbindungsleitung zum Bleicherweiher wird der dort zur Verfügung stehende Retentionsraum ergänzend ausgenutzt. Der Drosselabfluss der Retentionsbecken wird in Anlehnung an den natürlichen Oberflächenabfluss einer nicht bebauten Fläche mit einem spezifischen Abfluss von 15 l/s·ha angesetzt. Die Retentionsbecken werden als begrüntes Erdbecken angelegt. Dabei werden natürliche Böschungsneigungen von 1:2 bis 1:3 angestrebt. Die maximale Wassertiefe beträgt 30 cm. Das Schmutzwasser wird über die städtischen Abwasser-Kanäle der westlich des Stadtgebietes von Isny i.A. liegenden Kläranlage des Abwasserverbandes "Untere Argen" zugeführt.
- Das Hangwasser, das auf den an das Plangebiet hangaufwärts angrenzenden, nicht bebauten Flächen anfällt, wird oberhalb der geplanten Bebauung gefasst und in Richtung "Felderholzbach" abgeleitet. Hangwasser bedarf keiner Retention, da dessen Menge und Abflussverhalten nicht durch das geplante Baugebiet verändert wird.

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

- Die Kaltluftentstehung und der Kaltluftabfluss auf dem Wiesenhang werden vermindert bzw. aufgehoben. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr im Bereich der nördlich angrenzenden Bebauung ist durch die Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Die Versiegelung durch die geplanten Baukörper und Verkehrswege wird sich auf das Mikroklima auswirken, da die Wärmeabstrahlung sich erhöht, während die Verdunstung verringert wird. Das Ausmaß dieser Veränderungen kann durch die geplanten Gehölzpflanzungen, welche zur Frischluftbildung und Luftreinigung beitragen, deutlich reduziert werden.
- Auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anliegerverkehr und die privaten Heizanlagen wird sich die Luftqualität im überplanten Bereich geringfügig verschlechtern. Das Gebiet ist jedoch nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt bzw. geeignet. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind daher keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoff-Emissionen zu erwarten.

| Auslösender Wirkfaktor                                     | Auswirkung auf das Schutzgut  | Wertung (+ pos./<br>– neg./ 0 neutral) |
|--|---|--|
| <b>baubedingt</b>  |   |  |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen                | Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)                                | –                                      |
| <b>anlagenbedingt</b>                                      |   |  |
| Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen                 | mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima                                    | – –                                    |
| Verlust des Grünlandes in Hanglage sowie einzelner Gehölze | weniger Kaltluftproduktion und Abfluss (Grünland), weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze) | –                                      |
| Anlage von Grünflächen mit Pflanzbindungen und -gebote     | Verbesserung des Kleinklimas  | +                                      |
| <b>betriebsbedingt</b>                                     |   |  |
| Anliegerverkehr  | Verkehrslärm und-abgase   | –                                      |

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

- Durch die Errichtung der geplanten Wohngebiete erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Der derzeitige Ortsrand dehnt sich über den ostexponierten Hang etwa 250 m Richtung Süden aus und führt unter Einbindung des ehemaligen Ferien- und Tagungshotels im Süden zu einem großflächigen Lückenschluss siedlungsgeprägter Bereiche. Trotz der Größe der Wohngebiete sind diese aus dem räumlichen Umfeld nur begrenzt einsehbar, bedingt durch

die Topographie und den hohen Anteil an Waldflächen im nahen räumlichen Umfeld (im Südwesten, Westen und hinter der B 12 im Osten). Blickbezüge verändern sich insbesondere für die Bewohner des derzeitigen Ortsrandes sowie für Erholungssuchende. Dabei sind insbesondere die sich einschränkenden Blickbezüge von der "Lohbauerstraße" auf die Allgäuer Alpen, insbesondere auf die Adelegg, hervorzuheben.

- Durch das gewählte Konzept zur Grünordnung können die Eingriffe in das Landschaftsbild deutlich reduziert werden: Der Charakter der landschaftsprägenden Baumallee entlang der "Lohbauerstraße" wird durch die Erhaltung eines Großteils der Bäume, die Nachpflanzung von Bäumen sowie die Ausweisung eines meist 15 m breiten Grünstreifens in Richtung der geplanten Wohnbebauung weitgehend erhalten. Einzig im Norden werden zur Erschließung des Baugebiets sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit einzelne Bäume beseitigt. Vom südlichen Fußweg aus wird die Allee jedoch nicht mehr bzw. nur noch begrenzt einsehbar sein. Im Bereich der Kuppenlage im nördlichen Plangebiet sind öffentliche Grünflächen für die Naherholung (Spielplatz, kleine Parkanlage) und zur Auflockerung und Durchgrünung der Baugebiete vorgesehen. Von hier aus bestehen auch weiterhin in begrenztem Maße zwischen den Baukörpern hindurch Blickbezüge zur Adelegg. Ebenso wird die Talauve des "Felderholzbachs" mit dem darin verlaufenden Fußweg durch die Ausweisung von Grünflächen in ihrer das Landschaftsbild bereichernden Wirkung weitgehend erhalten. Durch umfangreiche Gehölzpflanzungen sowie die naturnahe Pflege der Grünflächen werden die zukünftigen Ortsrandbereiche gestalterisch aufgewertet und somit eine Anbindung der Baugebiete an die umliegende freie Landschaft geschaffen. Zur Durchgrünung der Wohngebiete werden im Straßenraum sowie auf den privaten Baugrundstücken Bäume gepflanzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die bestehenden naturnahen Grünstrukturen zu erreichen. Aus diesem Grund werden auch Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt, um die privaten Freiflächen und Gärten möglichst naturnah zu gestalten und so Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern.
- Auf Grund der geringen Einsehbarkeit der geplanten Wohngebiete und der umfangreichen Maßnahmen zur Gestaltung sowie zur Ein- und Durchgrünung kann der Eingriff in das Landschaftsbild als verträglich eingestuft werden.

| Auslösender Wirkfaktor  | Auswirkung auf das Schutzgut   | Wertung (+ pos./<br>– neg./ 0 neutral) |
|-------------------------|--|--|
| <b>baubedingt</b>       |  |  |
| Baustelleneinrichtungen | temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen | –                                      |

### **anlagenbedingt**

|   |  |   |
|---|--|---|
| Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen  | deutliche Ausdehnung der Siedlung in die freie Landschaft, jedoch in begrenzt einsehbarer Lage | – |
| weitestmögliche Sicherung der landschaftsprägenden Elemente (Baumallee, Bachlauf) durch die Ausweisung naturnah gestalteter Grünflächen | Schaffung einer Anbindung der Baugebiete an die freie Landschaft                               | + |

### **betriebsbedingt**

|                 |  |   |
|-----------------|--|---|
| Lichtemissionen | Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (durch die Begrenzung der Lampenhöhen im Außenraum deutlich reduziert) | – |
|-----------------|--|---|

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

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Durch die geplanten Baukörper reduziert sich die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes (u.a. werden Blickbezüge auf die Adelegg gestört). Die Fußwegeverbindungen im Westen ("Lohbauerstraße") und im Osten entlang des "Felderholzbaches" bleiben jedoch erhalten und werden durch eine zusätzliche Querverbindung aneinander angeschlossen. Durch die naturnahe Gestaltung der Grünzonen in diesen Bereichen sowie die Ausweisung weiterer der Naherholung dienender Grünflächen (Spielplatz, kleine Parkanlage) bleibt die Naherholungsfunktion des überplanten Bereiches insgesamt gewahrt.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen durch die Bundesstraße B 12 und die Landes-Straße L 318 im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 06.12.2013). Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) werden für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
- Auf das Plangebiet wirken darüber hinaus die Gewerbelärm-Immissionen durch das im Norden angrenzende "Stephanuswerk Isny" und das südlich gelegene ehemalige Sportsanatorium ein. Das ehemalige Sportsanatorium befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Isny im Allgäu. Für jegliche zukünftige Nutzung auf dem Gelände des ehemaligen Sportsanatoriums stellt die Stadt Isny im Allgäu entweder durch Aufstellung eines Bebauungsplanes oder durch privatrechtliche Vereinbarungen sicher, dass keine unzulässigen Geräuschimmissionen durch die Nutzungen entstehen. Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" grenzen die Wohneinheiten des "Stephanuswerkes" an. Das "Stephanuswerk Isny" bietet körperbehinderten und psychisch erkrankten Menschen individuelle Bildungs-, Arbeits- und Wohnmöglichkeiten. In den Werkstätten an der "Maierhöfener Straße" führen behinderte Menschen verschiedene Dienstleistungen aus, u.a. Verpackungsarbeiten, Kabelkon-

fektion, Montage von elektrischen Bauteilen oder Bürodienstleistungen. Die Zufahrt des Lieferverkehrs erfolgt direkt über die "Maierhöfener Straße". In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet findet kein Lieferverkehr statt. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich die Heizzentrale des "Stephanuswerkes" und ein Blockheizkraftwerk. Zum Schutz der umliegenden Wohneinheiten sind an beiden Anlagen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen getroffen worden, um Lärmbelästigungen der Bewohner und Mitarbeiter zu vermeiden. Auf Grund der beschriebenen Nutzungen und der abschirmenden Wirkung der Wohneinheiten des "Stephanuswerkes" ist mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) auch in Summation mit den Nutzungen auf dem Gelände des ehemaligen Sportsanatoriums zu rechnen.

- Das westlich gelegene Beach-Volleyballfeld dient der Ausübung von privatem Freizeitsport und wird nicht für Wettkampfwert genutzt. Es ist somit als wohngebietsadäquat einzustufen. Insofern können lärmbedingte Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

| Auslösender Wirkfaktor  | Auswirkung auf das Schutzgut   | Wertung (+ pos./<br>– neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| <b>baubedingt</b>   |  |  |
| Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | –                                      |
| <b>anlagenbedingt</b>   |  |  |
| Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen  | Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für (ehemals) ortsansässige Bevölkerung)                                   | + +                                    |
| Ausweisung von der Naherholung dienenden Grünflächen                                  | Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen  | +                                      |
| <b>betriebsbedingt</b>  |  |  |
| Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)  | Belastung durch Verkehrslärm und -abgase   | –                                      |

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht aller Voraussicht nach 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 Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- Auf Grund der Topografie und der geplanten Grundstückszuschnitte ist eine Ausrichtung zu-

künftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren und/oder Fotovoltaikanlagen in Ost-West-Ausrichtung bei einem Großteil der Grundstücke möglich. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in der Region Bodensee-Oberschwaben" ist der Untergrund im Plangebiet aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden nur bis in eine Tiefe von 100 m als günstig einzustufen und daher im Einzelfall zu prüfen.

#### 9.2.2.10 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):

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

#### 9.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)**

9.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als geringwertiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden auch bei Nicht-Durchführung der Planung voraussichtlich einige der Bäume an der "Lohbauer Straße" gerodet. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund 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 wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung, des Kaltluftabflusses und der Luftqualität. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das FFH-Gebiet, die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. durch Grünlandintensivierung oder -extensivierung), 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.

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

9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg (Fassung vom 01.07.2012). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen, Ergebnis.

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

- Ausweisung von naturnah gestalteten Grünflächen in den Randbereichen zur Eingrünung sowie als Puffer zu den für den Natur- und Landschaftsschutz bedeutsamen Strukturen und Elementen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch die Ausweisung einer zentralen Grünfläche sowie durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verwendung von mit Lichtstrahl nach unten gerichteten, insektendicht eingekofferten und max. 4,50 m hohen insektenschonenden Lampen (z.B. LED) zum Schutz nachtaktiver Insekten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8% polarisiertes Licht reflektieren (4% je Solarglasseite) zur Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Abrücken des geplanten Beach-Volleyballplatzes von dem kartierten Biotop (gegenüber dem in diesem Bereich bestehenden Tennisplatz) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Aufhängen von drei Fledermaus-Flachkästen an den verbleibenden Bäumen an der "Lohbauerstraße" (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farb- und Mate-

rialgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

9.2.4.3 Schutzgut bezogene, verbal-argumentative Bewertung: Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

9.2.4.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

| Eingriff   | Auswirkungen   | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen  | Bewertung des Eingriffes  |
|--|--|---|---|
| Überbauung von intensiv genutztem Grünland                               | Der geringwertige Lebensraum wird großflächig zerstört.  | Ausweisung naturnah gestalteter Grünflächen in den Randbereichen sowie innerhalb der Baugebiete; Durchgrünung der Baugebiete durch Pflanzungen im Straßenraum sowie auf den privaten Grundstücken; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze | Eingriff trotz Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen erheblich  |
| Rodung von 21, darunter einzelnen älteren Bäumen an der "Lohbauerstraße" | Die Bäume gehen als Lebensraum verloren, darunter ein Baum von artenschutzrechtlicher Relevanz | Berücksichtigung der Vogel-schutzzeiten; Neupflanzung einer Vielzahl von Bäumen; Installation von drei Fledermaus-Flachkästen an den Bäumen der "Lohbauerstraße"  | Eingriff unerheblich; Die zahlreichen Neupflanzungen innerhalb des Plangebiets können die Lebensraumfunktion der entfallenden Bäume mittelfristig übernehmen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden. |

#### 9.2.4.5 Schutzgut Boden

| Eingriff  | Auswirkungen   | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen                                | Bewertung des Eingriffes |
|---|--|---|--------------------------|
| Versiegelung von Oberflächen auf einer Fläche von max. 4 ha | Im Bereich der Überbauung findet ein Bodenabtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen größtenteils verloren. | teilversiegelte Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen | Eingriff erheblich       |

#### 9.2.4.6 Schutzgut Wasser

| Eingriff  | Auswirkungen  | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen  | Bewertung des Eingriffes   |
|---|---|---|--|
| Versiegelung bisher offener, gering versickerungsfähiger Bodenflächen auf max. 4 ha | Geringfügige Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses | Sammlung, Reinigung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Vorfluter des Gebietes; Verwendung sickerfähiger Beläge | Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlags-Wasser wird vollständig unschädlich abgeleitet. Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits sehr gering |

#### 9.2.4.7 Schutzgut Klima/Luft

| Eingriff  | Auswirkungen   | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen  | Bewertung des Eingriffes  |
|---|--|---|---|
| Überbauung bisher offener, in leichter Hanglage befindlicher Bodenflächen | Einschränkung der Kaltluftbildung und des -abflusses | Planung des Baugebietes in lockerer Bauweise; Freihaltung der Gewässerare des "Felderholzbaches" von Bebauung | Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden. |
| Rodung von insgesamt 21 Bäumen  | Verlust von bioklimatisch aktiven Elementen          | Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen  | Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den vorgesehenen  |

Gehölzpflanzungen gewährleistet werden.

#### 9.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild

| Eingriff  | Auswirkungen   | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen  | Bewertung des Eingriffes   |
|---|--|---|--|
| Bau von vsl. 64 Wohngebäuden in ost- bzw. nordostexponierter Hanglage am südlichen Stadtrand von Isny im Allgäu | Ausdehnung des Siedlungsrandes um etwa 250 m nach Süden, trotz der exponierten Hanglage sind die Baukörper aus der umliegenden Landschaft auf Grund der Topographie und angrenzender Waldflächen nur bedingt einsehbar | Begrenzung der Gebäudehöhen und der -massen; Einschränkung der Farb- und Materialgebung für die Gebäudedächer; Ein- und Durchgrünung der Bebauung durch die Ausweisung von Grünflächen sowie Gehölzpflanzungen und -erhaltungen | Eingriff erheblich   |
| Rodung von 21 Bäumen der Allee an der "Lohbauerstraße"  | Der Alleecharakter wird durch die heranrückende Bebauung gestört   | Nachpflanzung von Bäumen; Ausweisung eines zur Bebauung hin meist 15 m breiten Grünstreifens  | Eingriff unerheblich: Die Maßnahmen tragen dazu bei, dass der Alleecharakter an der "Lohbauerstraße" weitgehend erhalten bleibt. |

#### 9.2.4.9 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.2.4.10 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Überbauung von Fettwiesen sowie die Rodung einzelner, teils auch älterer Bäume.

| Nr.          | Bestands-Biototyp (Plangebiet)   | Fläche in m <sup>2</sup> | Biotopwert | Bilanzwert |
|--------------|--|--------------------------|------------|------------|
| 33.41        | Fettwiese (niedrigster Wert, da durch Mahdhäufigkeit und Eutrophierung besonders artenarm) | 70.331                   | 8          | 562.648    |
| 33.41        | Fettwiese (südlicher Bereich entlang des Gewässerkorridors)                                | 5.281                    | 13         | 68.653     |
| 60.10, 60.20 | versiegelte Flächen (Gebäude, Straße, Wege)  | 2.935                    | 1          | 2.935      |
| 21.50        | Sandige Aufschüttung (Beach-Volleyballplatz)   | 384                      | 4          | 1.536      |
| 60.50        | Kleine Grünfläche (zwischen versiegelten Flächen im Bereich des Hotelgeländes)             | 25                       | 4          | 100        |
| 45.30 b      | Bäume, die nicht erhalten werden können (ins. 21 St. mit mittlerem Stammumfang von 129 cm) | 2.714                    | 6          | 16.254     |
|              | Ausgleichsfläche zur Verlegung der B 12 (wird neutral)                                     | 4.074                    | -          | -          |

| bewertet, da sie unverändert erhalten bleibt)                   |  |                          |            |            |
|---|--|--------------------------|------------|------------|
| Summe Bestand   |  | 83.030                   |            | 652.126    |
| Nr.   | Planung-Biototyp (Plangebiet)  | Fläche in m <sup>2</sup> | Biotopwert | Bilanzwert |
| 60.10, 60.21  | überbaubare Flächen in den Wohngebieten (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)   | 24.063                   | 1          | 24.063     |
| 60.22, 60.23  | mit teilversiegelten Belägen zusätzlich überbaubare Flächen in den Wohngebieten  | 8.103                    | 2          | 16.206     |
| 60.60   | nicht überbaubare Flächen der Wohngebiete (Gartenflächen)  | 14.169                   | 6          | 85.014     |
| 60.21   | Verkehrsflächen (Straßen, Parkplatz, Wege (u.a. in öffentlichen Grünflächen))  | 10.735                   | 1          | 10.735     |
| 21.50 i.V.m. 33.70  | Fläche für den Gemeinbedarf (geplanter Beach-Volleyballplatz)  | 865                      | 4          | 3.460      |
| 60.60   | Öffentliche Grünfläche als Spielplatz  | 1.070                    | 6          | 6.420      |
| 33.41, 33.70  | Öffentliche Grünfläche (Bereich des Grüngürtels zwischen Baugebieten (inkl. Aufschüttungsbereiche))  | 2.130                    | 8          | 17.040     |
| 33.41   | sonstige öffentliche Grünflächen (mit Ausnahme der Ausgleichsfläche, s.u.)   | 17.821                   | 13         | 231.673    |
| 45.30a  | Bäume im Straßenraum (10 St.) und auf Baugrundstücken (109 St.) (geringwertiger Biototyp), Neupflanzung, 119 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm | <i>8.330</i>             | 8          | 66.640     |
| 45.30b  | Bäume auf öffentlichen Grünflächen (mittelwertiger Biototyp), Neupflanzung, 58 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm                               | <i>4.060</i>             | 6          | 24.360     |
|   | Ausgleichsfläche zur Verlegung der B 12 (wird neutral bewertet, da sie unverändert erhalten bleibt)  | 4.074                    | -          | -          |
| Summe Planung   |  | 83.030                   |            | 485.611    |
| Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen        |  |                          |            | 485.611    |
| Summe Bestand   |  |                          |            | 652.126    |
| Differenz Bestand / Planung (= erforderlicher Ausgleichsbedarf) |  |                          |            | -166.515   |

9.2.4.11 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 166.515 Ökopunkten.

9.2.4.12 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die großflächige Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Die Böden werden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr ho-

her Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

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

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

- 9.2.4.13 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m<sup>2</sup> mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u.g. Flächen mit eingeschlossen.

| Teilfläche                | Fläche in m <sup>2</sup> | Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen | Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden) | Ökopunkte pro m <sup>2</sup> | Ökopunkte bezogen auf die Fläche |
|---------------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| neu versiegelbare Flächen | 39.966                   | 2-3-3                                     | 2,666                                 | 10,66                        | 426.038                          |
| <b>Summe</b>              | <b>39.966</b>            |   |                                       |                              | <b>426.038</b>                   |

- 9.2.4.14 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 426.038 Ökopunkten.
- 9.2.4.15 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.4.16 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

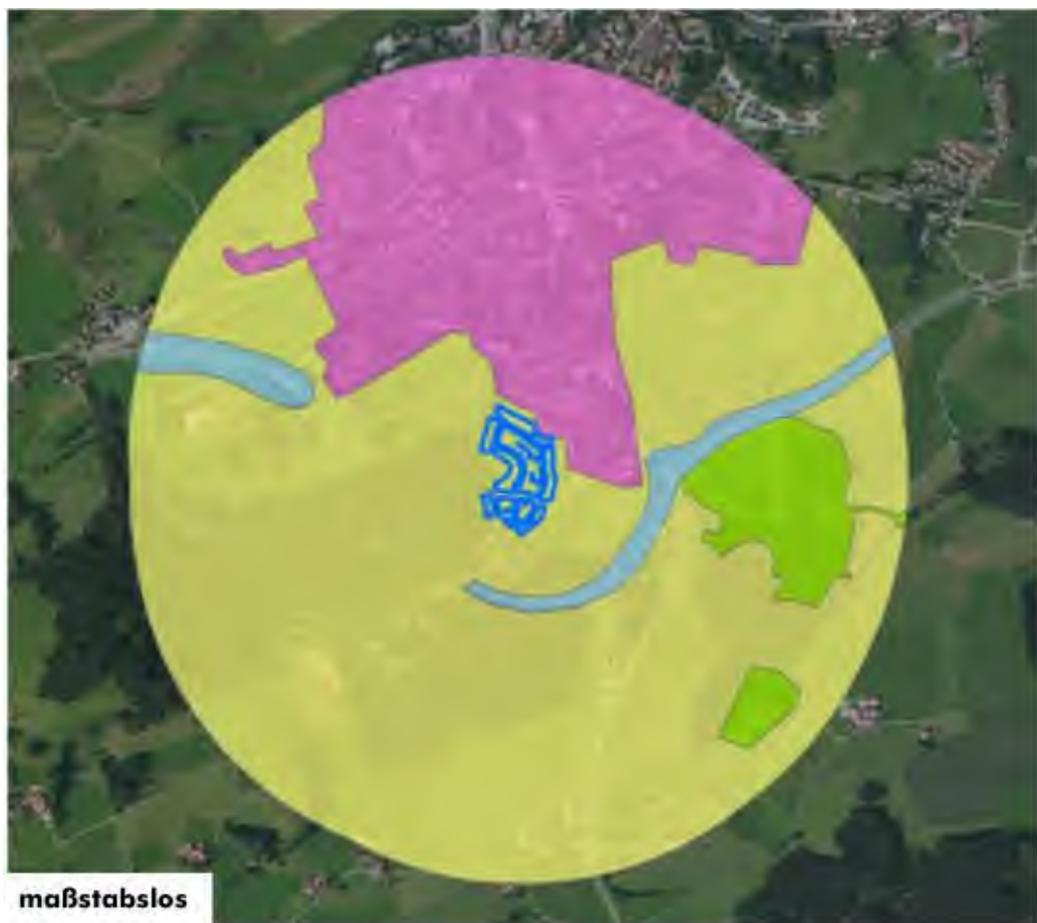
9.2.4.17 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-1.000m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind vier verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste Raumeinheit umfasst den Trassenkorridor der B 12. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "1" eingestuft, da es sich hier um eine stark überformte, von großflächiger Versiegelung geprägte Landschaft mit

erhöhten Lärmemissionen handelt. Die zweite Raumeinheit umfasst das in den Wirkzonen der Planung liegende Stadtgebiet von Isny im Allgäu. Auch dieser Bereich ist großflächig durch Bebauung gekennzeichnet; es handelt sich jedoch überwiegend um kleinere Wohn- und Geschäftsgebäude sowie der Erholung dienende Einrichtungen. Die Bedeutung dieses Bereichs für das Landschaftsbild wird mit "2" eingestuft. Die dritte Raumeinheit umfasst die in den Wirkzonen liegenden, meist intensiver genutzten Wald- und Wiesenflächen des Westallgäuer Hügellandes mit eingestreuten Weilern und Einzelgehöften. Die landschaftsästhetische Bedeutung wird mit "3" eingestuft, da die Raumeinheit, bedingt durch die Topographie und eingestreute, naturnahe Landschaftselemente ein relativ vielfältiges Erscheinungsbild aufweist. Den verbleibenden Teil der Wirkzonen nehmen zwei östlich der B 12 gelegene Feuchtgebietskomplexe ein (u.a. Binsenweiher). Da es sich um naturnahe, vielfältige Landschaftsausschnitte handelt, wird die Bedeutung dieser Bereiche mit "4" eingestuft.



maßstabslos

Bewertung der Raumeinheiten 1 2 3 4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors (EF): Die Baugebiete werden zwar in Hanglage errichtet. Da der Bereich aus dem räumlichen Umfeld jedoch nur bedingt einsehbar ist und umfangrei-

che Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Gebiete festgesetzt werden (siehe Schutzgut Landschaftsbild unter Punkt 9.2.2.6), wird von einem Eingriff mittlerer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.

- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten (WK): Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor (KF) wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left( \begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

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

#### Wirkzone I

| Raumeinheit 1            |           | Raumeinheit 2            |           | Raumeinheit 3            |           | Raumeinheit 4            |           | EF  | WK  | KF  | KB    |
|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|-----|-----|-----|-------|
| Fläche [m <sup>2</sup> ] | Bedeutung |     |     |     |       |
| 9.292                    | 1         | 27.257                   | 2         | 249.701                  | 3         | 253                      | 4         | 0,6 | 0,2 | 0,1 | 9.767 |

#### Wirkzone II

| Raumeinheit 1            |           | Raumeinheit 2            |           | Raumeinheit 3            |           | Raumeinheit 4            |           | EF  | WK  | KF  | KB    |
|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|-----|-----|-----|-------|
| Fläche [m <sup>2</sup> ] | Bedeutung |     |     |     |       |
| 22.679                   | 1         | 17.063                   | 2         | 161.615                  | 3         | 686                      | 4         | 0,6 | 0,1 | 0,1 | 3.266 |

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II

13.033

9.2.4.18 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

9.2.4.19 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen werden auf drei externen Ausgleichsflächen kompensiert. Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1512 und grenzt unmittelbar westlich der "Lohbauerstraße" an das Plangebiet an. Es handelt

sich hierbei um die "Felderhalde", einen nordexponierten Wiesenhang, der in den Wintermonaten zeitweise als Ski- und Rodelhang mit Liftbetrieb genutzt wird. Die Fläche sollte 2010 in das Ökoko-Konto der Stadt Isny i. Allgäu eingestellt werden, was bisher nicht offiziell erfolgte. Die grünlandgenutzten Bereiche werden jedoch seither als Ökoko-Kontofläche extensiv bewirtschaftet. Vor Beginn der Grünlandextensivierung handelte es sich um intensiv genutztes Grünland (gedüngte Mähwiese mit 4-5 Schnitten pro Jahr), in dem wichtige Kennarten des artenreichen Grünlandes fehlten. Zwischenzeitlich wurden bereits die Eingriffe von drei gemeindlichen Planungen durch die Zuordnung von Teilflächen an der "Felderhalde" kompensiert (Bebauungspläne "Rohrdorf Südwest I" und "Krummbach-West" sowie ein Parkplatz in Eisenbach). Die gesamte Fl.-Nr. 1512 befindet sich im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde (Hospitalpflege) Isny im Allgäu.

Anhand der Vegetation zeigt sich bereits die Aushagerung der Fläche nach wenigen Jahren. So sind bezüglich auf den Nährstoffanspruch genügsamere Arten, wie z.B. Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Roter Wiesenklees (*Trifolium pratense*) in die Grasnarbe (wieder) eingewandert, die für bunte Blühaspekte sorgen. In der Vegetationsschicht sind nur noch sehr vereinzelte Zeiger intensiv genutzter, eutropher Wiesen vorhanden. Der Anteil an Obergäsern ist stark zurückgegangen. Trotz der Nutzungsumstellung zeigt sich die Wiesenfläche mit 15-20 Arten pro m<sup>2</sup> noch relativ artenarm. Es sind wenige blühende Kräuter vorhanden. Allgemein sind oftmals offene Bodenstellen innerhalb der Fläche vorhanden, was wahrscheinlich auf die Störung der Vegetation durch den Wintersport zurückzuführen ist. In steileren Hanglagen (im Süden der Fläche sowie im Bereich einer kleinen Streuobstwiese, die sich außerhalb der abgegrenzten Ausgleichsfläche befindet) zeigen sich bereits Bereiche mit fortgeschrittener Aushagerung und höherer Artenvielfalt. Dort kommen bereits Arten vor, die auf magerere Grünland-Standorte angewiesen sind, wie die Perücken-Flockenblume.

Im Westen liegt auf einem quelligen Standort das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldgehölz am Felderholz" (Nr. 1-8326-436-6505). Dieser vorwiegend aus Eschen und einigen Stiel-Eichen bestehende, inselartige Baumbestand wurde durch die angrenzende intensive Wiesennutzung beeinträchtigt. Im Süden grenzt ein überwiegend von Fichte geprägtes Waldstück an ("Felderholz").

In der nachfolgenden Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen wird als Bestand der Zustand im Jahr 2009 angenommen (vor Beginn der Grünlandextensivierung) und als Planung der mittelfristig angestrebte Zustand. Die dem Bebauungsplan als Ausgleich zugeordnete Teilfläche umfasst alle Grünland genutzten Bereiche, die nicht bereits den o.g. anderweitigen Planungen zur Kompensation zugeordnet wurden.

Folgende Maßnahmen werden auf der Fläche umgesetzt (siehe auch Planskizze zur Ausgleichsfläche 1 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflä-

chen/-maßnahmen)“):

- Der nährstoffreiche Boden wird durch Verzicht auf Düngung und drei- bis viermalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts über einen Zeitraum von etwa vier Jahren ausgehagert (Hinweise: Die Aushagerungsphase wird voraussichtlich nach Vegetationsende 2014 abgeschlossen).
- Im Anschluss an die Aushagerungsphase erfolgt eine extensive Wiesennutzung mit zwei Schnitten pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni) und keiner Düngung bzw. maximal einer Erhaltungsdüngung mit Festmist. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

9.2.4.20 Die Ausgleichsfläche 1 ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

| Nr.   | Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)                        | Fläche in m <sup>2</sup> | Biotopwert | Bilanzwert |
|---|---|--------------------------|------------|------------|
| 33.61   | Intensivwiese als Dauergrünland                             | 65.400                   | 6          | 392.400    |
| -   | Gehölze und bauliche Anlagen des Skilifts (werden erhalten) | 6.532                    | -          | -          |
| Summe Bestand   |   | 71.932                   |            | 392.400    |
| Nr.   | Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)                         | Fläche in m <sup>2</sup> | Biotopwert | Bilanzwert |
| 33.41   | Fettwiese mittlerer Standorte                               | 65.400                   | 13         | 850.200    |
| -   | Gehölze und bauliche Anlagen des Skilifts (werden erhalten) | 6.532                    | -          | -          |
| Summe Bestand   |   | 71.932                   |            | 850.200    |
| Summe Planung Ausgleichsmaßnahme                              |   |                          |            | 850.200    |
| Summe Bestand   |   |                          |            | 392.400    |
| Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich) |   |                          |            | + 457.800  |

Die Fläche wird mit 25,85 % als Ausgleichsmaßnahme für die innerhalb des Baugebiets herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) und mit 74,15 % als Sammelausgleichsmaßnahme für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet.

9.2.4.21 Die Ausgleichsfläche 2 befindet sich nördlich des Stadtgebietes von Isny, zwischen der Landesstraße L 318 weiter östlich und der Ortschaft Neutrauchburg weiter westlich. Die Fläche ist derzeit als eine Fettwiese mit zahlreichen Feuchtzeigern ausgeprägt. Die Wiese wird sehr wahrscheinlich

3-4-mal im Jahr gemäht und gedüngt. Folgende Arten kommen im Wesentlichen in der Fläche vor: *Alopecurus pratensis*, *Dactylis glomerata*, *Trifolium pratense*, *Taraxacum officinale*, *Plantago lanceolata*, u.a. ist in kleineren Senken bzw. in Fahrspuren *Scirpus sylvaticus* mit im Bestand zu finden. Die Vegetation ist von Obergräsern dominiert und für die intensive Nutzung typisch artenarm ausgebildet.

Die Fläche befindet sich zwischen zwei biotopkartierten Feuchtgebieten. Nordöstlich grenzt das Biotop "Nasswiese und Seggenriede in Gräben SO von Neutrauchburg" (Nr. 1-8226-436-1003) an. Dabei handelt es sich um Nasswiesen mit umgebenden Gräben im Bereich von Niedermoorflächen. Laut Biotopbeschreibung handelt es sich bei der Wiesenfläche um eine homogen ausgeprägte, seggenreiche Nasswiese mit zahlreichen Kennarten. Im Bereich der Gräben haben sich größtenteils Großseggenbestände angesiedelt. Der Biotopbogen führt die Sumpfschrecke und das Blutauge als gefährdete Arten auf. Als Beeinträchtigung des Biotops wird der Nährstoffeinfluss der angrenzenden intensiven Nutzung beschrieben. Westlich der Ausgleichsfläche befindet sich in einer leicht südexponierten, quelligen Hangfußzone ein weiterer Feuchtgebietskomplex. Gemäß Biotopkartierung ist die Vegetation homogen ausgebildet aus lockerem Landschilfröhricht, unterbaut mit einer flächig deckenden Hochstaudenflur quelliger und sumpfiger Standorte. Kleinflächig eingestreut sind Arten der Großseggenriede. Gegenüber der Biotopbeschreibung von 1995 ist die zunehmende Verbuschung der Feuchfläche auf Grund fehlender Pflege unverkennbar.

Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung einer Nasswiese sowie von Hochstaudenfluren auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze zur Ausgleichsfläche 2 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Der nährstoffreiche Boden wird durch Verzicht auf Düngung und dreimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts über einen Zeitraum von vier Jahren ausgehagert
- Zur Etablierung wertgebender Pflanzenarten aus dem Bereich der benachbarten Biotopflächen ist im Anschluss an die letzte Mahd der Aushagerungsphase die Grasnarbe durch Fräsen, Eggen oder Grubbern aufzureißen. Eine Übertragung von Mahdgut ist auf Grund des o.g. Samenpotentials nicht notwendig.
- Ab dem vierten Jahr kann zu einer standortangepassten, kontinuierlichen extensiven Folgenutzung des Grünlandes übergegangen werden. Das bedeutet eine für Nasswiesen typische späte Mahd im Juli sowie im September. Eine gelegentliche Erhaltungsdüngung mit Festmist kann dabei von Vorteil sein.

9.2.4.22 Die Ausgleichsfläche 2 ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

| Nr.   | Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)  | Fläche in m <sup>2</sup> | Biotopwert | Bilanzwert |
|-------|---|--------------------------|------------|------------|
| 33.41 | Fettwiese feuchter bis nasser Standorte (Beeinträchtigung durch Düngung und Artenarmut) | 5.546                    | 13         | 72.098     |
| 12.61 | Entwässerungsgraben   | 35                       | 13         | 455        |
| -     | Wald (bleibt erhalten)  | 251                      | -          | -          |
|       | Summe Bestand   | 5.832                    |            | 72.553     |

| Nr.   | Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)                          | Fläche in m <sup>2</sup> | Biotopwert | Bilanzwert |
|-------|--|--------------------------|------------|------------|
| 33.20 | Nasswiese  | 5.546                    | 26         | 144.196    |
| 12.61 | Entwässerungsgraben (überdurchschnittliche Artenausstattung) | 35                       | 20         | 700        |
| -     | Wald (bleibt erhalten)                                       | 251                      | -          | -          |
|       | Summe Planung  | 5.832                    |            | 144.896    |

|   |          |
|---|----------|
| Summe Planung Ausgleichsmaßnahme                              | 144.896  |
| Summe Bestand   | 72.553   |
| Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich) | + 72.343 |

Die Fläche wird zu 100 % als Sammelausgleichsmaßnahme für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet.

9.2.4.23 Die Ausgleichsfläche 3 steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu der oben bereits beschriebenen "Felderhalde" (Ausgleichsfläche 1), da sie unmittelbar östlich an diese angrenzt. Zwischen den beiden Flächen verläuft die Landesgrenze zwischen Bayern und Baden-Württemberg, d.h. die Ausgleichsfläche 3 befindet sich auf bayerischer Landesfläche, und zwar auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1031 der Gemarkung Maierhöfen. Sie befindet sich im Eigentum der Stadt Isny im Allgäu.

Bei der Fläche handelt es sich um einen 40 m breiten Wiesenstreifen eines großflächigen, sich nach Norden fortführenden, teils mit Obstbäumen bestandenen Wiesengrundstücks in leicht nord-exponierter Hanglage. Im Süden grenzt – ebenso wie bei der "Felderhalde" – ein überwiegend von Fichte geprägtes Waldstück ("Pfänderhölzle") ohne ausgebildeten Waldrand an. Zwischen Wald und Wiese konnte sich ein etwa 2 m breiter Springkraut-Dominanzbestand etablieren. Beim Großteil der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte, artenarme Wirtschaftswiese mit durchschnittlich 10 Arten pro m<sup>2</sup>. Die Wiese hat einen hohen Anteil an Obergräsern und

weist folgende Arten mit hohen Deckungsgraden auf: *Dactylis glomerata*, *Alopecurus pratensis*, *Taraxacum officinale*, *Trifolium repens*, *Ranunculus repens*, *Rumex obtusifolius*.

Folgende Maßnahmen werden auf der Fläche umgesetzt (siehe auch Planskizze zur Ausgleichsfläche 3 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Der nährstoffreiche Boden wird durch Verzicht auf Düngung und drei- bis viermalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts über einen Zeitraum von etwa vier Jahren ausgehagert.
- Im Anschluss an die Aushagerungsphase erfolgt eine extensive Wiesennutzung mit zwei Schnitten pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni) und keiner Düngung bzw. maximal einer Erhaltungsdüngung mit Festmist. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

#### 9.2.4.24 Die Ausgleichsfläche 3 ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

| Nr.   | Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)                          | Fläche in m <sup>2</sup> | Biotopwert | Bilanzwert |
|-------|---|--------------------------|------------|------------|
| 33.61 | Intensivgrünland  | 9.961                    | 8          | 79.688     |
| 35.30 | Neophyten-Dominanzbestand (Indisches Springkraut)             | 650                      | 6          | 3.900      |
|       | Summe Bestand   | 10.611                   |            | 83.588     |
| Nr.   | Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)                           | Fläche in m <sup>2</sup> | Biotopwert | Bilanzwert |
| 33.41 | Fettwiese mittlerer Standorte                                 | 10.611                   | 13         | 137.943    |
|       | Summe Planung   | 10.611                   |            | 137.943    |
|       | Summe Planung Ausgleichsmaßnahme                              |                          |            | 137.943    |
|       | Summe Bestand   |                          |            | 83.588     |
|       | Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich) |                          |            | + 54.355   |

Die Fläche wird zu 100 % als Sammelausgleichsmaßnahme für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet.

#### 9.2.4.25 Die Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten/Lebensräume wie folgt: Der Verlust des intensiv genutzten Grünlandes wird durch die Entwicklung extensiv genutzter, artenreicher Wiesen kompensiert. Im Bereich der Ausgleichsfläche 2 erfolgt ein Lückenschluss biotopkartierter Feuchtgebiete, wodurch sich auch die mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung einhergehenden Nähr- und Schadstoffeinträge in diese sensiblen Lebensräume reduzieren.

Durch die Aushagerung sowie den späten Schnittzeitpunkt der zukünftig extensiv genutzten (Nass-)Wiesen werden Lebensräume und Nahrungsstätten für eine vielfältige Flora und Fauna (Insekten, Vögel, Amphibien) geschaffen und die Biotopverbundfunktion gestärkt.

- 9.2.4.26 Schutzgut Boden: Die Kompensation des Eingriffs in den Boden erfolgt zu einem kleinen Teil schutzgutspezifisch, überwiegend jedoch schutzgutübergreifend durch großflächige Grünlandextensivierungen (durch den oben ermittelten Überschuss im Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften). Da den Fl.-Nrn. 817 und 818 der Ausgleichsfläche 2 gem. Bodenschätzungskarte auf Grund ihres Nässegrades eine hohe Bedeutung als Sonderstandort für die naturnahe Vegetation zukommt, können durch die Extensivierung des Grünlandes wieder naturnahe Standortverhältnisse hergestellt werden, die eine Aufwertung für das Schutzgut Boden darstellen. Auch wenn als bodenspezifische Maßnahme nicht anrechenbar, stellen doch auch die sonstigen großflächigen Extensivierungen eine Aufwertung für den Boden dar, da der übermäßige Eintrag von Nährstoffen (Düngemittel) oder Schadstoffen (Pflanzenschutzmittel) in den Boden zukünftig verhindert wird und sich durch die seltenere Befahrung der Flächen die Bodenverdichtung reduziert.

| Maßnahme   | Fläche in m <sup>2</sup> | Ökopunkte/m <sup>2</sup> | erzielte Kompensation in Ökopunkten |
|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Nutzungsextensivierung auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 817 und 818 (Bewertungsklasse 3) | 3.736                    | 3                        | 11.208                              |
| <b>Summe</b>   | <b>3.736</b>             |                          | <b>11.208</b>                       |

Die Fläche wird zu 100 % als Sammelausgleichsmaßnahme für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet.

- 9.2.4.27 Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 4 wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen eines Abstimmungstermins in die Planung integriert. Geplant ist, den Aufbau, die Betreuung (Monitoring) und den Abbau der temporären Amphibien-Leiteinrichtungen an der "Lohbauerstraße" südwestlich des Plangebiets zwischen dem Waldbad ("Felderholzweiher") und dem nördlich angrenzenden Waldgebiet für die kommenden 25 Jahre zu sichern und die Kosten hierfür nach der im Bewertungsmodell aufgeführten Regelung "Kleinflächige Maßnahmen mit großer Flächenwirkung" in Ökokontopunkte umzurechnen (ein Euro entspricht dabei 4 Ökopunkten).

Die Leiteinrichtung weist eine Länge von insgesamt 240 m auf und läuft entlang der Grenze der Fl.-Nrn. 1508 ("Lohbauerstraße") und 1514 (Waldgrundstück der evangelische Kirchen- und Hospitalpflege Isny, siehe unten aufgeführter Lageplan). Von Seiten der Stadtverwaltung wurden die durchschnittlichen Bauhof-Kosten der letzten 3 Jahre für die o.g. Maßnahmen ermittelt. Diese belaufen sich im Schnitt auf 1.228 €/Jahr. Dies bedeutet hochgerechnet auf die kommenden 25 Jahre Kosten von 30.700 €. Nach der o.g. Regelung "Kleinflächige Maßnahmen mit großer Flächenwirkung" entspricht dies 122.800 Ökopunkten. Die Materialkosten für den mobilen Zaun,

die zuletzt im Jahr 2008 getätigt wurde, beliefen sich auf 4.477,38 €. Auf die Anrechnung dieser Kosten, die in den kommenden 25 Jahren wiederholt anfallen werden, wird von Seiten der Stadt verzichtet. Die Maßnahmen werden für die kommenden 25 Jahre über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Isny im Allgäu und dem Landratsamt Ravensburg gesichert. Im folgenden Kartenausschnitt ist die Lage der Amphibien-Leiteinrichtung ersichtlich (rote Linie):



Die Fläche wird mit 8,05 % als Sammelausgleichsmaßnahme für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet. Der verbleibende Anteil von 91,95 % kann in das Ökokonto der Stadt Isny im Allgäu eingebucht werden.

- 9.2.4.28 Die Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten/Lebensräume wie folgt: Der Verlust des intensiv genutzten Grünlandes wird durch die Entwicklung extensiv genutzter, artenreicher Wiesen kompensiert. Im Bereich der Ausgleichsfläche 2 erfolgt ein Lückenschluss biotopkartierter Feuchtgebiete, wodurch sich auch die mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung einhergehenden Nähr- und Schadstoffeinträge in diese sensiblen Lebensräume reduzieren. Durch die Aushagerung sowie den späten Schnittzeitpunkt der zukünftig extensiv genutzten (Nass-)Wiesen werden Lebensräume und Nahrungsstätten für eine vielfältige Flora und Fauna (Insekten, Vögel, Amphibien) geschaffen und die Biotopverbundfunktion gestärkt.
- 9.2.4.29 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.4.30 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine er-

heblichen Beeinträchtigungen.

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

| <b>Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen</b>                                     | <b>Ökopunkte</b> |
|---|------------------|
| Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume                                    | -166.515         |
| Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden  | -426.038         |
| Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild  | -13.033          |
| Aufwertung durch Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche 1 (Schutzgut Arten/Lebensräume) | +457.800         |
| Aufwertung durch Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche 2 (Schutzgut Arten/Lebensräume) | +72.343          |
| Aufwertung durch Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche 3 (Schutzgut Arten/Lebensräume) | +54.355          |
| Aufwertung durch Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche 3 (Schutzgut Boden)             | +11.208          |
| Aufwertung durch Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche 4 (Schutzgut Arten/Lebensräume) | +122.800         |
| Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)            | +112.920         |

- 9.2.4.32 Ergebnis: Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird vollständig abgedeckt. Zur Kompensation werden die Ausgleichsflächen 1, 2 und 3 dem Bebauungsplan vollständig, die Ausgleichsfläche 4 mit einem Anteil von 8,05 % der Gesamtfläche bzw. der Gesamtmaßnahmen zugeordnet (Anteil von 9.880 Punkten der insgesamt 122.800 Punkte). Die verbleibenden 91,95 %, die einem Wert von 112.915 Ökopunkten entsprechen, werden in das Ökokonto der Gemeinde Isny im Allgäu eingebucht und stehen für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

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

- 9.2.5.1 Bezüglich anderweitiger Planungsmöglichkeiten siehe Punkte 8.2.3.3 (Zu LEP 2002 Z 3.1.9 (Nachverdichtung) sowie § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)), 8.2.4 (Standort-Wahl) und 8.2.5 (Vorentwurfs-Alternativen) in der städtebaulichen Begründung.

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

- 9.3.1 **Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

- 9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.
- 9.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die vom Umweltministerium Baden-Württemberg herausgegebenen Schriften "Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen" sowie "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren".
- 9.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis (Fassung vom 01.07.2012).
- 9.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 22.11.2011 im Landratsamt Ravensburg (geänderter Vermerk vom 05.12.2011) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Forst), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (Klima) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Gewässer, Bodenschutz, Forst, Abwasser und Grundwasser.
  - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" des Büros Sieber in der Fassung vom 06.12.2013
  - Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" des Büros Sieber in der Fassung vom 04.12.2013
  - FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" und zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wohngebiet Lohbauerstraße" des Büros Sieber vom 10.12.2013
- 9.3.1.5 Die sachgerechte Entsorgung bzw. Wiederverwertung der bei Umsetzung der Bebauung anfallenden Abfälle ist über das Entsorgungsunternehmen der Stadt Isny im Allgäu gesichert.
- 9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen die genauen Ergebnisse der Baugrunduntersuchung noch nicht vor.
- 9.3.3 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):**

- 9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.
- 9.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt Isny im Allgäu erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in dem angrenzenden Biotop und dem FFH-Gebiet östlich der B 12 aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 9.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.4.1 Es handelt sich um allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer zulässigen GRZ von 0,30 bzw. 0,40.
- 9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 8,30 ha.
- 9.3.4.3 Östlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 300 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Bodenmöser und Hengelesweiher" (Nr. 8325-341). Im südlichen Plangebiet befindet sich ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Felderholzbach beim Sportsanatorium"; Nr. 183264363904). Weitere gesetzlich geschützte Biotope befinden sich im räumlichen Umfeld des Plangebiets. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes sowie erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Biotope nicht zu erwarten. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 9.3.4.4 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südlichen Stadtrand von Isny im Allgäu, unmittelbar südlich des Areals des Stephanuswerkes der Evangelischen Heimstiftung. Beim Plangebiet handelt sich um einen grünlandgenutzten Hang in ost- bzw. nordostexponierter Lage. Im Osten verlaufen in einer Niederung der naturnah gestaltete "Felderholzbach" (als Ausgleichsmaßnahmen zur Verlegung der B 12) sowie parallel dazu ein Fußweg. Im Westen, hangaufwärts, stellt die Lohbauer Straße mit einer prägenden alten Baumallee den räumlichen Abschluss des Plangebiets dar. Beide Wegeverbindungen werden von Naherholungssuchenden frequentiert, insbesondere auch auf Grund der Blickbezüge von der "Lohbauerstraße" in Richtung Adelegg und Allgäuer Alpen. Im Süden grenzt das Grundstück eines ehemaligen Ferien- und Tagungshotels an. Südwestlich, hinter der "Lohbauerstraße", sowie weiter südlich schließen Waldflächen an. Weiter südlich und östlich verläuft die Bundesstraße B 12. Die Planung bedingt einen großflächigen Eingriff

in das intensiv genutzte Grünland sowie einen Teil der Baumallee an der "Lohbauerstraße". Hierdurch erfolgen Eingriffe in die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild. Die Auswirkungen für die Natur und das Landschaftsbild können jedoch durch die u.g. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung deutlich reduziert werden. Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, würden die bestehenden Nutzungen und Funktionsbeziehungen erhalten bleiben.

- 9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Ausweisung von naturnah gestalteten Grünflächen in den Randbereichen zur Eingrünung sowie als Puffer zu den für den Natur- und Landschaftsschutz bedeutsamen Strukturen und Elementen (Baumallee, "Felderholzbach"); Durchgrünung des Gebietes durch die Ausweisung einer zentralen Grünfläche sowie durch Pflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken; überwiegende Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Verwendung insektenschonender Lampen und Photovoltaik-Module; Wegrücken des geplanten Beach-Volleyballplatzes von dem kartierten Biotop (gegenüber dem in diesem Bereich bestehenden Tennisplatz); Aufhängen von drei Fledermaus-Flachkästen an den verbleibenden Bäumen an der "Lohbauerstraße"; Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen; Begrenzung der Gebäudehöhen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farb- und Materialgebung für die Gebäudedächer; Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen; naturnahe Regenwasserbewirtschaftung.
- 9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis (Fassung vom 01.07.2012). Der nach interner Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf von 605.586 Ökopunkten wird auf vier externen Flächen ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 1512 (Teilfläche), die Ausgleichsfläche 2 auf den Fl.-Nrn. 817 (Teilfläche), 818 und 819, jeweils Gemarkung Isny im Allgäu. Die Ausgleichsfläche 3 grenzt unmittelbar westlich an die Ausgleichsfläche 1 an, befindet sich dabei jedoch auf bayerischer Landesseite. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1031 der Gemarkung Maierhöfen. Maßnahmenschwerpunkt ist bei allen Flächen die Extensivierung des Grünlandes. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 4 befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1508 und 1514, Gemarkung Isny.
- 9.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen die genauen Ergebnisse der Baugrunduntersuchung noch nicht vor.

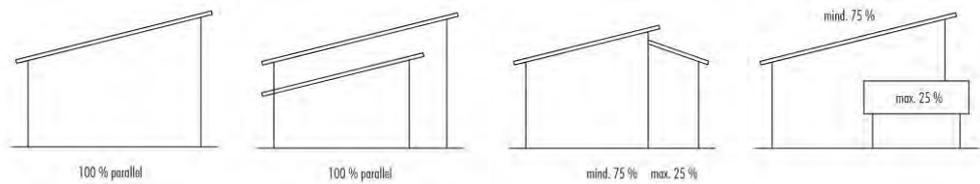
## 10.1 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen dem Bauherren je nach Lage des Grundstückes im Plangebiet die Umsetzung eines breiten Spektrums an Dachformen, wie dem Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen Satteldächer auf. Auf Grund der zulässigen Nutzungen im dem Gebiet sowie der Nachfrage nach zeitgemäßen Bauformen ist es jedoch sinnvoll, ein breites Spektrum an Dachformen zuzulassen, Befreiungen zu vermeiden und durch entsprechende Festsetzungen gleichzeitig Fehlentwicklungen bei der Umsetzung dieser Dachformen auszuschließen. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Für den Typen 4 ist das Flachdach zulässig. Dieser Typ befindet sich im nördlichen Bereich des Planungsgebietes im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich des Stephanuswerkes und somit nicht in direkter Einsehbarkeit von außen. Um somit auch den Bedürfnissen von Bauherren nachkommen zu können, die moderne Bauformen umsetzen möchten, können diese Anfragen durch das getroffene Festsetzungskonzept somit einerseits bedient werden, andererseits werden Fehlentwicklungen und direkte Blickbeziehungen durch entsprechende Festsetzungen und Bauvorschriften vermieden. So soll die Festsetzung, dass bei Flachdachgebäuden mit drei Geschoßen die Grundfläche des Dachgeschoßes maximal 67% des darunter liegenden Geschoßes mit der größten Grundfläche betragen darf, zu einer schonenden Einbindung dieser zeitgemäßen Bauform in das Orts- und Landschaftsbild beitragen. Darüber hinaus soll eine Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke durch weitere getroffene Festsetzungen zum Pultdach vermieden werden. Zudem sind Vorschriften zu den zulässigen Dachformen getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhauses) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Flä-

che gemessen.



10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt die unterschiedlichen Dach und zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

10.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton- grau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Gleichzeitig sind die Bauvorschriften zu Materialien und Farben dahingehend ergänzt, dass die Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ermöglicht wird.

## 10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

10.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen sowie den Geländeauf- und -abtrag auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um eine Anpassung der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und auf die Höhenlage der Erschließungs-Straße zu ermöglichen.

10.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

## 10.2 Sonstige Regelungen

### 10.2.1 Stellplätze und Garagen

10.2.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nah- sowie Fernverkehrs und den

eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es soll jedoch gewährleistet werden, dass diese öffentlichen Stellplätze vor allem dem Besucherverkehr im Plangebiet zur Verfügung stehen und nicht zwingend durch Anwohner selber genutzt werden müssen. Es wurde zudem ein hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können und sollen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Im Plangebiet sind große Wohnungen und damit ein erhöhter Stellplatzbedarf zu erwarten. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 11.1.1.2 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 11.1.1.3 Es ist vorgesehen, den überplanten Bereich in verschiedenen Bauabschnitten zu erschließen und zu verwirklichen.

### 11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der geplanten Erschließung sowie der geplanten Umsetzung in Bauabschnitten nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.
- 11.1.2.2 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, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

- 11.2.1.1 Fläche des gesamten Geltungsbereiches: 8,30 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile im gesamten Geltungsbereich:

| Nutzung der Fläche                               | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|--|--------------|----------------------------|
| Bauflächen als WA                                | 4,63         | 55,8 %                     |
| Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)            | 0,08         | 1,0 %                      |
| Öffentliche Verkehrsflächen (Planung)            | 0,75         | 9,0 %                      |
| Sonstige öffentliche Verkehrsflächen (Parkplatz) | 0,07         | 0,8 %                      |
| Öffentliche Grünflächen mit Retentionsbereichen  | 2,68         | 32,3 %                     |
| Flächen für den Gemeinbedarf                     | 0,09         | 1,1 %                      |

- 11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche (Planung) zur Nettobaufäche: 16,2 %
- 11.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen: 64
- 11.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen: 242
- 11.2.1.6 Voraussichtliche durchschnittliche Nettowohnungsdichte pro ha im Bereich: 33,0
- 11.2.1.7 Voraussichtliche durchschnittliche Mindest-Anzahl der unterzubringenden Einwohner (Haushaltsziffer 3): 192

## 11.2.2 Erschließung

- 11.2.3 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation
- 11.2.4 Wasserversorgung durch Anschluss an: Trinkwasserleitungen der Stadt Isny im Allgäu
- 11.2.5 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.6 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach
- 11.2.7 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Bad Waldsee
- 11.2.8 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg
- 11.2.8.1 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

|  |          |                        |
|--|----------|------------------------|
| Verkehrsflächen                                      | €        | 672.000,-              |
| Abwasserleitungen und Hausanschlüsse                 | €        | 931.800,-              |
| Öffentliche Grünflächen (abzüglich Retentionsbecken) | €        | ca. 25.000,-           |
| <b>Gesamt</b>  | <b>€</b> | <b>ca. 1.628.800,-</b> |

- 11.2.8.2 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## 11.3 Zusätzliche Informationen

### 11.3.1 Planänderungen

- 11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 10.03.2014 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öf-

fentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 31.03.2014 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.03.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse 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 31.03.2014 enthalten):

- Modifizierung der Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO unter den Pkt. 2.1, 2.2. und 2.15
- Anpassung der Wand- und Firsthöhen im Bereich der geplanten Grundstücke Nr. 5a, 5b und 10 auf Grund von Änderungen am Höhenverlauf der geplanten Erschließungsstraße in diesem Bereich
- Anpassung der Festsetzung "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB", insbesondere durch Ergänzung der Ausgleichsfläche/-maßnahme 4
- Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

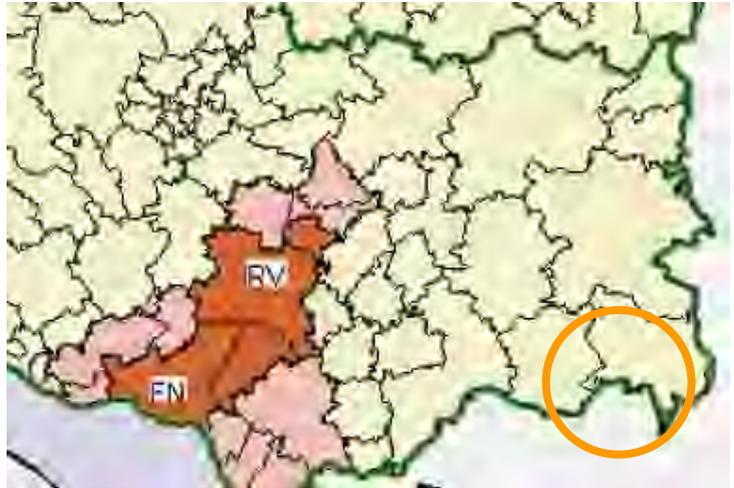
### 11.3.2 Planänderungen

11.3.2.1 Bei der Planänderung vom 12.05.2014 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 02.06.2014 wie folgt Berücksichtigung.

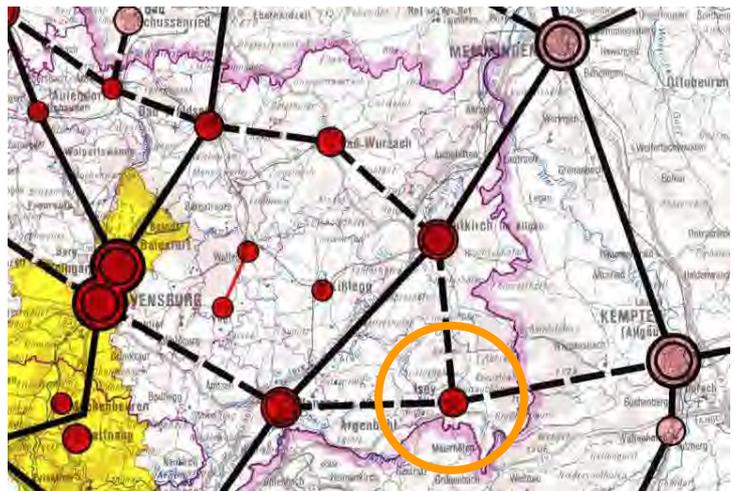
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.05.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 02.06.2014 enthalten):

- redaktionelle Änderung des Titels in der Planzeichnung und dem Textteil

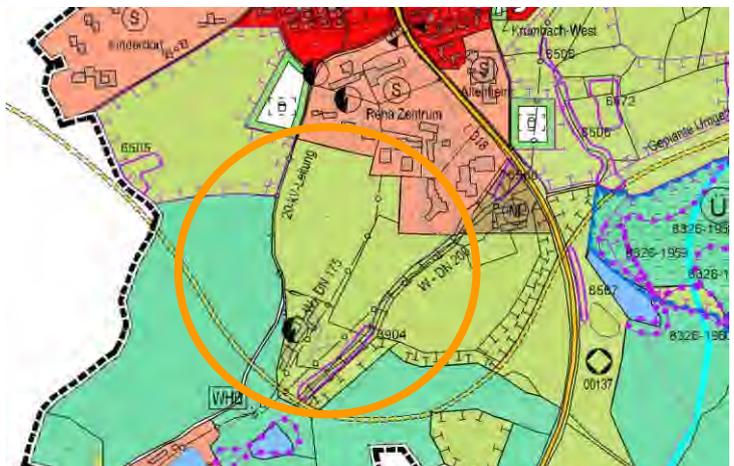
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002, Baden-Württemberg, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Karte "Siedlung", Darstellung als "Unterzentrum" und Lage auf regionaler Entwicklungsachse



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft mit u.a. querenden unterirdischen Versorgungsleitungen und Biotop



Blick von Osten auf den südlichen Bereich des Plangebietes, im Hintergrund das bestehende Ferien- und Tagungshotel sowie die angrenzenden Waldflächen



Blick von Osten auf den zentralen Bereich des Plangebietes, im Hintergrund die angrenzenden Waldflächen, im Bildmittelgrund ist die bestehende natürliche Abflusrinne des Hangwassers erkennbar



Blick von Osten auf den nördlichen Bereich des Plangebietes, im Hintergrund die angrenzende Bebauung im Bereich des Stephanuswerkes; ebenfalls im Bildmittelgrund ist der bestehende Fuß- und Radweg entlang des "Felderholzbach" erkennbar



Blick von der "Lohbauerstraße" über den nördlichen Bereich des Plangebietes bis hin zur Bestandsbebauung im Bereich des Stephanuswerkes



Blick in Richtung Norden auf die Baumallee entlang der "Lohbauerstraße", im Hintergrund die Kirchtürme in der Ortsmitte von Isny im Allgäu



Blick nach Norden entlang des "Felderholzbach" sowie des parallel bestehenden Fuß- und Radweges, im linken Bildhintergrund die bestehende Bebauung des Stephanuswerkes



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.12.2012. Der Beschluss wurde am 02.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

**14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 13.11.2013 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.01.2014 bis 03.03.2014 (Billigungsbeschluss vom 16.12.2013; Entwurfsfassung vom 16.12.2013; Bekanntmachung am 22.01.2014) sowie in der Zeit vom 24.04.2014 bis 08.05.2014 (Billigungsbeschluss vom 31.03.2014; Entwurfsfassung vom 10.03.2014; Bekanntmachung am 16.04.2014) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

**14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 22.11.2011 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Darüber hinaus wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 15.10.2013 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 07.01.2014 (Entwurfsfassung vom 16.12.2013; Billigungsbeschluss vom 16.12.2013) sowie mit Schreiben vom 01.04.2014 (Entwurfsfassung vom 10.03.2014; Billigungsbeschluss vom 31.03.2014) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung vom 02.06.2014 über die Entwurfsfassung vom 12.05.2014.

Isny im Allgäu, den 03.06.2014

.....

(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

#### 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 12.05.2014 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 02.06.2014 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Isny im Allgäu, den 03.06.2014

.....

Rainer Magenreuter, Bürgermeister

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny im Allgäu, den 13.08.2014

.....

Rainer Magenreuter, Bürgermeister

#### 14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Isny im Allgäu, den 13.08.2014

.....

Rainer Magenreuter, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 16.12.2013  
Plan geändert am: 10.03.2014  
Plan geändert am: 12.05.2014

Planer:

.....  
(i.A. Dipl.-Geogr. U. Dintzer)

Büro Sieber, Lindau (B)

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