

### Bebauungsplan „Friesenhofener Straße“ der Stadt Isny im Allgäu

Diese Bauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 20.12.2021 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen Satzung und trat mit der Bekanntmachung auf [www.isny.de](http://www.isny.de) am 23.02.2022 in Kraft.

Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 23.02.2022

*Rainer Magenreuter*  
Rainer Magenreuter, Bürgermeister



Stadt Isny im Allgäu

Bebauungsplan "Friesenhofener Straße"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	16
4	Hinweise und Zeichenerklärung	21
5	Satzung	28
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	30
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	47
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	53
9	Begründung – Sonstiges	56
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	60
11	Begründung – Bilddokumentation	61
12	Verfahrensvermerke	63

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.6 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 910, 911)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 1328)
- 1.8 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 651)

- 1.9 **Bundes-Immissions-  
schutzgesetz** (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 1328)

**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

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

**Maximal zulässige Grundflächenzahl**

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

- 2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
  - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 Z ....** **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5 GH .... m ü. NN** **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.6 WH .... m ü. NN** **Maximal zulässige Wandhöhe über NN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.7 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NN um 1,25 m unterschritten werden.

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NN überschreitet, ist dieses Geschöß gegenüber dem darunterliegenden Geschöß bezüglich der Geschößfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassen-Überdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

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

2.8 0

### **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- und/oder Doppelhäuser** zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV;  
siehe Typenschablonen)
- 2.11  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV;  
siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.13 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken** Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
  - in einem Bereich von 0,75 m (gemessen ab Fahrbahnrand) zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.14 E.../D... 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)

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

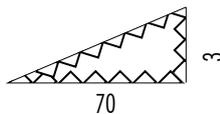
2.15



**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 BW StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 2017). Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

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

2.16



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrhah-Oberkante gewährleistet sein.

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

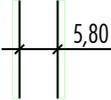
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.17



**Öffentliche Verkehrsflächen**

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

- 2.18  **Öffentliche Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Freihaltestreifen als Pufferzone der Verkehrsfläche;** ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.20  **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)
- 2.21  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22 **Installation von Photovoltaikanlagen**  
Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamtterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 2.24 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**  
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.25 **Ableitung von Niederschlagswasser in den pri-**  
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem unmittelbar westlich des Geltungsbereichs

**vaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. 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 gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.26



**Öffentliche Grünfläche als Spielplatz**

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

2.27



**Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen**

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

2.28

**Förderung der Biodiversität auf Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) bei Verzicht auf Düngung und mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29

**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 oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 2.30 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasser-durchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 2.31



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche bzw. öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Hinweis: Bäume in unmittelbarer Nähe zur Landestraße "L 320" stellen Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen dar. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen. Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen ohne dass passive Schutzrichtungen notwendig werden Mindestabstände von 10-15 m von Fahrbahnen einzuhalten (Kritischer Abstand A).

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

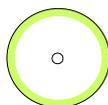
### 2.32



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

### 2.33



**Zu pflanzender Obstbaum** als Hochstamm mit einem Kronenan-satz in mind. 1,80 m Höhe (ausschließlich Schalen- und Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes

Kernobst, siehe auch Sortenliste unter Hinweisen), variabler Standort.

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

## 2.34 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 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 Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

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

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>

### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
------------------	-------------------------

Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

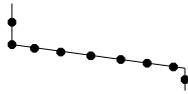
### 2.35 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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 Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.37



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Friesenhofener Straße" der Stadt Isny im Allgäu

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



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Friesenhofener Straße" der Stadt Isny im Allgäu

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

**Dachformen**

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**SD/WD/PD/FD**

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ)**; entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach**; auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachausparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die og. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teil-Baukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauteile miteinander verbunden sind.

Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoß als Terrassengeschoß zulässig. Hauptgebäude mit einem 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 sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschoße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

### 3.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

<b>SD:</b>	20 - 38°
<b>WD:</b>	12 - 24°
<b>PD:</b>	12 - 24°
<b>FD:</b>	0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.6 Materialien für die Dachdeckung**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 18° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.7 Farben

Als Farbe für 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 (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-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)

### 3.8 Geländeänderungen in den privaten Baugrundstücken

Für den an die Straße angrenzenden Bereich des Grundstückes gilt:

- bis zu einer Tiefe von 6,00 m senkrecht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen ist das Gelände so weit wie möglich an die Oberkante des jeweils benachbarten Straßenverlaufes anzupassen;
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Grundstück verkehrlich zu erschließen oder eine Angleichung an die bereits bestehende Geländesituation der Nachbargrundstücke zu ermöglichen.

Für den straßenabgewandten Bereich des Grundstückes gilt:

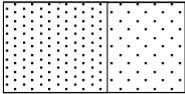
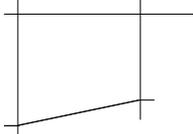
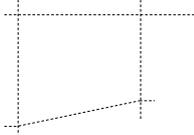
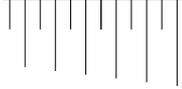
- bei vom Gebäude weg ansteigendem Gelände sind Abgrabungen zum Nachbargrundstück hin nur zur Erlangung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung in Bezug auf maximal eine Geschoßebene zulässig;
- bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Abgrabungen zum Gebäude hin nur zulässig, um einer gegenüber dem natürlichen Gelände bereits teilweise frei liegenden Geschoßebene einen angemessenen ebenerdigen Zugang zu ermöglichen;

Für den Bereich zwischen den privaten Grundstücken (von der Straße wegführende Grundstücksgrenzen) gilt:

- bei einem merklichen Geländeversatz aufgrund des natürlichen Gefälles entlang der Straße sind Böschungsmaßnahmen zulässig;

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.9 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- 3.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen dem Baugebiet** Einfriedungen (tote und lebende) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche haben einen Abstand von 0,50 m zur Fahrbahn, Hinterkante Randstein einzuhalten.  
Mauern (auch Gabionenwände) über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.  
Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind
- optisch zu gliedern;
  - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.);
  - dauerhaft zu begrünen;
  - Schiebetore und Schranken sind im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, es sei denn, es handelt sich um fernbedienbare oder mit automatischem Öffnungsmechanismus versehene Schiebetore oder Schranken.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.5 2 4 6 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 4.8 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Gem. § 21a

NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO.

- 4.9 Förderung der Artenvielfalt** Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).
- 4.10 Gebietseigenes Saatgut** Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.
- 4.11 Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Windenergie und Geothermie werden empfohlen. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.  
Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 4.12 Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.  
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.  
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

#### 4.13 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

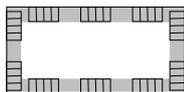
Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden, die möglich gering anfällig für die Feuerbrandkrankheit sind. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel\*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario\*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen\*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne\*, Kirchensaller Mostbirne\*, Metzter Bratbirne, Palmischbirne\*, Schweizer Wasserbirne\*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapsplume.

#### 4.14



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Badsee" (4.36.025), neue Abgrenzung außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

#### 4.15 Maßnahmen zum Schutz des Niederschlagswassers

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### 4.16 Bodenschutz

Am Standort liegen sehr hochwertige Böden vor. Diese sollten entsprechend geschützt werden. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden (siehe Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen", Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de)).

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Anfallender überschüssiger humoser Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Bei der Überdeckung von baulichen Anlagen (z.B. Tiefgaragen) oder bei der Wiederherstellung von Gartenflächen ist auf den Aufbau einer für die geplante Nutzung ausreichend mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden

zu achten. Nur durch eine ausreichend gute Wachstumsgrundlage kann eine erfolgreiche Gartennutzung und der durch Pflanzgebot herzustellende Vegetationsbestand oder Begrünung langfristig sichergestellt und damit Auswirkungen auf das Kleinklima erreicht werden.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sollten während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen geschützt werden.

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.

#### **4.17    Barrierefreies Bauen**

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

#### **4.18    Brandschutz**

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

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

#### 4.19 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).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). 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 Stadt 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.

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

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

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

Den Bauherren wird empfohlen hinsichtlich der Umsetzung und Bau von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO ebenso auf eine problemfreie Durchführung des Winterdienstes zu achten.

#### **4.20 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.

#### **4.21 Lesbarkeit der Planzeichnung**

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 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 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911), § 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 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu den Bebauungsplan "Friesenhofener Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 20.12.2021 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Friesenhofener Straße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 06.12.2021.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Friesenhofener Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.12.2021.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 06.12.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

- zu Dachformen
- zu Dachneigungen für Hauptgebäude
- zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- zu Materialien für die Dachdeckung
- zu Farben
- zu Geländeänderungen in den privaten Baugrundstücken

- zu Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken
  - zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet
- nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

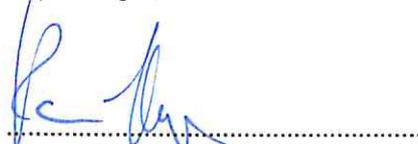
#### §4 In-Kraft-Treten

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

#### §5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Friesenhofener Straße" im Wege der Berichtigung angepasst.

Isny im Allgäu, den 20. DEZ. 2021



Rainer Magenreuter, Bürgermeister



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Friesenhofener Straße" wird im nördlichen Bereich des Ortsteils "Beuren" in der Stadt Isny im Allgäu ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
- 6.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Friesenhofener Straße" hat die Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde zum Ziel. Darüber hinaus soll durch die Planung auch zukünftig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gewährleistet werden.
- 6.1.1.15 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes " Friesenhofener Straße " im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes " Friesenhofener Straße " zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteil Beuren der Stadt Isny im Allgäu. Derzeit wird die zu überplanende Fläche landwirtschaftlich genutzt.
- 6.1.2.2 Im Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung entlang der "Friesenhofener Straße" an. Im Südwesten und Südosten befindet sich Bestandsbebauung. Im Norden und Nordwesten schließen an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen an, im Nordosten ist eine Sportanlage zu finden. Im Westen verläuft das Plangebiet entlang der Straße "Am Seeweg". Die bestehende Straße "Allmisried" verläuft quer durch den Geltungsbereich.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 230 (Teilfläche), 231 (Teilfläche), 232/3 (Teilfläche), 232/4, 233 (Teilfläche), 233/1 (Teilfläche), 234/1 (Teilfläche), 234 (Teilfläche) und 235/6 (Teilfläche).

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 6.2.1.1 Die großlandschaftlichen Bezüge werden durch den Naturraum "Alpenvorland" geprägt. Hierin befindet sich die Stadt Isny im Allgäu in der Westallgäuer Hügel Landschaft. Charakterisiert wird diese Jungmoränenlandschaft durch walddreiche grünlandgeprägte Kulturlandschaften.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich lediglich ein kleineres Bestandsgebäude. Die im Westen des Geltungsbereiches befindliche Teilfläche der Straße "Am Seeweg" ist eine bestehende Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Gebietes dient. Im Süden befindet sich die "Friesenhofener Straße", welche sich zu Teilen im Planbereich befindet. Die Straße "Allmisried" verläuft durch den Geltungsbereich. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keine markanten Merkmale auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Südosten hin ansteigend. Die Geländeneigung beträgt im Durchschnitt 4,3%. Im südöstlichen Bereich steigt das Gelände stärker an und in diesem Bereich ergibt sich eine Geländeneigung von etwa 10%.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

- 6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Friesenhofener Straße" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum. Durch die Schaffung geeigneter Wohnbauflächen speziell für junge Familien soll außerdem die Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur im Ortsteil gewährleistet werden. Die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen werden durch ein langfristiges Bevölkerungswachstum im Ortsteil "Beuren" erhalten und gestärkt. Die Stadt Isny im Allgäu hat akuten Wohnraumangel und bereits zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Stadt gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **6.2.3 Übergeordnete Planungen**

- 6.2.3.1 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 motorisierter 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 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
- 6.2.3.2 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 i.A.- (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 L 195; L 212, L 201, L 201b, L 288, B 32, B 12.
  - (2) Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L 285, L 316, L 314, 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.
- 3.3.2 Zum Schutz von Lebensgemeinschaften und Lebensräumen einer bestimmten Tier- und Pflanzenwelt, zur Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie zur Sicherung naturbezogener Nutzungen aus sonstigen landschaftsökologischen, landeskundlichen, naturgeschichtlichen, kultur-historischen und wissenschaftlichen Gründen werden in der Raumnutzungs-karte Bereiche ausgewiesen, in denen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen Raumnutzungen haben sollen.  
  
Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege sind von Bebauung grundsätzlich freizuhalten, wesentliche Veränderungen der Geländeformen sowie der großflächige Abbau von Rohstoffen sind zu unterlassen. Die Existenzbedingungen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie der aus regionaler Sicht bedeutsamen Lebensgemeinschaften sind nachhaltig zu sichern und wenn möglich zu verbessern.

6.2.3.3 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.

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

- 6.2.3.4 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.5 Die Stadt Isny i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, welcher am 14.10.2005 festgestellt wurde. Die überplanten Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und als Fläche in der Schutzgebiete und Schutzobjekte vorkommen. Zusätzlich befinden sich in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Flächen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Planung. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.2.3.6 Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes wie folgt ab: Im Landschaftsplan wird im überplanten Bereich noch das Landschaftschutzgebiet "Badsee" (Nr. 4.36.025) dargestellt. Zudem werden Einzelbäume entlang der Straßen dargestellt. Die gesamte Fläche weist zudem eine sehr hohe Bedeutung für den Bodenschutz auf. Da die im Bebauungsplan getroffenen

Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Landschaftsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Landschaftsplanes im Rahmen einer Gesamtfortschreibung geändert.

- 6.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **6.2.4 Standort-Wahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 6.2.4.1 Die Stadt Isny i. Allgäu hat für den Ortsteil "Beuren" eine Standortalternativenprüfung vorgenommen. Dabei wurden fünf Standorte genauer analysiert. Der erste Alternativenstandort befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils "Beuren" und wurde auf Grund von Geruchsimmissionen der angrenzenden Landwirtschaft und dem fehlenden Verkaufswillen des Eigentümers verworfen. Der zweite und dritte Alternativenstandort grenzen an Bestandsbebauung im Süden des Ortsteils "Beuren" an. Beim zweiten Standort sind ebenfalls Geruchsimmissionen der angrenzenden Landwirtschaft zu erwarten, weswegen dieser nicht geeignet ist. Der dritte Alternativenstandort wurde auf Grund verschiedener Abstandsflächen und Forderungen eines Eigentümers verworfen. Auch der letzte betrachtete Standort im Nordwesten des Ortsteils stellte sich auf Grund von Geräusch- und Geruchsimmissionen der angrenzenden Nutzungen als nicht geeignet heraus. Daher wurde der jetzige, fünfte Standort für die Planung ausgewählt. Weitere Potenzialflächen sind im Ortsteil "Beuren" nicht zu finden, weswegen der gewählte Standort als die geeignetste Lage zu bezeichnen ist.
- 6.2.4.2 Der Standort zeichnet sich zum einen durch den geeigneten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung, die Schließung einer optischen Baulücke sowie durch den geringen Erschließungsaufwand aus. Zum anderen spricht die attraktive landschaftliche Lage für den Standort. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 6.2.4.3 Ziel der Planung ist es, den Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt zu decken. Eine effektive Ausnutzung der Flächen ermöglicht es, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu ermöglichen. Entsprechend der Nachfrage werden vor allem Grundstücke für Einfamilienhäuser festgesetzt. Zusätzlich wird die Möglichkeit für Geschosswohnungsbau auf einem Grundstück geschaffen. Die geplanten Gebäude sollen sich in die bereits bestehende Ortsstruktur einfügen und durch hochwertige öffentliche Grünflächen den Ortsrand abrunden.
- 6.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Durch die Anlage von hochwertigen öffentlichen Grünflächen wird der Ortsrand zusätzlich abgerundet.

- 6.2.4.5 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Siehe hierzu auch Begründung zu "LEP 2002 Z 3.1.9 (Nachverdichtung) sowie § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)". Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.
- 6.2.4.6 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Stadt ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 6.2.4.7 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche, zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.8 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 Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 6.2.4.9 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Friesenhofener Straße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus den folgenden Gründen möglich:
- die zulässige überbaubare Grundfläche liegt bei ca. 4977,43 m<sup>2</sup> und damit unter 10.000 m<sup>2</sup>.
  - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.10 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Alternativen erarbeitet. Zentrale Elemente der unterschiedlichen Entwurfs-Alternativen ist die verdichtete Bauweise in Form von Geschosswohnungsbau.
- 6.2.5.2 Die Alternative 1 lässt keinen Geschosswohnungsbau zu, dagegen ist dieser bei Alternative 2 auf einem Grundstück möglich.

## **6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen.
- 6.2.6.2 Die Erschließung des Wohngebietes knüpft an die bestehende Straßen "Allmisried" und "Am Seeweg" an und erfolgt als Ringerschließung. Die vorhandene Infrastruktur wurde zur Erschließung der Baugrundstücke effizient ausgenutzt und das Wohngebiet an die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden.
- 6.2.6.3 Öffentliche Grünflächen sind in das Konzept des Wohngebietes mit eingebunden und befinden sich im Nordwesten, Nordosten und Südosten an den Rändern des Geltungsbereiches. Die Grünflächen sorgen für eine Eingliederung des Wohngebietes in die vorhandene Landschaft und bieten durch eine Spielfläche einen Mehrwert für die gesamte Nachbarschaft.
- 6.2.6.4 Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung überwiegend mit Einzelhäusern vor. Hierfür bietet die Planung unterschiedliche Grundstücksgrößen und -zuschnitte an. Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Durch die das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird dabei geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.
- 6.2.6.5 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung 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 Ne-

bengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus").

## 6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.7.1 Für den Bereich "Friesenhofener Straße" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

6.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Anlagen aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.

- 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 im Gebiet ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

6.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken 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 1-4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert zwischen 0,35 und 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der westlich anschließenden Bebauung.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden 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. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungs-Grenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.

Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

- 6.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 2) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3 und 4) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Wohngebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.
- 6.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird im Süden des Plangebietes zudem der Abstand zur "Friesenhofener Straße" (L320) verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 6.2.7.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).
- 6.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Ausgenommen davon ist das extra für Geschosswohnungsbau ausgewiesene Grundstück, in welchem mehr Einzelwohnungen zugelassen werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. 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). Lediglich im zentralen Bereich (Typ 4) wurde die Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern über die bei den restlichen Grundstücken zulässigen 3 Wohnungen je Einzelhaus auf 10 Wohnungen je Einzelhaus erhöht, da für dieses Grundstück die Umsetzung von Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll.

- 6.2.7.8 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.
- 6.2.7.9 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 Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **6.2.8 Infrastruktur**

- 6.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 6.2.8.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Im Falle, dass eine solche Anlage dennoch notwendig ist, könnte auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 6.2.8.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.8.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles "Beuren" zu Fuß erreichbar (Kindergarten, Ortsverwaltung).

## **6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Friesenhofener Straße" (L320) hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an die Straßen "Allmisried" und "Am Seeweg".
- 6.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Ortsteil "Beuren" mit der Linie 80/81 gegeben.

- 6.2.9.3 Im südlichen Bereich des Plangebietes ist zur Einhaltung des Mindestabstandes zu qualifizierten Straßen ein Abstand von 10,00m zur "Friesenhofener Straße" von Bebauung freizuhalten.
- 6.2.9.4 Im Einmündungsbereich in die "Friesenhofener Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit zudem durch die Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.
- 6.2.9.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringerschließung in Kombination mit den bestehenden Straßen "Allmisried" und "Am Seeweg". Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrs-Verlangsamung vorgesehen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,80 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Das erwartbare begrenzte Verkehrsaufkommen macht eine Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches nicht erforderlich. Entsprechende Maßnahmen können von der Stadt dennoch zukünftig umgesetzt werden. Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist nicht notwendig. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sieht die Stadt eine Wendemöglichkeit für Kfz vor.

## **6.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 6.2.10.1 Für die südlich direkt angrenzende Landesstraße L 320 "Friesenhofener Straße" wurde vom Büro Sieber eine Grobabschätzung der Verkehrslärm-Immissionen auf das Plangebiet vorgenommen. Dazu wurden die Verkehrszahlen der nächstgelegenen Zählstelle aus dem Jahr 2015 mit einer Steigerung von 1 % pro Jahr auf das Jahr 2030 hochprognostiziert und eine Geschwindigkeit von 50 km/h angesetzt. Unter alleiniger Berücksichtigung der Schallabnahme über die Entfernung ergibt sich eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ab einem Abstand von 10 m bzw. 9 m zur Straßenmitte. Der Bebauungsplan hält bereits einen Abstand zur Straßenmitte von mehr als 10 m ein. Es ist keine detaillierte schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen erforderlich.
- 6.2.10.2 Bei dem nordöstlich gelegenen Fußballplatz handelt es sich um einen Ausweich- bzw. Trainingsplatz des SV Beuren. Sämtliche Infrastrukturanlagen wie Parkplätze und Umkleiden befinden sich beim Hauptsportplatz auf Fl.-Nr. 223/1.

Für eine Abschätzung des Konfliktpotentials wurden die zu erwartenden Sportlärmimmissionen im Geltungsbereich mittels einer überschlägigen Berechnung gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ermittelt

Der Berechnung wurde entsprechend den Angaben des Sportvereins zugrunde gelegt, dass der Fußballplatz täglich für bis zu vier Stunden von ca. 17:00 bis 21:00 Uhr für Trainingseinheiten genutzt wird. Somit ergeben sich Nutzungsdauern für den Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten (8:00 bis 20:00 Uhr) von drei Stunden und innerhalb der abendlichen Ruhezeit (20:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von einer Stunde.

Für den Trainingsbetrieb werden nach der VDI 3770 zehn Zuschauer und Schiedsrichterpfiffe berücksichtigt. Dabei werden die Schiedsrichterpfiffe stellvertretend für die Geräuschemissionen des Übungsleiters verwendet.

- Schallleistungspegel der Spieler:  $L_{WA} = 94,0 \text{ dB(A)}$
- Schallleistungspegel des Übungsleiters:  $L_{WA} = 93,8 \text{ dB(A)}$
- Schallleistungspegel der Zuschauer:  $L_{WA} = 90,0 \text{ dB(A)}$

Da die genaue Position der Zuschauer während des Trainings nicht bekannt ist, wurde der Schallleistungspegel der Zuschauer ebenfalls über das gesamte Spielfeld verteilt anstatt entlang des Spielfeldes. Daraus ergibt sich ein Schallleistungspegel von  $97,4 \text{ dB(A)}$  über das Spielfeld verteilt. Die Berechnungen zeigen, dass bei den oben genannten Nutzungshäufigkeiten mit keinen Konflikten zu rechnen ist. Da die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV selbst in der Ruhezeit um mindestens  $12 \text{ dB(A)}$  unterschritten werden, ist auch bei einem durchgängigen Trainingsbetrieb im Tages- bzw. Ruhezeitraum mit keinen Konflikten zu rechnen.

Gemäß den Angaben des Sportvereins ist jährlich nur mit wenigen Spielen auf dem betroffenen Platz zu rechnen. Die Anzahl der seltenen Ereignisse gemäß 18. BImSchV von 18 Veranstaltungen jährlich wird dabei deutlich unterschritten. Aufgrund der hohen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte im Trainingsbetrieb sowie der erhöhten Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse kann davon ausgegangen werden, dass durch Fußballspiele ebenfalls mit keinen Konflikten zu rechnen ist, insofern diese nicht an mehr als 18 Tagen pro Jahr erfolgen.

Es sind daher keine lärmbedingten Konflikte aufgrund von Sportlärmmmissionen im Plangebiet zu erwarten.

6.2.10.3 Westlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen auf den Fl.-Nrn. 244/2 (Friesenhofener Str 7, Althofstelle), 52 (Almisried, Aussiedlerhof) und 237/1 (Enkenhofener Str. 10). Zur Ermittlung der Geruchsmissionen im Plangebiet wurde ein detailliertes Geruchsgutachten der genannten Hofstellen erstellt (iMA Richter & Röckle, Projekt-Nr. 21-11-32-FR, 20.11.2021)

Dabei wurden zwei Varianten der Althofstelle betrachtet. Eine Variante ist gegenüber der genehmigten Tierzahl eine reduzierte Tierzahl von 10 Kälbern und 10 Stück Jungvieh. In der zweiten Variante fällt die Tierhaltung auf der Hofstelle vollständig weg.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass mit der reduzierten Tierzahl im Plangebiet Immissionswerte von 2 bis 16% erreicht werden. Die höchsten Werte werden dabei im Nordwesten des Plangebiets erreicht. Im zur Althofstelle nächstgelegenen Bereich des Plangebiets werden Immissionswerte von bis zu 9% erreicht.

Das Berechnungsergebnis für die Variante ohne Tierhaltung auf der Althofstelle zeigt, dass hierbei im Plangebiet Immissionswerte von 1 bis 14% erreicht werden.

Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) gelten für Wohn- und Mischgebiete Immissionswerte von einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 10 %. Gemäß der Vorschriftensammlung der Gewerbeaufsicht Baden-Württemberg, Version 01/2009, können im Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung in Abhängigkeit vom Einzelfall Zwischenwerte bis 15 % zur Beurteilung herangezogen werden.

Der Ortsteil Beuren der Stadt Isny ist dörflich und landwirtschaftlich geprägt. Innerhalb des Ortsbereichs befinden sich mehrere aktive Landwirte mit Nutztierhaltungen. Die Lage des Plangebiets befindet sich am Ortsrand, insbesondere für den nordwestlichen Teil des Plangebiets, welcher in beiden Varianten die höchsten Immissionswerte aufweist, ist der Übergang zum Außenbereich gegeben. Das Gebiet wird zudem zusätzlich durch die unmittelbare Nachbarschaft zu dem nördlich gelegenen Aussiedlerhof im Außenbereich landwirtschaftlich geprägt. Aufgrund der örtlichen Prägung werden daher die für die Variante mit der reduzierten Tierzahl der Althofstelle ermittelten Geruchsemissionen als zumutbar angesehen.

Da die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die höchsten Immissionswerte im Nordwesten des Plangebiets nicht maßgeblich durch die Althofstelle bestimmt werden, soll dem betroffenen Landwirt eine vollständige Aufgabe der Tierhaltung auf der Althofstelle nicht zugemutet werden.

Um zu gewährleisten, dass auf der Althofstelle Tierhaltung zukünftig nur noch im Umfang der betrachteten reduzierten Tierzahl stattfindet, wird eine entsprechend formulierte Verzichtserklärung eingeholt.

Die Entwicklung der westlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle wird maßgeblich durch die bestehende Wohnbebauung auf Fl.-Nr. 235/5 westlich des Plangebiets sowie durch die direkt an die Hofstelle angrenzenden Wohnnutzungen beschränkt, die Situation wird daher durch die Entwicklung des Baugebiets nicht verschärft.

- 6.2.10.4 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 6.2.10.5 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## **6.2.11 Wasserwirtschaft**

- 6.2.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Wasser- und Abwasserverbandes "Untere Argen" zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.11.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Retentionsbecken nordwestlich außerhalb des Plangebietes zurückgehalten, da eine Versickerung im Plangebiet auf Grund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nicht möglich ist.

- 6.2.11.4 Das Baugebiet wird an die Frischwasserleitungen des Wasser- und Abwasserverbandes "Untere Argen" angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.11.5 Laut dem geotechnischen Gutachten der fm geotechnik GbR vom 12.11.2019 wurde in den Moränenschichten zum Teil Grundwasser angetroffen. Zudem kann auf Grund der unterschiedlichen Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten Schichtwasser auftreten.

## 6.2.12 Geologie

- 6.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Gemäß dem Gutachten der fm geotechnik GbR können nicht unterkellerte Gebäude auf einem Bodenersatzkörper mit einer Mächtigkeit von mindestens 1,00 m auf der Verwitterungsdecke gegründet werden. Unterkellerte Gebäude kommen auf den tragfähigeren Moränenablagerungen zu liegen und können auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte oder auf Einzel- oder Streifenfundamenten gegründet werden.
- 6.2.12.2 Es wird empfohlen eine Erkundung und geotechnische Bewertung für Einzelbauwerke durchführen zu lassen.

## 6.2.13 Gebäudetypen

- 6.2.13.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist vor allem im südlichen Bereich vorgesehen. Er ist als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen konzipiert. Aufgrund der großen Grundstücksflächen in diesem Bereich sieht der Gebäudetyp eine niedrigere Grundflächenzahl von 0,35 vor. Damit soll die Relation zu den Gebäudetypen 2-3 gewahrt werden.
  - Typ 2 ist verteilt im gesamten Plangebiet vorgesehen und ermöglicht hier den Bau eines Einzelhauses mit bis zu drei Wohnungen. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,40 festgesetzt.
  - Typ 3 ist für zwei Grundstücke festgesetzt und ermöglicht hier den Bau eines Einzel- oder Doppelhauses mit bis zu drei Wohnungen. Dies wird durch den länglichen Grundstückszuschnitt und die Erschließungssituation begünstigt. Für diesen Typen wurde eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt.
  - Typ 4 ist ausschließlich auf einem Grundstück im Planbereich vorgesehen. Der Grundstückszuschnitt, die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,40 und eine Anzahl von bis zu zehn Wohnungen schafft die Voraussetzung für den Bau eines Mehrfamilienhauses in diesem Bereich.



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

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplans "Friesenhofener Straße" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

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

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

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils "Beuren" nördlich der "Friesenhofener Straße". Westlich grenzt die Straße "Am Seeweg" an. Jenseits der genannten Straßen und im Osten grenzt bestehende Bebauung an den Geltungsbereich an. Durch das Plangebiet verläuft die Straße "Allmiseried". Nördlich des überplanten Bereichs schließt das Landschaftsschutzgebiet "Badsee" (Nr. 4.36.025) an. Das Plangebiet selbst sowie die im Norden angrenzenden Flächen werden, mit Ausnahme des Fußballplatzes nordöstlich, landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland mit jährlich fünfmaliger Mahd).

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Entlang der Verkehrswege stehen einzelne Gehölze. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 23.08.2018 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 18.10.2018). Die untersuchten Bäume im Untersuchungsgebiet weisen beginnende Asthöhlungen auf, Hinweise auf eine Nutzung durch geschützte Tierarten wurde nicht gefunden. Die überplante Fläche liegt teilweise im Biotopverbund "Offenland mittlerer Standorte".

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 500-600 m entfernt liegen nordwestlich und nordöstlich Teilflächen des FFH-Gebietes "Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny" (Nr. 8226-341). Es handelt sich dabei um den "Badsee" und den "Großen Ursee". Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen ca. 150 m nördlich ("Feldgehölze nördlich Beuren", Biotop-Nr. 1-8226-436-6202) und ca. 250 m nördlich des Plangebietes ("Sickerquellen nördlich Beuren", Biotop-Nr. 1-8226-436-1052). Direkt angrenzend verläuft zudem die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Badsee" (Nr. 4.36.025). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Nach dem geotechnischen Gutachten der fm geotechnik GbR vom 12.11.2019 liegt im Untergrund eine Grundmoränenablagerung aus schwach tonigem, sandig bis stark sandigem Schluff vor. Darin treten Linsen und Rinnen aus fein- bis grobkörnigem Moränensand oder fein- bis grobkörnigem Moränenkies auf. Darüber hat sich ein Verwitterungslehm aus schwach tonigem und sandigem Schluff gebildet. Auf den nicht asphaltierten Bereichen liegt ein schluffiger Mutterboden auf. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenbruch und Grünlandeinsaat). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Aufgrund des überwiegend hohen Feinkornanteils und die daraus resultierende geringe Durchlässigkeit sind die Böden nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Die Durchlässigkeit der Böden ist für die Versickerung von Niederschlagswasser zu gering. Nach dem geotechnischen Gutachten der fm geotechnik GbR vom 12.11.2019 kann es im gesamten Plangebiet wegen der geringen Durchlässigkeit der feinkörnigen Schichten zu Stauwasserschichten kommen. Grundwasser wurde in den Moränenkiesen angetroffen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche am Ortsrand, auf der sich in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche vereinzelt entlang der Verkehrswege vor und tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief. Östlich, südlich und westlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Durch diese Ortsrandlage in Kombination mit dem nach Nordwesten einfallenden Gelände ist das Gebiet vor allem aus Richtung Norden und von den angrenzenden Straßen gut einsehbar und damit für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Beim Plangebiet handelt es sich um strukturarmes Intensivgrünland in nordöstlicher Ortsrandlage des Ortsteils Beuren. Durch das Gebiet verlaufende Wege führen in das Landschaftsschutzgebiet "Badsee", an das das Plangebiet anschließt.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die Bäume entlang der Verkehrswege bleiben voraussichtlich erhalten. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

Aufgrund der Obstbaumreihe entlang der Straße "Allmisried" handelt es sich bei der Straße "Am Seeweg" und der Weiterführung "Allmisried" laut dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" um eine Kernfläche im Biotopverbund mittlerer Standorte. Für flugfähige Tiere stellt die Bebauung entlang der Straße keine Beeinträchtigung des Biotopverbunds dar. Für bodengebundene Tierarten ist die Fläche wegen der intensiven Grünland- und Ackernutzung bereits im Bestand ein wenig geeigneter Wanderkorridor. Sofern dennoch einzelne Tiere diesen Bereich durchqueren, können sie zukünftig weiter entlang der Straße durch das Baugebiet oder entlang der neuangelegten Ortsrandeingrünung wandern. Eine erhebliche Einschränkung des Biotopverbunds durch die Planung entsteht daher nicht.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen dem dazwischen liegenden Intensivgrünland keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope von der Planung nicht betroffen.

Um die Aufstellung des Bebauungsplanes zu ermöglichen, muss der Geltungsbereich des LSG in diesem Bereich zurückgenommen werden. Das Herausnehmen der Fläche des Geltungsbereiches sowie der Bestandsbebauung aus dem Landschaftsschutzgebiet betrifft keine stehenden und fließenden Gewässer sowie Uferbereiche, Moore, Streuwiesen, Wälder und Gehölze. Beim Plangebiet handelt es sich um Intensivgrünland. Damit sind keine vom zentralen Schutzzweck des LSG erfassten Gebietstypen betroffen. Um die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet "Badsee" zu minimieren, wurde im Norden des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit Obsthochstämmen fest-

gesetzt, die der Ortsrandeingrünung dienen soll. Die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes werden durch die Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und die Planung des Wohngebietes nicht beeinträchtigt.

Da im Rahmen der guten fachlichen Praxis Festsetzungen für den Insektenschutz (insektenfreundliche Beleuchtung mit vollständig eingekofferten Lampen und maximaler Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante) getroffen werden, sind auf Grund der bestehenden Entfernung zwischen FFH-Gebiet und Geltungsbereich Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes auszuschließen

- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Durch die Bebauung gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen in diesem Bereich verloren. Die Größe der überplanten Fläche beträgt 1,85 ha. Da ein Teil dieser Fläche vollständig versiegelt werden kann (Grundflächenzahl (GRZ) größtenteils 0,4 und Verkehrsflächen), ist der Eingriff in das Schutzgut als hoch zu betrachten. Die Überplanung ist auf Grund des bestehenden Bedarfs an Wohnraum in der Ortschaft und dem vorhandenen Flächenmangel notwendig. Zudem kann durch die relativ kompakte Planung im Geltungsbereich mit kleinen Grundstücken und höherem Versiegelungsgrad ein kleines Wohngebiet mit 25 Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße und der von vornherein geringen Bodendurchlässigkeit nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in ein neu zu errichtendes Retentionsbecken im nordwestlich des Geltungsbereichs eingeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt. Das Baugebiet wird an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz am "Seeweg" angeschlossen und das Schmutzwasser damit der Kläranlage "Unterried" des Wasser- und Abwasserverbandes "Untere Argen" zugeführt.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die nördlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die geplanten Gehölze können in gewissem Maße Frischluft produzieren. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bebauung findet in einem von Norden gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung im Westen, Süden und Osten sowie dem Fußballplatz im Norden und verlagert damit den Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

### 7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

7.2.3.2 Im nordwestlichen sowie im südöstlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung dient und eine Abgrenzung des Baugebiets von der freien Landschaft ermöglicht. Durch extensive Bewirtschaftung der öffentlichen Flächen mit zweischüriger Mahd und Abtransport des Mahdgutes wird die Artenvielfalt gefördert.

7.2.3.3 Im Nordosten wird eine öffentliche Grünfläche zur Bereitstellung eines Spielplatzes festgesetzt.

7.2.3.4 Zur Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet im Norden wird eine Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten festgesetzt. Für die restlichen öffentlichen Grünflächen wird eine Mindestzahl an Bäumen festgesetzt, dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten. Durch die Festsetzung, dass pro 500 m<sup>2</sup> angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird auch auf den privaten Flächen für eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets gesorgt.

7.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

7.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel

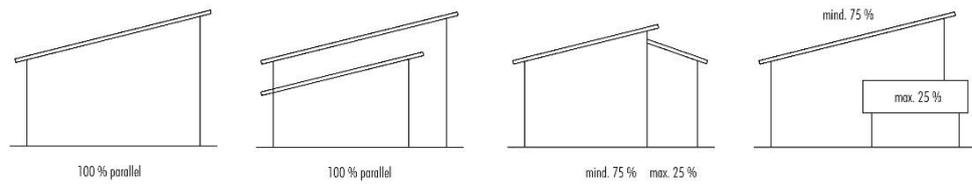
(*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.

- 7.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen, werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 7.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 7.2.3.13 Die Höhen der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 7.2.3.14 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen dem Bauherren die Umsetzung eines breiten Spektrums an Dachformen, wie dem Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen ebenfalls einzelne dieser Dachformen auf. Auf Grund der zulässigen Nutzungen im dem Gebiet sowie der Nachfrage nach zeitgemäßen Bauformen ist es zudem 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. Im gesamten Bereich des Baugebietes ist das Flachdach zulässig. Das Baugebiet befindet sich im direkten nördlichen Anschluss an die bestehende Bebauung und an die Friesenhofener Straße, im nördlichen Bereich erfolgt eine Ortsrandeingründung. Somit besteht keine direkte 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 Reihenhaus) 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 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 (Firshöhe 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 Fläche gemessen.



- 8.1.1.2 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 Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen. Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf diesen ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.
- 8.1.1.4 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 Betongrau 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.

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

- 8.1.2.1 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. Die Höhenentwicklung der Gebäude von Talseite aus soll auf 9,75 m beschränkt werden, um ein harmonisches Gesamtbild des Quartiers zu gewährleisten und unproportionale Gebäudegrößen zu verhindern.

- 8.1.2.2 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.
- 8.1.2.3 Das Absetzen der Einfriedung um 50 cm dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern, da eine gewisse Entzerrung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken erfolgt. Der Abstand der Einfriedungen wirkt als gestalterische Element auf das Ortsbild ein. Gerade nah zur Straße stehende "tote Einfriedungen" können eine erdrückende Wirkung haben und dadurch die städtebauliche Entwicklung negativ beeinflussen.
- 8.1.2.4 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern = Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

## **8.2 Sonstige Regelungen**

### **8.2.1 Stellplätze und Garagen**

- 8.2.1.1 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.

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der möglichen Erhöhung der Zahl der Wohnungen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

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

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,85 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,29	69,7%
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,42	22,7%
Öffentliche Grünflächen	0,14	7,6%

## **9.2.2 Erschließung**

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Trinkwasserleitungen der Stadt Isny im Allgäu
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Bad Waldsee
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg
- 9.2.2.7 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).

## **9.3 Zusätzliche Informationen**

### **9.3.1 Planänderungen**

- 9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Isny im Allgäu beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.06.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.06.2021 enthalten):
  - Zurücknahme des Geltungsbereiches im Planteil im nordwestlichen Gebietsrand und Anpassung an die Schutzgebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Badsee"
  - Anpassung der Straßenbreite in der Planzeichnung
  - Einfügen der planungsrechtlichen Festsetzung "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" und entsprechende Ergänzung des Punktes 2.15
  - redaktionelle Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung "Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken" (Punkt 2.13)
  - Aufnahme eines Hinweises zum Mindestabstand von Baumpflanzungen zur Landesstraße unter der Ziffer 2.31
  - Streichung der Festsetzung des zu "erhaltenden Baumes" im Nordwesten

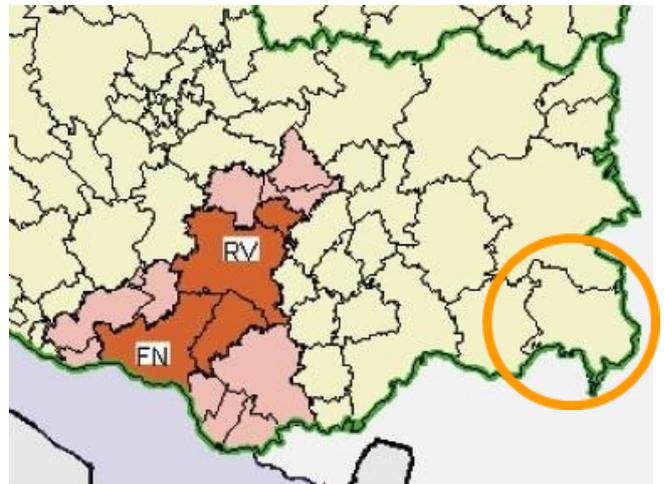
- redaktionelle Anpassung der örtlichen Bauvorschrift "Dachformen für Hauptgebäude" (Punkt 3.3)
- redaktionelle Anpassung der örtlichen Bauvorschrift "Geländeveränderungen in den privaten Baugrundstücken" (Punkt 3.8)
- redaktionelle Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung "Verkehrsflächen" (Punkt 2.17)
- redaktionelle Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung "Verkehrsflächen als Begleitfläche" (Punkt 2.18)
- Ergänzung der Festsetzung "Freihaltefläche als Pufferzone der öffentlichen Verkehrsfläche" (Punkt 2.19)
- Entfernen der feuerbrandgefährdeten Arten der Gattungen Sorbus und Crataegus aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen"
- Herausnahme der nachrichtlichen Übernahme zum Landschaftsschutzgebiet "Badsee"
- Ergänzung des Hinweises einer "vorhandenen Böschung"
- Ergänzung des Hinweises zu "Natur- und Artenschutz"
- Aufnahme eines Hinweises zu "Empfehlenswerten Obstbaumsorten"
- Überarbeitung des Hinweises zum "Bodenschutz"
- redaktionelle Änderung und Ergänzung der Begründung zur "Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz" hinsichtlich Sportlärmmmissionen und Geruchsimmissionen im Plangebiet
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Isny im Allgäu beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.12.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorge-nommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (aus-führliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sit-zungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.12.2021 enthalten):

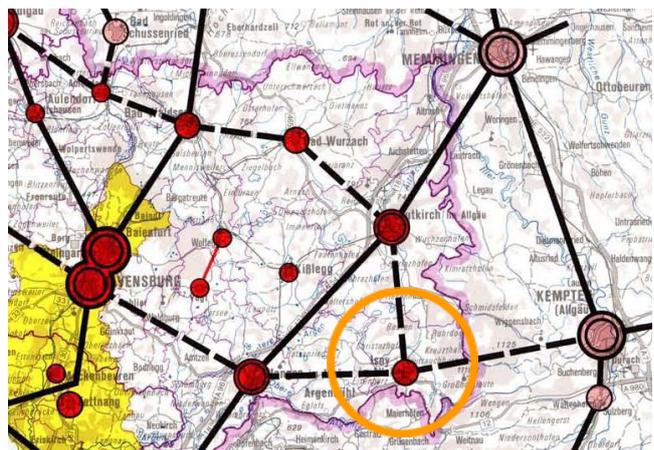
- Ergänzung der Festzung zum Freihaltestreifen
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Anpassung der Verkehrsfläche entlang des Grundstücks 235/9 in der Planzeichnung, Verklei-nerung der Grüninsel auf der öffentlichen Verkehrsfläche in der Planzeichnung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen



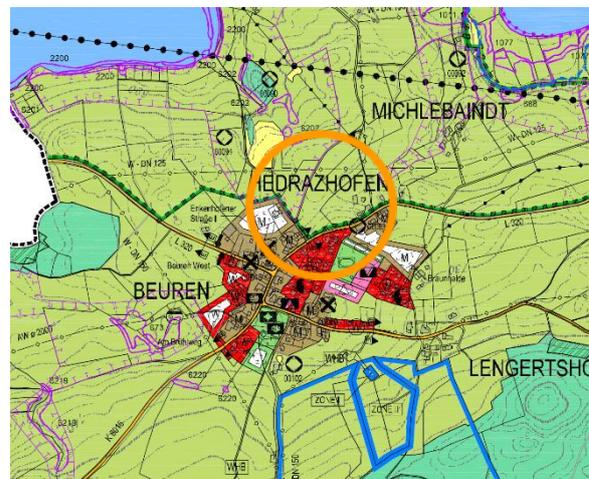
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002, Baden-Württemberg, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als landwirtschaftliche Fläche, als Fläche in der Schutzgebiete und Schutzobjekte und als geplante Fläche zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Blick von Südosten auf das Plan-  
gebiet und die angrenzende Be-  
bauung; im linken Bildbereich  
die "Friesenhofener Straße"



Blick von der Straße "Allmisried"  
in Richtung Nordosten zur an-  
grenzenden Sportanlage



Blick von Westen auf den Hang-  
bereich unterhalb der "Friesen-  
hofener Straße"



Blick von Nordosten auf die bestehende Bebauung im Nordosten angrenzend an das Plangebiet



Blick von der Straße "Allmisried" in Richtung Süden zur angrenzenden Bestandsbebauung



Blick von Südwesten über das Plangebiet mit der Allee "Allmisried" im Zentrum; im linken Bildbereich das kleinere Bestandsgebäude



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.11.2019. Der Beschluss wurde am 11.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 03.02.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 27.01.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.02.2021 bis 05.03.2021 (Billigungsbeschluss vom 16.11.2020; Entwurfsfassung vom 08.10.2020; Bekanntmachung am 27.01.2021) sowie in der Zeit vom 22.07.2021 bis 06.08.2021 (Billigungsbeschluss vom 28.06.2021; Entwurfsfassung vom 11.06.2021, Bekanntmachung am 14.07.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 26.04.2018 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 04.02.2021 (Entwurfsfassung vom 08.10.2020; Billigungsbeschluss vom 16.11.2020) sowie mit Schreiben vom 28.07.2021 (Entwurfsfassung vom 11.06.2021, Billigungsbeschluss vom 28.06.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.12.2021 über die Entwurfsfassung vom 06.12.2021.

Isny im Allgäu, den 20. DEZ. 2021

  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

**12.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Friesenhofener Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 06.12.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.12.2021 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Isny im Allgäu, den 08. FEB. 2022

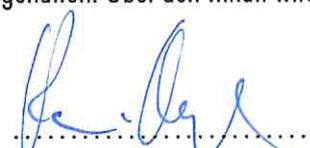
  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



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

Der Satzungsbeschluss wurde am 23. FEB. 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Friesenhofener Straße" 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 23. FEB. 2022

  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



## 12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Friesenhofener Straße" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 23. FEB. 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Isny im Allgäu, den 23. FEB. 2022

  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 08.10.2020  
Plan geändert am: 11.06.2021  
Plan geändert am: 06.12.2021

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Dipl.-Biologe Rudolf Zahner
Stadtplanung und Projektleitung	B. Sc. Natalie Begic
Landschaftsplanung	B. Eng. Matthias Heumos

Verfasserin:

.....  
(i.A. B. Sc. Geographie N. Begic)

Sieber Consult GmbH

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