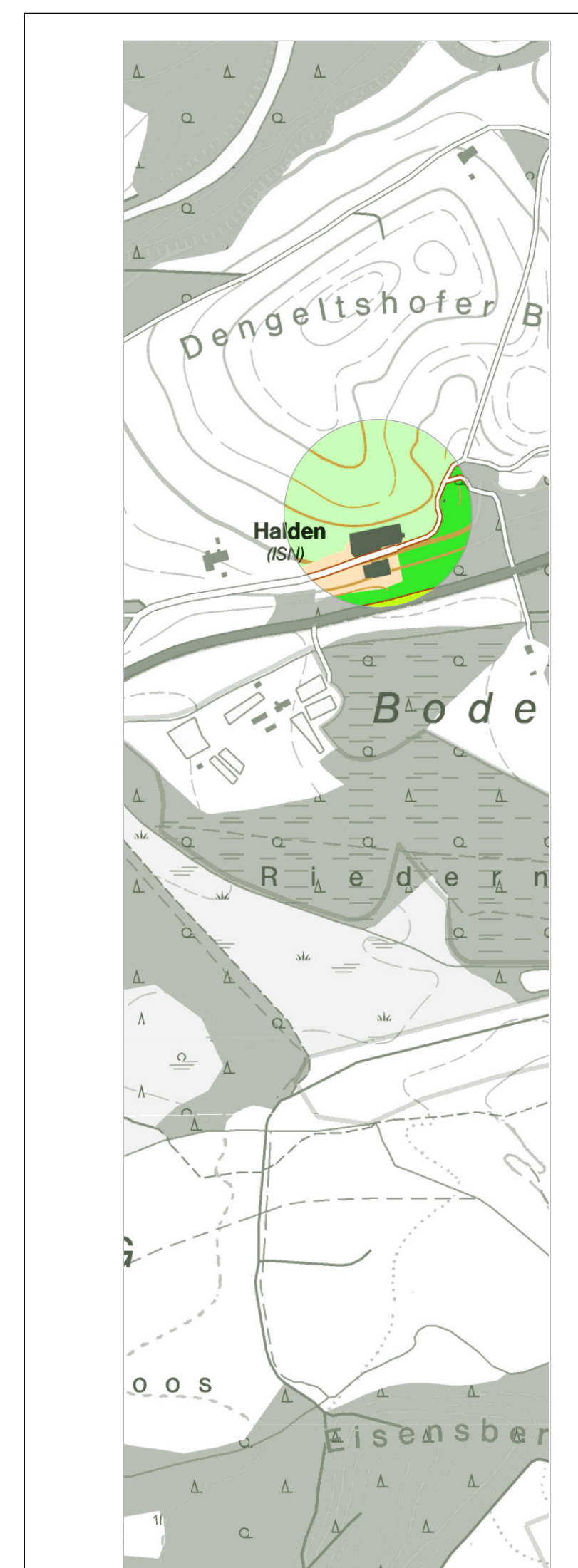




Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen"  
 (Fassung vom 10.03.2007,  
 rechtsverbindlich seit 26.03.2007)



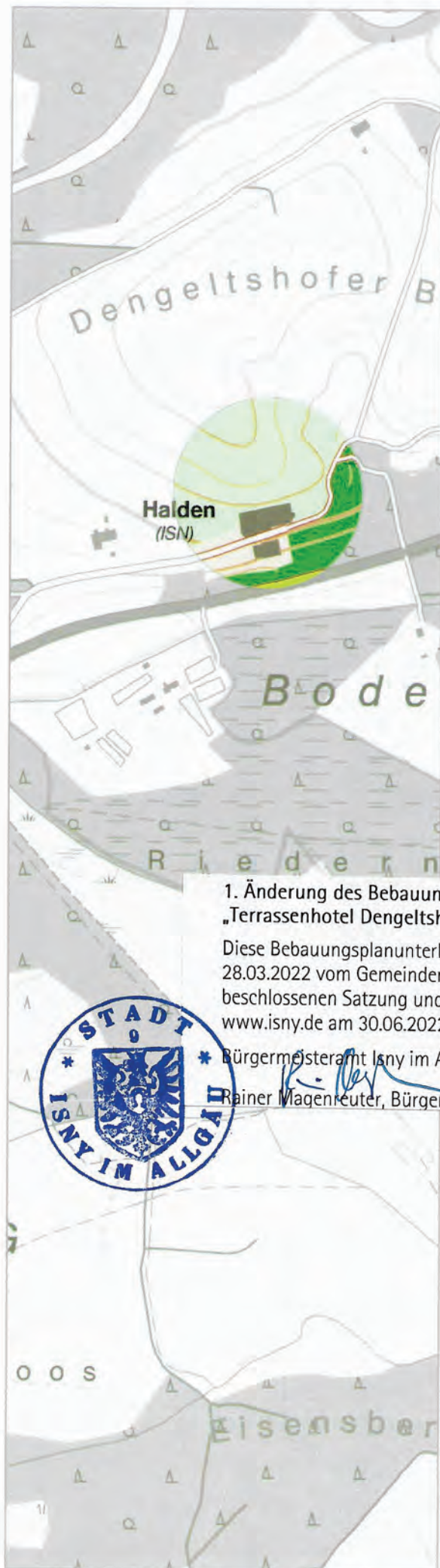
Fassung 07.03.2022  
 Sieber Consult GmbH  
 www.sieberconsult.eu

Stadt Isny im Allgäu  
 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen"  
 und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

M 1: 500

1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu





**1. Änderung des Bebauungsplanes**

„Terrassenhotel Döngeltshofen“ der Stadt Isny im Allgäu

Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 28.03.2022 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen Satzung und trat mit der Bekanntmachung auf [www.isny.de](http://www.isny.de) am 30.06.2022 in Kraft.

Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 30.06.2022

  
Rainer Magenreuter, Bürgermeister

Stadt Isny im Allgäu

1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Döngeltshofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	6
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	17
4	Hinweise und Zeichenerklärung	19
5	Satzung	23
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	25
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	36
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	66
9	Begründung – Sonstiges	67
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	69
11	Begründung – Bilddokumentation	70
12	Verfahrensvermerke	71

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

---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **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. 1095,1098)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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. 1233, 1250)



- 1.9 **Bundes-  
Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S.123)



## Redaktionelle Vorbemerkung

---

Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" geändert werden, sind in *kursiver Schrift* gesetzt.

Die ursprünglichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind in nicht-kursiver (aufrechter) Schrift gesetzt. Sie sind nur zur Erleichterung des Verständnisses aufgenommen. Sie sind nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen".





*Sonstiges Sondergebiet "Terrassenhotel und Kurklinik"; das sonstige Sondergebiet "Terrassenhotel und Kurklinik" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Beherbergung und Bewirtung von Gästen eines Hotels (ständig wechselnder Personenkreis, d.h. keine so genannten Zweitwohnungen) sowie daran angegliederter Dienstleistungen im Sinne des ortsüblichen Tourismus (Fremdenverkehr) sowie der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Beherbergung und Bewirtung von Patienten einer Kurklinik.*

Zulässig sind:

- Hotelgebäude
- Ferienwohnungen
- Kur- und Klinikbetriebe
- Tagungs- und Sportgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Tiefgaragen
- die für den Betrieb der o.a. zulässigen Nutzungen erforderlichen Räume und Nebenanlagen (z.B. Verwaltung; Mitarbeiter-/Aufenthaltsräume; Schwimmbekken; Spielplätze; Ver- und Entsorgungseinrichtungen, etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 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 Planzeichnung)

### Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

*Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse er-*



*forderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzüge, Dachausstiege etc.).*

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

*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; siehe Planzeichnung)

2.4 a

**Abweichende Bauweise;** abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 95 m (*jegliche Richtung*) zulässig. Die geplanten Gebäude sind in Terrassenbauweise mit Staffelgeschossen zu errichten.

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

2.5



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

Ein Vortreten von *oberirdischen* Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. *Unterirdische Überschreitungen können zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen. Die Überschreitung der Baugrenze bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung.*

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

2.6



Fläche für **Tiefgaragen, Stellplätze, Carports, Terrassen, Spielplätze und Schwimmbecken**

Tiefgaragen, *nicht überdachte* Stellplätze und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Tiefgaragen und Carports sind mit mindestens 2,50 m Abstand zur öf-

fentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Darüber hinaus sind in diesen Flächen Terrassen, Spielplätze und Schwimmbecken zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

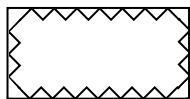
**2.7 Untergeordnete Neben-  
anlagen und Einrichtun-  
gen in den privaten  
Grundstücken**

*Wege und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der Fläche für Tiefgaragen, Stellplätze, Carports, Terrassen, Spielplätze und Schwimmbecken zulässig.*

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

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

2.8



**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (*Anbauverbotsstreifen – 20,00 m an Landesstraßen*); innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Der Anbauverbotsstreifen kann bis zu den im Plan festgesetzten Baugrenzen unterschritten werden. Für die Gabionenwand (gemäß Ziffer 2.17) ist gemäß § 22 Abs. 1 Straßengesetz Baden-Württemberg eine Ausnahme vom Anbauverbot an Landesstraßen zu beantragen. Die Gabionenwand hat dabei einen Mindestabstand von 4 m zum nördlichen Fahrbahnrand der L 265 einzuhalten. Jede Überschreitung des Anbauverbotsstreifens bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung.**

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

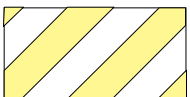
2.9



**Verkehrsflächen**

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


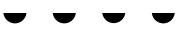
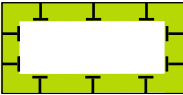
2.10



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche**

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



- 2.11  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.14  **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur Landschaft / Ausgleichsfläche/-maßnahme**
- Pflanzgebote:**
- K1: Der Bereich des **Pflanzgebotes 1** ist als Saumstruktur auszubilden.
  - K2: Im Bereich des **Pflanzgebotes 2** ist im Randbereich der Versickerungsmulde eine Hochstaudenflur zu entwickeln. Der Zugang der Mulde für Raumfahrzeuge muss gewährleistet sein. Die Mulde ist mit Landschaftsrasen anzusäen.
  - K3: Im Bereich des **Pflanzgebotes 3** ist eine Grünfläche mit 30% Gehölzen und 70% Hochstauden zu entwickeln und zu pflegen. Die Oberfläche der Gabionenwand parallel zur L 265 ist nicht mit Substrat zu überdecken.
- Minimierungsmaßnahmen:**
- M1: Verwendung offenporiger Beläge mit Rasenfuge
  - M2: Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers im Plangebiet. In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnahe Retentionsmulde mit natürlichen Böschungswinkeln auszubilden. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.
  - M3: Bauliche Einfriedungen sind nicht zulässig.
  - M4: Zum Schutz der Insektenfauna und zum Schutz des FFH-

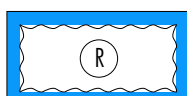
Gebietes 'Bodenmöser und Hengelesweiher' sind für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, insektenfreundliche Natrium–Niederdruck-Dampflampen mit Lichtpunkt im Gehäuse zulässig. Die Lampen sind vollständig insektendicht eingekoffert und werden, wo aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, mit Bewegungsmeldern ausgestattet. Die Außenbeleuchtung im Bestand, die nicht den Anforderungen des Insektenschutzes entspricht, ist zu entfernen und durch insektenfreundliche Beleuchtung zu ersetzen. Eine Blendwirkung nach Süden zum angrenzenden FFH-Gebiet 'Bodenmöser und Hengelesweiher' durch Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen ist auszuschließen. Die insektenfreundliche Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich anzuwenden.

Hinweis zu Satz 3: Hierbei handelt es sich um eine zwingend durchzuführende Minimierungsmaßnahme, die aus Gründen des Artenschutzes nach nationalem und internationalem Recht durchzuführen ist. Die erforderliche Minimierung von Lichtemissionen zum Schutz der Insektenfauna ist nur durch die Summationswirkung von neu zu installierenden Lampen mit dem Austausch der Beleuchtung im Bestand erreichbar.

- M5 Dachbegrünung: Flachdächer und Tiefgaragenüberdachungen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
- M6 Balkonbegrünung: Die Balkonkästen sind mit dauerhafter Bepflanzung zu begrünen. Bei Abgang sind Pflanzen gleichwertig zu ersetzen. Die Begrünung ist so zu gestalten, dass sie ihre Wirkung zur Abschirmung von Licht aus den Zimmern nach Süden in die Schutzgebiete und zur Eingrünung des Gebäudes entfalten kann.
- M7 Fassadenbegrünung: Die Ost- und Westfassaden der neuen Gebäude werden mit Efeu (*Hedera helix*) dauerhaft begrünt. Es findet eine Begrünung von 50% der Fassadenflächen statt. Bei Abgang sind Pflanzen gleichwertig zu ersetzen.

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

2.15



## Flächen für die Regelung des Wasserabflusses



Die im Plan festgesetzten Flächen für die Regenwasserableitung sind als offene Mulden auszubauen.

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

2.16



### Leitungsrecht Abwasserdruckleitung

zu Gunsten des Entsorgungsträgers und der Stadt Isny im Allgäu. Die mit Leitungsrecht versehenen Flächen dürfen nicht überbaut werden.

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

2.17



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Bereich aktiver Lärmschutzmaßnahmen** mit folgendem Inhalt:

Lärmschutzwall mit Gabionen-Stützwand. An der Landesstraße L265 ist im Bereich der zwei geplanten Gebäude ein Lärmschutzwall mit straßenseitiger Stützwand aus Gabionen zu errichten. Die Gabionenwand muss eine Höhe von mindestens 2,00 m über natürlichem Gelände an der Grundstücksgrenze aufweisen. *Die Walkkrone muss eine Mindesthöhe von maximal 1,00 m unter der Fenstersturzoberkante des jeweils 3. Untergeschosses des nördlich angrenzenden Terrassenhauses aufweisen.* Die Oberseite der Gabionen ist von einer Erdüberdeckung freizuhalten. Der Wall ist entsprechend dem Pflanzgebot 3 zu bepflanzen. Eine seitliche Zugänglichkeit der Pflanzfläche muss gewährleistet sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



*Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 1** mit folgendem Inhalt:*

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind im Erdgeschoss und den ersten beiden Untergeschossen der beiden westlichen

Baufenster und im Erdgeschoss des östlichen Baufensters an den Ost-, Süd- und Westfassaden vor den Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer) und Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder die Fenster von Aufenthalts- und Ruheräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnenswerte Fenster auszuführen. Nicht verglaste Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) sind nicht zulässig.

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von den folgenden, nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel auszugehen:

	EG	1.UG	2.UG	3.UG	4.UG
Westliches Baufenster	68	69	68	62	58
Mittleres Baufenster	66	64	63	61	58
Östliches Baufenster	65	62	59	55	-

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer), welche keine Fensteröffnungen in Richtung Norden haben, mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Die Schalldämpfung von Lüftungseinrichtungen ist so auszulegen, dass die erforderliche Luftschalldämmung der gesamten Außenfläche gemäß DIN 4109 in Verbindung mit den übrigen Bauteilen erreicht wird.
- Von den oben genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen wie beispielsweise auskragende Lärmschutzwände entlang der Landesstraße L265, eine Einhaltung der zulässigen



Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1, erreicht werden kann und dieses durch eine schalltechnische Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachgewiesen wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung

2.19



*Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 2** mit folgendem Inhalt:*

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel von mindestens 60 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) auf die Nord- und Westfassaden zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



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

- **Pflanzgebot 1:** Herstellung einer nährstoffarmen, extensiven

Grünlandfläche. Ansaat der Fläche mit kräuterreichem Landschaftsrasen.

- **Pflanzgebot 2:** Anlage einer Retentionsmulde, die von Bepflanzung freizuhalten ist. Ansaat der Retentionsmulde mit Landschaftsrasen für Feuchtlagen. Außerhalb der Mulde wird eine Grünfläche mit kräuterreichem Landschaftsrasen und Hochstauden hergestellt. Dabei sind Hochstauden aus nachfolgender Liste zu verwenden:

**Pflanzliste für Pflanzgebot 2:**

Schafgarbe	Achillea-Arten
Akelei	Aquilegia-Arten
Flockenblume	Centaurea-Arten
Storchschnabel	Geranium-Arten (insb. Geranium palustre)
Witwenblume	Knautia-Arten
Wicken (Platterbsen)	Lathyrus-Arten
Minze-Arten	Mentha-Arten
Wilder Majoran	Origanum vulgare
Skabiosen-Arten	Scabiosa-Arten
Fetthenne-Arten	Sedum-Arten
Thymian-Arten	Thymus-Arten

- **Pflanzgebot 3:** Herstellung einer Grünfläche mit feuchten Hochstauden als Lebensraum für Insekten. Dabei sind Hochstauden aus der folgenden Liste zu verwenden.

**Pflanzliste für Pflanzgebot 3:**

Acker-Kratzdistel	Cirsium arvense
Kohl-Distel	Cirsium oleraceum
Sumpf-Kratzdistel	Cirsium palustre
Wasserdost	Eupatorium cannabinum
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Hohlzahn	Galeopsis tetrahit
Sumpf-Storchschnabel	Geranium palustre
Ross-Minze	Mentha aquatica
Schlangen-Knöterich	Polygonum bistorta
Teufelsabbiss	Succisa pratensis
Beinwell	Symphytum officinale
Baldrian	Valeriana officinalis

- **Pflanzgebot 4:** Erweiterung der bestehenden Schlehen-Feldhecke im Osten des Eingriffsgebiets bis an den Wegrand und den Rand der Eingriffsfläche. Die Artenzusammensetzung

soll sich dabei an der bereits bestehenden Schlehen-Feldhecke orientieren. Pflanzung von Gehölzen 2. Ordnung: *Prunus spinosa* (3-4 Triebe, 60-100 cm) und Gehölzen 3. Ordnung: *Crataegus monogyna* (60-100 cm), *Rosa canina* (3-4 Triebe, 60-100 cm), *Cornus sanguinea* (60-100 cm). Der Baumanteil soll nicht mehr als 10% betragen, der Abstand zwischen den Bäumen soll dabei mindestens 10 m aufweisen. Startpflege: Mindestens in den ersten beiden Sommern nach der Pflanzung sind die Gehölztriebe vor dem Überwuchern durch krautige Pflanzen zu schützen. Für die Pflege sind die folgenden Vorgaben zu beachten:

- Kein Abschlagen in der Zeit vom 1. März bis 30. September (§29 Abs. 3 LNatSchG)
- Säume sporadisch alle 3 – 5 Jahre mähen, um ihre Verbuschung zu verhindern; Schnittzeit Ende September; möglichst Teilstücke zeitlich versetzt mähen; nicht mulchen, sondern Mahdgut abtransportieren
- Selektiv arbeiten: in Hoch- und Baumhecken die schnell wachsenden Sträucher und Bäume alle 5 – 15 Jahre auf den Stock setzen. Langsam wachsende Arten nicht oder nur schwach schneiden.
- **Pflanzgebot 5:** Die bestehenden Fettwiesen sind durch Auslagerungen und Nährstoffreduzierungen langfristig zu Magerwiesen zu entwickeln. Magerwiesen werden dabei als Biotopgründland artenreicher Zustände definiert. Hinweis: Durch die artenarme Ausgangssituation kann jedoch nur eine reduzierte Form der Magerwiese erreicht werden. Um das Zielbiotop zu entwickeln, sind die folgende Maßnahmenschritte notwendig:
- In den ersten drei Jahren wird die Mahdhäufigkeit je nach Aufwuchs beibehalten (Schröpfungsschnitt 3-4 Mal um magerkeitszeigende Arten zu fördern) und die Nährstoffzufuhr durch ein Düngeverbot eingestellt, um die Flächen auszuhagern. 10% der Flächen müssen gefräst werden um dort eine Einsaat einer zertifizierten und gebietseigenen Wiesenmischung wie "Rieger-Hofmann" oder "Syringa" auszubringen. Dabei wird in zwei Schritten vorgegangen: Beim 1. Fräsen werden "Beikräuter" entfernt. Der darauffolgende, 2. Fräsvorgang dient der Vorbereitung der Einsaat.

- Sollten die Flächen dem gewünschten Magerkeitsniveau entsprechen, wird die Schnitthäufigkeit auf zwei Mal pro Jahr gesenkt (Anfang Juni und Ende September). Habitatspezialisten wie Wildbienen, Falter, Heuschrecken, Ameisen oder Reptilien sollen so die Möglichkeit einer Ansiedlung finden. Bei Bedarf kann eine Erhaltungsdüngung mit Festmist-Düngungen von 100 dt/ha alle zwei Jahre ausgebracht werden.
- Änderungen der Pflegemaßnahmen müssen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

2.21

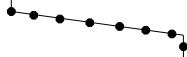


### Pflanzbindung für Gehölze

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



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

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

2.23



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" der Stadt Isny im Allgäu. Die Inhalte des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" (Fassung vom 10.03.2007, Satzungsbeschluss am 26.03.2007) vor dieser Änderung werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)



- 3.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" der Stadt Isny im Allgäu  
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.2 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** Die geplanten Gebäude sind mit Staffelgeschossen zu errichten (siehe hierzu Darstellung in den Schemaschnitte A - D).  
Zulässig zur Fassadengestaltung sind gedeckte Materialien. Grelle und glänzende Materialien und Farben sowie verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.3 **Dachform und Dachgestaltung** Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer (FD) zulässig.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.4 **Dachaufbauten** Für das gesamte Plangebiet gilt: Sichtbare Antennen- und Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche nicht zulässig.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.5 **Werbeanlagen / Beleuchtung** Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 12 m<sup>2</sup> Fläche und eine Gesamthöhe einschließlich der Konstruktion von 4,00 m überschreiten.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.6 **Geländeveränderungen im Baugebiet** *Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:*

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Höhenveränderung gegenüber der bestehenden Höhenquote NHN von bis zu 5m sind, welche zur Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind, sind zulässig

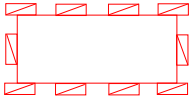

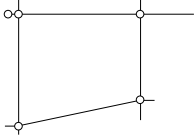


*Die erforderlichen Geländeänderungen zur Unterbringung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.*

*(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)*

### **3.7 Stützkonstruktionen**

*Stützkonstruktionen im Falle von zulässigen Geländeänderungen der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie dürfen eine Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten; bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich. Sie sind in einer Bauart auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Natursteine, Gabionen etc.) und dauerhaft zu begrünen. Betonmauern und Betonformsteine sind nicht zulässig.*

*(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)*

- 4.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" (Fassung vom 10.03.2007, Satzungsbeschluss am 26.03.2007) der Stadt Isny im Allgäu.
- 4.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4 2 0 2 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.5  **Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.6  **Geplante Geländehöhen**, Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7 **Naturschutzfachlicher Ausgleich** *Eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde durch das Büro Bolender, Espantorstraße 1, Isny im Allgäu erstellt.*
- 4.8 **Belange des Umweltschutzes und der Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien sowie über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
- 4.9 **Unterirdische Leitungen** Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Lei-

tungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

#### 4.10 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 ybw i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 Ind-BauRL.*

*Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.*

#### 4.11 Bodenschutz


Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

#### 4.12 Grundwasser

*Bei Eingriffen in den Hang kann es zum Aufschluss von Schicht-/Hangwasser kommen. Ebenso können die Wegsamkeiten von Hang- und Schichtwasser verändert werden. Dies kann zu erhöhter Erosion und Hangrutschungen führen. Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehör-*



de trifft die erforderlichen Anordnungen.

- 4.13  **Waldabstandsbereich** als Übernahme aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (siehe Planzeichnung)
- Aufgrund des geringen Abstands zwischen (geplanten) Gebäuden und Wald kann eine Gefährdung für Gebäude, Personen, gelagerte Gegenstände etc. nicht ausgeschlossen werden. Zudem ist mit Bewirtschaftungerschwernissen für angrenzende Waldbesitzer zu rechnen.*
- 4.14 **Belange des Artenschutzes** Um Lichtemissionen aus den Zimmern und somit die Beeinträchtigung von Insekten durch die Beleuchtung zu minimieren, sollen wo möglich getönte Fensterscheiben verwendet werden.
- 4.15 **L 265** Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der L265 geleitet werden. Im Straßenkörper der überörtlichen Straße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt nach Möglichkeit keine Versorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen und Durchpressungen für Kreuzungen von Versorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem LRA Ravensburg begonnen werden. Für den entlang der L 265 vorgesehenen Lärmschutzwall muss ein Standsicherheitsnachweis vorgelegt werden.
- Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutz) zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Erweiterung des Baugebietes kein zusätzlicher Anschluss an die überörtliche Straße zugelassen werden kann.
- 4.16 **Regenwasser** An den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400/500 dürfen keine Baudrainagen angeschlossen werden. Die Lärmschutzwände sind für Hang- und Oberflächenwasser durchlässig herzustellen. Die Flächenerweiterung wird an ein Retentionsbecken angeschlossen.

Das Becken ist vor dem Zulauf von Hang und Oberflächenwasser aus dem natürlichen Gelände durch einen Erdwall zu schützen.

#### 4.17 Geotechnik

*Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg (IGHK) ist eine Gefahrenhinweisfläche für Rutschungen im Bereich des Plangebietes eingetragen. Die Lage des Rutschgebietes kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebietes ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.*

*Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*

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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 28.03.2022 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 07.03.2022.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 07.03.2022 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 10.03.2007, Satzungsbeschluss vom 26.03.2007). Die bisherigen Inhalte sind zur Erleichterung des Verständnisses in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" rein redaktionell aufgenommen. Im Zweifelsfall ist für diese rein redaktionell aufgenommenen Inhalte der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen" maßgeblich, wie er dem Satzungsbeschluss vom 26.03.2007 zugrunde lag.

Die Inhalte, welche durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" geändert und/oder ergänzt werden, sind in kursiver Schrift gesetzt. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 07.03.2022 beigelegt, ohne dessen 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

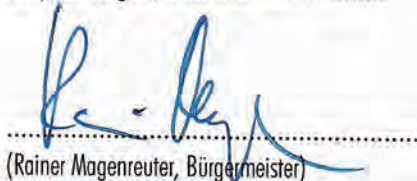
- Äußeren Gestaltung baulicher Anlagen,
- Dachform und Dachgestaltung
- Dachaufbauten
- Werbeanlagen / Beleuchtung
- Geländeänderungen im Baugebiet sowie
- Stützkonstruktionen

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" der Stadt Isny im Allgäu und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Isny im Allgäu, den 28. MRZ. 2022

  
.....  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)





**6.1 Allgemeine Angaben****6.1.1 Zusammenfassung**

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

**6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

6.1.2.1 Der Änderungsbereich mit einer Größe von 2,84 ha befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles "Neutrauchburg" der Stadt Isny im Allgäu nördlich entlang der Landesstraße L265. Südlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet "Bodenmöser". Die Grundstücke des Plangebietes sind weiterhin in Privatbesitz und liegen ausschließlich in einer Hanglage. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um bis zu 30,00 m ab. Die Ver- und Entsorgung inkl. Löschwasserversorgung sowie Verkehrserschließung durch den Anschluss an den "Alpenblickweg" sind weiterhin gesichert. Die zu überplanenden Flächen werden bereits touristisch genutzt. Es befindet sich ein Hotelbetrieb der Allgäuer Terrassenhotel GmbH auf dem Gelände.

6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 135 (Teilfläche), 153, 154, 155, 156 157, 158, 159, 202 (Teilfläche) und 202/1 (Teilfläche).

**6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des zu überplanenden Bereiches zahlreiche Gehölzstrukturen.

6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Norden hin stark steigend. Die Anschlüsse in den "Alpenblickweg" sind weiterhin unproblematisch. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Südwesten auf einer Höhe von ca. 686,00 m ü. NHN. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, der am nördlichen Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 720,00m ü. NHN. an.

**6.2.2 Erfordernis der Planung**

6.2.2.1 Der Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen" (Fassung vom 10.03.2007; rechtsverbindlich seit 26.03.2007) wurde ursprünglich für eine Erweiterung des bestehenden Hotels geschaffen.

Der Hotelkomplex besteht bis heute aus zwei Gebäudekörpern, die in den Hang gebaut wurden. Der südliche Baukörper ragt um eine Geschosshöhe aus dem natürlichen Gelände heraus. Der nördliche Gebäudekörper ist nahezu vollständig unterhalb des natürlichen Geländes realisiert worden. Auf Grund eines schwierigen Marktumfelds konnte der Betreiber und Eigentümer (Allgäuer Terrassenhotel GmbH) nicht genügend Umsatz generieren, um Gewinne zu erzielen, welche einen Neubau gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ermöglicht hätten. Das Hotel wurde über 15 Jahre mit einem defizitären Jahresergebnis geführt. Auf Grund der bestehenden Situation und der hinzugekommenen COVID-19 Pandemie wurde der Betrieb im Frühjahr 2020 dauerhaft eingestellt. Der Bebauungsplan soll nun um den Nutzungszweck einer Kurklinik erweitert werden, um für die Allgäuer Terrassenhotel GmbH zukünftig eine Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten und durch die erhöhte Flexibilität, unter anderem auch in globalen Pandemiezeiten, die bestehenden Strukturen am Standort Isny langfristig zu sichern. Für den Gesundheitsstandort und Luftkurort Isny mit den bereits bestehenden Kliniken (u.a. Waldburg-Zeil Kliniken GmbH & Co. KG) stellt die zusätzliche Nutzung darüber hinaus eine Bereicherung und Abrundung des Angebots dar. Es gibt u.a. zahlreiche Kooperationsmöglichkeiten mit den bestehenden Betrieben. Durch den Klinikbetrieb werden viele neue Arbeitsplätze, sowohl für Hilfs- als auch Fachkräfte, geschaffen. Die lange Aufenthaltsdauer der Privatpatienten bringt es darüber hinaus mit sich, dass sehr häufig örtliche niedergelassene Ärzte in die Behandlung eingebunden werden. Dies sichert die örtliche medizinische Versorgung und macht sie für evtl. Nachfolger attraktiver. Der Betrieb der Klinik kann darüber hinaus in der bestehenden Bausubstanz stattfinden, ohne ein weiteres Baufenster realisieren zu müssen. Um die bestehende Kubatur als Klinik nutzen zu können, ist insbesondere die Belichtung mit Tageslicht für den in den Hang gebauten nördlichen Gebäudekörper notwendig. Die Räume, die dadurch mit Tageslicht versorgt werden können, sollen als Patientenzimmer und Behandlungsräume genutzt werden. Um diese Belichtung zu schaffen, soll das Gelände nördlich des nördlichen Gebäudekörpers modelliert werden. Die dazu notwendigen Erdbewegungen verursachen einen Eingriff in die im Bebauungsplan dargestellten Pflanzgebote. Der Eingriff findet jedoch im Bereich der ehemaligen Baugrube statt, so dass kein gewachsener Boden beeinträchtigt wird. Aufgrund der städtebaulichen Integrationsfähigkeit beider Nutzungen an diesem Standort und der Schaffung einer größtmöglichen Flexibilität für die Allgäuer Terrassenhotel GmbH aufgrund der wirtschaftlich schwierigen Lage erfolgt im Zuge dieser Planung eine Ergänzung der zulässigen Nutzungen. Von einem Entfall der anderen Nutzungen wird daher abgesehen. Aufgrund der städtebaulichen Integrationsfähigkeit beider Nutzungen an diesem Standort und der Schaffung einer größtmöglichen Flexibilität für die Allgäuer Terrassenhotel GmbH aufgrund der wirtschaftlich schwierigen Lage erfolgt im Zuge dieser Planung eine Ergänzung der zulässigen Nutzungen. Von einem Entfall der anderen Nutzungen wird daher abgesehen. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

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

### **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:

- 2.5.10 Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen.
  - 3.1.2 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.
  - 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
  - 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 in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw.

Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhldingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.2.0 (G) 6 Grenzüberschreitende Verflechtungen sind zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Gemeinden an der Landesgrenze zu Bayern.
- 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):
  - ...
  - Mittelbereich Leutkirch
  - mit den Gemeinden Aichstetten, Aitrach, Bad Wurzach, Isny im Allgäu, Leutkirch im Allgäu;
  - ...

- 2.2.3 (Z) 1 Als Unterzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny i.A., Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem und Tettnang festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- 2.2.3 (Z) 2 Die Unterzentren sind als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so zu entwickeln, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf ihres Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.
- 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:  
  - ...
  - Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A.
  - ...
- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise



und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

- 2.4.0 (N) 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. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).
- 2.4.2 (Z) 1 Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur "Siedlungsbereich" dargestellt.
- 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.  
...  
Die Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny i.A., Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem (Teilorte Mimmenhausen, Neufrach und Stefansfeld) und Tettngang.  
...
- 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 2.6.0 (Z) 1 Regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, an denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind.

6.2.3.3 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung standen inner-

orts keine potenziellen Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken kurz- bis mittelfristig für die geplante Nutzung einer Kurklinik zur Verfügung. Durch die Erweiterung der zulässigen Nutzungen, um die Möglichkeit der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Beherbergung und Bewirtung von Patienten einer Kurklinik und der generellen Übernahme der planerischen Grundzüge aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen" (u.a. zulässige Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksflächen, maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe m. ü. NHN) wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die der Landwirtschaft auf ein verträgliches Maß beschränkt. Der Eingriff in das Erdreich entsteht ausschließlich im Bereich der wiederverfüllten Baugrube des nördlichen Gebäudekörpers. Dies bedeutet, dass nicht in gewachsenen Boden eingegriffen werden muss. Der Betrieb der Klinik kann darüber hinaus in der bestehenden Bausubstanz stattfinden, ohne ein weiteres Baufenster realisieren zu müssen. Aufgrund dieser Aspekte sowie der Verfügbarkeit der Flächen und der herausragenden Lage direkt an den vorhandenen Erschließungsvorgaben ist die Fläche für die neue Nutzung als Kurklinik sehr gut geeignet. Das überschaubare Ausmaß der Änderungen ist somit mit einer städtebaulich verträglichen Siedlungsentwicklung vereinbar. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.

- 6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.5 Der regionale Grünzug sowie schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) und den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 6.2.3.6 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als "Sonderbauflächen - Fremdenverkehr", "Sonderbauflächen in Planung - Fremdenverkehr" und "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes teilweise nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 6.2.3.7 Die Vorgaben des Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.
- 6.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 6.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte innerhalb des Stadtgebietes geprüft. Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen, der Nachnutzung der bestehenden Gebäudestrukturen und der herausragenden Lage direkt an den vorhandenen Erschließungsvorgaben ist die Fläche für die neue Nutzung als Kurklinik sehr gut geeignet. Darüber hinaus stehen kurz- bis mittelfristig keine potenziellen Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken innerorts zur Verfügung.
- 6.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
- 6.2.4.3 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Zweckbestimmung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren (EAG-Bau) und die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Raumordnerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen. Es gilt im Zuge der Planung eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchzuführen. Darüber hinaus gilt es aus naturschutzrechtlicher Sicht den Umweltbericht unter anderem hinsichtlich der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen anzupassen. Ebenso sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu bewerten und einzuarbeiten.
- 6.2.4.4 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird lediglich in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik der 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht weiterhin 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).
- 6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 6.2.5.1 Die folgenden textlichen Erläuterungen beschränken sich hierbei auf die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Anpassungen und Ergänzungen.
- 6.2.5.2 Für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) "Terrassenhotel und Kurklinik" festgesetzt. Hierzu ist bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen und ein steuerndes Eingreifen gewährleistet werden. Im vorliegenden Fall wird die Liste an, die für den Betrieb einer Kurklinik erforderlichen Gebäude und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Beherbergung und Bewirtung von Patienten erweitert und an-

gepasst. Dadurch sind nun abschließend Hotelgebäude, Ferienwohnungen, Kur- und Klinikbetriebe, Tagungs- und Sportgebäude, Schank und Speisewirtschaften, Tiefgaragen und die für den Betrieb der o.a. zulässigen Nutzungen erforderlichen Räume und Nebenanlagen (z.B. Verwaltung; Mitarbeiter-/Aufenthaltsräume; Schwimmbecken; Spielplätze; Ver- und Entsorgungseinrichtungen, etc.) zulässig. Dies erlaubt der Bauherrschaft eine größtmögliche Flexibilität bei der Realisierung unterschiedlicher Nutzungen und schafft dadurch zukünftig eine wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Allgäuer Terrassenhotel GmbH.

6.2.5.3 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.

- Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschoße wird weiterhin verzichtet. Diese gegebenen Kenngrößen der zulässigen Grundfläche und Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes sind auch für die neue geplante Nutzungen einer Kurklinik ausreichend und werden daher übernommen. Darüber hinaus ist die Vorgabe der Zahl der Vollgeschoße für die neue Nutzung wenig aussagefähig, da das Gebäude ähnlich der bisherigen Nutzung sehr hohe Raumhöhen aufweisen kann.
- Die Festsetzung der Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft weiterhin einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die neue planungsrechtliche Definition u.a. hinsichtlich der zu wählenden Bezugspunkte ist nun auch für Außenstehende (z.B. Anlieger) besser nachzuvollziehen und damit kontrollierbar.

6.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind weiterhin so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude (zulässige Grundfläche) nur geringfügig hinausgehen. Die hinzukommende neue planungsrechtliche Definition hinsichtlich der Zulässigkeit des Vortretens von oberirdischen Gebäudeteilen und unterirdischen Überschreitungen im geringfügigen Maß sowie die Prüfung einer nachbarlichen Einschränkung im Zuge einer dieser Überschreitungen schließt zukünftig städtebauliche Fehlentwicklungen aus und ist für Außenstehende (z.B. Anlieger) besser nachzuvollziehen.

6.2.5.5 Die Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen wird auf Abstände begrenzt. Dadurch sind städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## 6.2.6 Infrastruktur und Verkehrsanbindung

6.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist weiterhin über die Einmündung in den "Alpenblickweg" an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Landesstraße L 265 bestehen überregionale Anbindungen,

unter anderem an die südlich gelegene Bundesstraße B 12 und die westlich gelegene Autobahn-  
auffahrt zur A 96.

6.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

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

## 6.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionschutz

6.2.7.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der südlich angrenzenden Landesstraße  
L 265 ein. Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Terrassenhotel  
Dengeltshofen" wurde in einer schalltechnischen Untersuchung (tecum, Bericht vom  
04.12.2006) zur Konfliktlösung eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutz-  
walls entlang der Landesstraße L 265 sowie ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen ermit-  
telt. Dem bisher festgesetzten Sondergebiet "Hotel" wurde die Schutzbedürftigkeit eines Mischge-  
bietes zugeordnet. Da mit der Änderung des Bebauungsplanes der Schutzanspruch der zukünftigen  
bzw. geplanten Nutzung (Kur und Klinik) höher anzusetzen ist, wurden in einer erneuten  
schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 30.09.2021) die Lärmschutzmaß-  
nahmen unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrszahlen an den geänderten Schutzanspru-  
ches des Vorhabens angepasst.

Bei der Berechnung wurde der aktuell festgesetzte Lärmschutzwall mit Gabionen-Stützwand in  
seiner Lage bereits berücksichtigt. Die Gabionen-Stützwand wurde unverändert mit einer Höhe  
von 2,00 m über natürlichem Gelände an der Grundstücksgrenze berücksichtigt. Die Position der  
Wallkrone und deren Breite wurde ebenfalls unverändert übernommen. Die Höhe der Wallkrone  
wurde für eine effizientere Abschirmung des 3. Untergeschosses unabhängig von dessen zukünf-  
tiger Geschosshöhe geringfügig angepasst. Die Wallkrone wurde somit mit einer Mindesthöhe von  
maximal 1,00 m unter der Fenstersturzoberkante des jeweils 3. Untergeschosses des nördlich  
angrenzenden Terrassenhauses berücksichtigt. Bei der Berechnung bzw. der Wahl der Einwirkorte  
wurden die entsprechend den Festsetzungen maximal zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigt.

Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005  
1, Beiblatt 1 für Kurgebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zeigt, dass diese insbeson-  
dere an den oberen Geschossen der Terrassengebäude teilweise deutlich überschritten werden. Die  
im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwir-  
kungen nicht gewährleistet. Um die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 1, Bei-  
blatt 1 im Plangebiet zu gewährleisten, sind neben dem bereits berücksichtigten Lärmschutzwall  
weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im vorliegenden Fall wurde bereits eine aktive Lärmschutzmaßnahme entlang der Landesstraße L  
265 in Form eines Lärmschutzwalls berücksichtigt. Der Wall wurde so dimensioniert, dass zumin-



dest die Außenwohnbereiche des 3. Untergeschosses der beiden geplanten Terrassenhäuser eine Abschirmung der Verkehrslärmimmissionen erfahren. Die Möglichkeiten an aktiven Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets, welche an der Quelle ansetzen, sind daher schon weitestgehend ausgeschöpft. Zudem wird durch die Hanglage des Plangebiets die Abschirmung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen erschwert.

Der verbleibende Konflikt soll daher mit Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst gelöst werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden dabei als Erkenntnisquelle herangezogen, bei deren Überschreitung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne dieser Verordnung auszugehen ist. Da an den oberen Geschossen der geplanten aber auch des bestehenden Terrassengebäudes tagsüber auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten wird, sind für diese Bereiche die üblichen, sogenannten passiven Lärmschutzmaßnahmen wie die Festsetzung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile, die Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen bzw. alternativ der Einbau aktiver Lüftungstechnischer Anlagen alleine nicht ausreichend. Für den Bereich, in welchem tagsüber der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten wird, werden verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vor den Aufenthalts- und Ruheräumen festgesetzt. Nicht verglaste Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) sind in diesem Bereich nicht zulässig. Zudem wird für sämtliche Geschosse der Terrassengebäude nördlich der Landesstraße neben der Festsetzung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile der Einbau von aktiven Lüftungstechnischen Anlagen für sämtliche Aufenthalts- und Ruheräume festgesetzt.

Der Konflikt im Überschreibungsbereich nördlich des Alpenblickwegs wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile, Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen, aktive Lüftungstechnische Anlagen) gelöst.

Die genannten Lärmschutzmaßnahmen gelten lediglich für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

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

#### 6.2.7.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind frei von Altlasten.

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

**7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

7.1.1.1 Durch die Bebauungsplanänderung wird ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Terrassenhotel und Kurklinik" südwestlich des Ortsteiles Neutrauchburg und nordwestlich der Stadt Isny im Allgäu ausgewiesen.

7.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um Grünlandflächen, Flächen mit Bestandsbebauung und mit Gehölzen bewachsene Flächen südwestlich des Ortsteiles Neutrauchburg. Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Bestandsbebauung von Neutrauchburg nördlich der Landesstraße L265 und betrifft die Flurstücke Nr. 135, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159 und 202/1 der Gemarkung Neutrauchburg. Im Plangebiet besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen" bereits Baurecht.

7.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu als Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung "Fremdenverkehr", Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung "Fremdenverkehr" in der Planung und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu (Fassung vom 17.09.2003) stellt das Plangebiet als "Sonderbauflächen" und "Sonderbauflächen in der Planung", als "Grünflächen und Erholungseinrichtungen", als "Flächen für die Land- und Forstwirtschaft", als "Sonstige Nutzung" sowie als "Strukturen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz, Landschaftshaushalt und Landschaftsbild" dar.

Die Fläche bietet aufgrund ihrer Lage im Außenbereich, des schon bestehenden Baurechts, der Bestandsbebauung, der Lage in einem ländlich geprägten Gebiet sowie der guten Anbindung durch bestehende Verkehrswege einen geeigneten Standort für eine Kurklinik.

7.1.1.4 Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Terrassenhotel und Kurklinik" zur Ermöglichung der Umsetzung einer Klinik und Kuranstalt, sowie eines Hotels.

7.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60, die Festsetzung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Minimierungsmaßnahmen sowie von Pflanzgeboten. Im Rahmen der

örtlichen Bauvorschriften werden als Dachformen Flachdächer vorgegeben.

- 7.1.1.6 Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Schutzgebiete, Biotope, Arten, Lebensräume, Boden, Geologie, Fläche, Wasser, Wasserwirtschaft, Klima, Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter und erneuerbare Energien über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.
- 7.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsgeltungsbereich) beträgt insgesamt 2,84 ha, davon sind 2,17 ha sonstiges Sondergebiet, 0,35 ha Verkehrsflächen und 0,32 ha private Grünflächen.
- Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich zum Teil bereits bebaut ist.
- 7.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 13.996,31 Ökopunkten erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen". Details zur Bilanzierung sowie zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung "Terrassenhotel / Akutklinik CURA MED" des Büro Bolender in der Fassung vom 20.05.2021 zu entnehmen.

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

### 7.1.2.1 Regionalplan (Fassung vom 04.04.1996):

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

### 7.1.2.2 Flächennutzungsplan (Fassung vom 14.10.2005) und Landschaftsplan (Fassung vom 17.09.2003):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu als "Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung 'Fremdenverkehr'", "Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung 'Fremdenverkehr' in der Planung" und als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flä-

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

Der Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu in der Fassung vom 17.09.2003 stellt das Plangebiet als "Sonderbauflächen" und "Sonderbauflächen in der Planung" (nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen), als "Grünflächen und Erholungseinrichtungen" (Hauptwanderweg), als "Flächen für die Land- und Forstwirtschaft" (Grünland/Weide, Hofanlage/Streusiedlung), als "Sonstige Nutzung" (Verkehrsflächen) sowie als "Strukturen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz, Landschaftshaushalt und Landschaftsbild" (Feldgehölze/Hecken/Gebüsche, Kleingarten) dar. Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung ermöglichte Planung (Abgrabung, Änderung der Art der baulichen Nutzung) steht in keinem Widerspruch zu den o.g. spezifischen landschaftsplanerischen Entwicklungszielen bzw. Empfehlungen. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

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

Südlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 15 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Bodenmöser und Hengelesweiher" (Nr. 8325-341). Hierbei handelt es sich um einen größeren Moorkomplex mit extensiv genutzten Niedermooren, Übergangsmooren und größeren Hochmoorkomplexen sowie um Weiher mit angrenzendem extensiv genutztem Feuchtgrünland. Ebenfalls 15 m südlich des überplanten Gebietes beginnt ein als Natura 2000-Vogelschutzgebiet "Bodenmöser" (Nr. 8325-441) ausgewiesene Moor- und Wiesenkomplex. Ein weiteres FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343) beginnt in einer Entfernung von ca. 360 m nordwestlich des Geltungsbereiches. Bei diesem FFH-Gebiet handelt es sich um naturnahe, alpin beeinflusste Flusslandschaften mit hoher natürlicher Dynamik, tief eingeschnittenen Seitentälern und mit naturnahen Hangbuchenwäldern, Quellbereichen, kleinen Seen (z.T. verlandet), Weihern, Pfeifgraswiesen und Auwäldern. Gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG wurde durch die rau landschaftsarchitekten in der Fassung vom 18.12.2006 eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung, Balkonbegrünung) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten Natura 2000-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der rau landschaftsarchitekten in der Fassung vom 18.12.2006). Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine nennenswerten Änderungen der durch das bestehende Baurecht ohnehin schon möglichen Bebauung. Die wesentlichen Festsetzungen wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich sind in Richtung des Natura 2000-Gebietes Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die überwiegend aus Glas bestehen (Verglasung der Balkone etc.). Derzeit ist der genaue Umfang von Lärmschutzmaßnahmen aus Glas noch nicht bekannt. Sollten größere Glasflächen benötigt werden, wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Rechtsnachfolge zwischen dem Eigentümer und der Stadt Isny im Allgäu geregelt, dass die Vorgaben der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach" umzusetzen sind. So kommt es zu keinen Auswirkungen auf das Natura 2000-

Gebietes. Die Festsetzung zur Eingrünung der Balkone zum Schutz störender Lichtabstrahlungen in den Nachtstunden aus den Gebäuden in das angrenzende Schutzgebiet bleibt bestehen. Sollte aus immissionschutzrechtlichen Gründen die Verglasung der Balkone erforderlich sein, so ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Eingrünung hinter der Glasfront erforderlich. Dies wird zum Schutz des Natura 2000-Gebietes umgesetzt. Die ursprünglichen Festsetzungen bleiben somit im größten Umfang erhalten und sind nicht von der Änderung betroffen. Die bereits vorhandene FFH-Vorprüfung der rau landschaftsarchitekten in der Fassung vom 18.12.2006 kann weiterhin als Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes herangezogen werden. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

#### 7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 55 m südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Bodenmöser" (Nr. 4.36.067).
- Das Naturschutzgebiet "Bodenmöser" (Nr. 4.163) beginnt in einer Entfernung von ca. 15 m südlich des Änderungsgeltungsbereiches.
- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop ("Feuchtgebüsch bei Hotel Isnyland", Nr. 1-8226-436-1055) liegt östlich des Plangebietes und ragt am östlichen Rand in den Änderungsgeltungsbereich (Fl.-Nr. 153) hinein. Etwa 15 m südlich findet sich des Weiteren das Biotop "NSG Bodenmöser Biotopkomplex Nordost" (Nr. 1-8226-436-1005). Ein weiteres Biotop ("NSG 'Wies' – Sukzessionswald W Neutrauchburg", Nr. 2-8226-436-1714) beginnt in einer Entfernung von etwa 160 m südöstlich des überplanten Gebietes. Weitere Biotope finden sich im näheren Umfeld des Plangebietes.
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### 7.1.2.5 Biotopverbund:

- Der östliche Randbereich der Vorhabenfläche liegt innerhalb des 1.000 m-Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte.
- Der östliche Bereich des Plangebietes (Fl.-Nr. 135 und 202/1) liegt des Weiteren innerhalb des 500 m-Suchraumes des Biotopverbundes feuchter Standorte. Bereiche der Fl.-Nr. 135, 153 und 202/1 zählen außerdem zu den Kernräumen bzw. Kernflächen des Biotopverbunds feuchter Standorte. Vermutlich beruht diese Einstufung auf der angenommenen bzw. angestrebten Vernetzung wertvoller Offenlandbiotope.
- Die Flächen des Biotopverbundes werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Die Funktion der Fläche bleibt auch bei der Ausführung des Vorhabens weitestgehend bestehen. Möglich-



erweise kommt es zu einer kurzzeitigen Beeinträchtigung störungsempfindlicher Arten während der Bauzeit. Durch die im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes getroffene Festsetzung von privaten Grünflächen sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Auswirkungen auf den Biotopverbund gemindert. Zudem sind Neupflanzungen standortheimischer Gehölze vorgesehen, welche langfristig ebenfalls eine Trittsteinfunktion übernehmen können. Pflanzbindungen für vorhandene Gehölze sorgen dafür den Biotopverbund in seiner Funktion zu erhalten. Diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben im Rahmen der Bebauungsplanänderung erhalten bzw. werden entsprechend ergänzt.

- Eine erhebliche Einschränkung des Biotopverbunds durch die Planung entsteht daher nicht.

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich im nördlichen Bereich um intensiv genutztes Grünland (Mähwiesen). Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt in diesem Bereich begrenzt. Hier sind nur wenige anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand der Grünlandflächen ist überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Die als Mähwiesen bewirtschafteten Wirtschaftswiesen weisen geschätzte 60% Obergräser mit *Alopecurus pratensis*, *Lolium perenne* und *Phleum pratense* auf. Ebenfalls konnte ein hoher Anteil an *Trifolium pratense* und *Taraxacum sect. Ruderalia* erfasst werden. In geringen Beständen konnten *Bellis perennis*, *Cardamine pratensis* und *Plantago lanceolata* kartiert werden. Durch die Erfassung der Artenbestände wurden die Flächen als Fettwiese mittlerer Standorte kategorisiert.
- Der südliche und (nord-)östliche Bereich des Änderungsgeltungsbereiches ist durch Gehölzstrukturen geprägt. Laut des im Zuge der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung durch das Büro Bolender aufgestellten Umweltberichtes (Fassung vom 27.10.2021) befindet sich im Norden des Änderungsbereichs eine von Haselsträuchern dominierte Feldhecke mit heimischen Arten, wo neben *Coryllus avellana* die Arten *Acer campestre*, *Acer platanoides*,

*Cornus sanguinea*, *Quercus robur*, *Urtica dioica* und *Prunus spinosa* kartiert wurden. Durch eine im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Relevanzbegehung konnten aktiv genutzte Brutstätten der Avifauna sowie Lebensstätten weitere Arten ausgeschlossen werden. Im Osten des Änderungsbereichs befindet sich laut des Umweltberichtes vom Büro Bolender eine von Schlehen dominierte Feldhecke, innerhalb welcher neben *Prunus spinosa* die Arten *Acer campestre*, *Cornus spec.* und *Rubus sect. Rubus* kartiert wurden. Durch die im Rahmen dieses Umweltberichtes durchgeführte Relevanzbegehung sowie ehemaligen Kartierungen kann von einem Bestand der Art Neuntöter ausgegangen werden. Im Bereich der heckenartigen Gehölzstrukturen kann grundsätzlich von einer höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden. Die Gehölze im Plangebiet können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Es ist davon auszugehen, dass vor allem im Bereich älterer Bäume eine hohe faunistische Diversität vorhanden ist.

- Die Flächen wurden 2006 durch Löderbusch auf Insektenarten untersucht. Dabei wurden die Böschungsbereiche als potenzieller Wanderkorridor verschiedener Heuschrecken- und Tagfalterarten erfasst.
- Im Zentrum der Planfläche finden sich Bestandsgebäude sowie ein von Westen nach Nordosten verlaufender Verkehrsweg ("Alpenblickweg"). Die Lebensraumtypen innerhalb des überplanten Gebietes werden von der bestehenden Bebauung beeinflusst (Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). In den privaten Gärten sind vorrangig siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.
- Am nördlichen Rand des Flurstücks Nr. 155 sind laut der Streuobsterhebung (Fernerkundung) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg drei Streuobstbäume situiert.
- Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Landesstraße L265 vorbelastet. Der Lärm und die optischen bzw. akustischen Störungen durch den Verkehr lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als eher ungeeignet erscheinen.
- Dem Plangebiet kommt in den Bereichen des Wirtschaftsgrünlands und der Haselfeldhecke eine mittlere, im Bereich der Schlehenfeldhecke eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als

Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Die Gemeinde liegt in einem voralpinen Trog, der in Zeiten des Tertiärs mit Abtragungsprodukten der Molasseschichten aufgefüllt wurde. Die Molasseschichten wiederum wurden durch quartäre glaziale Ablagerungen überdeckt. Durch die Würm-Eiszeit wurde die heutige Oberflächenstruktur geprägt, welche durch die Nacheiszeit bzw. durch das Abschmelzen der Gletscher eine Vielzahl an Flachwasserseen, Sümpfe und dadurch Moorbildungen aufweisen. Während in den Staubecken Beckentone und Sande und in den Mooren Moorböden vorzufinden sind, weisen die Hügel des Westallgäuer Hügellands primär Lehmböden auf. Kiesböden sind primär in den Schmelzwasserrinnen und Terrassen der Flusstäler vorzufinden. Viele der Böden weisen ein hohes bis sehr hohes Retentionsvermögen auf. Die Filter- und Pufferkapazität dagegen ist gering bis mittel. Die teilweise vorzufindenden Moränensedimente sind als Grundwassergeringleiter mit geringer Durchlässigkeit einzuordnen.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1:50.000) gehört das Plangebiet zu der Kißlegg-Subformation, welche eine Untereinheit der Illmensee-Formation und damit der glazial geprägten Sedimente des Rheingletschers darstellt. Die Subformation hat sich glazigen aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall entwickelt und z.T. als Kamestrassen und Oser ausgebildet. Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht hauptsächlich aus Diamikten und Kiesen alpiner und lokaler Provenienz und zu geringen Teilen aus Feinsedimenten und Sanden derselben Provenienz. Bei der Kißlegg-Subformation handelt es sich aus hydrogeologischer Sicht um Porengrundwasserleiter mittlerer bis geringer Durchlässigkeit und stark wechselnder Ergiebigkeit.
- Aus den glazial geprägten Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1:50.000) als vorherrschender Bodentyp Parabraunerde-Braunerde und Braunerde-Parabraunerde aus Moränensedimenten entwickelt. Dieser Bodentyp weist eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und eignet sich nicht gut bzw. sehr gut als Standort für natürliche Vegetation. Die Funktion des Bodens im Plangebiet als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird im Offenlandbereich mit mittel und bei Waldflächen mit hoch bewertet. Die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe hingegen ist laut der Bodenkarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg im Offenlandbereich bei mittel bis hoch und bei Waldflächen bei mittel einzustufen.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehme mittlerer Zustandsstufe und mit durchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).
- Im Plangebiet handelt es sich um teilweise offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland) oder durch Gehölzstrukturen geprägt sind. Im Bereich der Bestandsbebauung und der bestehenden Verkehrsflächen sind die Böden weitestgehend versiegelt. In den versiegelten Bereichen wird der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in

Erscheinung treten.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Auf den unversiegelten Flächen im überplanten Gebiet kann das Niederschlagswasser ungehindert versickert. Im Bereich der bestehenden Versiegelung sowie in den Bereichen mit bestehendem Baurecht kommt es zu einer Verringerung der Versickerungsleistung.
- Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Bei älteren Untersuchungen wurde kein Grundwasser angetroffen, daher ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet oberflächennahes Grundwasser ansteht.
- Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aufgrund der Bestandsbebauung fallen im Gebiet bereits Abwässer an, welche über einen Mischwasserkanal an der L265 zur Kläranlage in Isny-Weitnau (Unterried) geleitet werden. Die Gemeinde verfügt über eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung (städtische Wassernetz und Leitungsnetz). Die Bestandsbebauung innerhalb des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund der Topografie und des nach Norden ansteigenden Geländes kann es bei Starkrege-

ereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser (Hangwasser) kommen. Eine Entwässerung des auftretenden Oberflächenwassers wird entlang eines Schutzwalls und dem nördlichen Bestandsgebäude einer bestehenden Entwässerung zugeführt.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt der Änderungsbereich in der sommerkühlen und wintermilden, humiden Niederschlags-Staulage des nordwestlichen Alpenrandes. Die jährliche Niederschlagsmenge ist daher mit 1.680 mm hoch. Wegen der Höhenlage des Gebiets (~705 m ü. NN) fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresdurchschnittstemperatur sind mit 6,8°C (Isny 712 m ü NN) vergleichsweise niedrig.
- Das Geländeklima im Untersuchungsraum wird durch die Klimatope Freiflächen, Waldflächen und bebauete Flächen gekennzeichnet. Dabei sind auch die Reliefverhältnisse in Form der Hangneigungen, Exposition und relativen Höhenlage von Bedeutung. Da die meisten Flächen in Form von offenen Grünlandflächen auftreten, entsteht dort in wolkenlosen, windschwachen Nächten bodennahe Kaltluft, welche hangabwärts abfließt. Die umliegenden Gehölzstrukturen wirken ebenfalls als Kaltluftproduzenten. Dabei wird zwar ein größeres Luftvolumen abgekühlt, erreicht jedoch nicht so geringe Temperaturen.
- Aufgrund der Wälder und Gehölze in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsraum sowie innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Filterung der Luftschadstoffe und somit zu einer Frischluftentstehung.
- Im Bereich der Bestandsbebauung und der bestehenden Verkehrswege wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt kleinflächig ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege (Landesstraße L265) reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des nördlichen Plangebietes sowie der umliegenden (v.a. nördlich gelegenen) Flächen kann es im überplanten Gebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

zogen.

- Die Stadt Isny im Allgäu liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Naturraums "Westallgäuer Hügelland" (Nr. 33) in der Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland" (Nr. 3). Die überplante Fläche findet sich des Weiteren im Jungmoränen-Hügelland im südwestdeutschen Alpenvorland in einem von Wiesen, Weiden, Äckern und Wäldern ländlich geprägten Gebiet südwestlich des Ortsteiles Neutrauchburg.
- Die Landschaft im Untersuchungsgebiet sowie deren Nachbarbereiche sind geprägt durch ausgeräumte Wiesenlandschaften mit vereinzelt Solitärgehölzen, Feldgehölzen und -hecken sowie Wäldern in den Randbereichen. Ebenfalls treten landschaftstypische Einzelgehölze auf, welche in der Regel in die Landschaft eingebunden sind. Südlich des Untersuchungsgebiets treten die renaturierten Flächen der Bodenmöser als Moorflächen in Erscheinung. Beim Plangebiet selbst handelt es sich derzeit um Grünlandflächen, Flächen mit Bestandsbebauung und um mit Gehölzen bewachsene Flächen südwestlich des Ortsteiles Neutrauchburg. Das Gebiet weist ein Gefälle in Richtung Süden auf und grenzt südlich an die Landesstraße L 265 an. In Richtung Westen, Norden und Osten schließt die überplante Fläche an die freie Landschaft an.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Süden in Richtung der Allgäuer Alpen. Der Bereich ist von Norden her gut einsehbar und liegt teilweise exponiert. Das Plangebiet wird von Westen, Süden und Osten durch Gehölzstrukturen abgeschirmt, weshalb trotz der exponierten Lage nur eine eingeschränkte Einsehbarkeit besteht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Bereich besitzt aufgrund seiner Lage in einer Freizeitregion sowie im Umkreis des heilklimatischen Kurortes Isny im Allgäu eine hohe Erholungseignung. Im nahen Umfeld des Plangebietes finden sich zahlreiche Ferienwohnungen, Gasthäuser sowie die Argentalklinik. Der Bereich wird ganzjährig touristisch besucht. Großräumig betrachtet dient das Untersuchungsgebiet samt Nachbargebieten unter anderem als Erholungsraum für Klinikpatienten aus Neutrauchburg und Spaziergängern. Durch das Plangebiet führt der "Alpenblickweg", welcher laut des Landschaftsplanes der Stadt Isny im Allgäu einen Hauptwanderweg darstellt.
- Das Terrassenhotel wurde ehemals als Infrastrukturelement für die Freizeit genutzt. Eine Nutzungsaufgabe führte zu einem verminderten Besucheraufkommen sowie zum Verlust von Arbeitsplätzen.
- Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der südlich angrenzenden Landesstraße



L265 ein.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen. Die Bestandsgebäude werden mit einem Blockheizkraftwerk versorgt.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.161-1.197 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände nach Süden hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut. Laut dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist das ermittelte Solarpotenzial auf den Dachflächen der Bestandsgebäude in die Eignungsklasse gut bzw. sehr gut einzustufen. Das ermittelte PV-Freiflächenpotenzial (benachteiligte Gebiete) wurde im östlichen Bereich des Flurstücks Nr. 202/1 als bedingt geeignet, im westlichen Teil des Flurstücks (Nr. 202/1) sowie im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Nr. 155 hingegen als geeignet eingestuft.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet und als effizient eingestuft. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Eine Bohrtiefenbeschränkung gibt es im Plangebiet nicht, jedoch besteht die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau Erdgas austritt.

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

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

### 7.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurch-

## **führung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

- 7.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der rechtsverbindliche Bebauungsplan in seiner jetzigen Form bestehen. Eine Bebauung der Flächen ist nach den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes weiterhin möglich. Das intensiv genutzte Grünland (Mähwiese) bleibt als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Die Bestandsbebauung sowie die durch Gehölzstrukturen geprägte Flächen bleiben ebenfalls im aktuellen Zustand erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Auch bei Nichtdurchführung der Planung kann es aufgrund des bestehenden Baurechts zu Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung kommen. Im Bereich der Bestandsbebauung sind diese Veränderungen bereits eingetreten und bleiben auch bei Nichtdurchführung der Planung bestehen. Das Gebiet bleibt an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und die Bestandsbebauung erhalten. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet), Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 7.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.
- 7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 7.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Grundsätzlich besteht auf den Flächen im Änderungsgeltungsbereich durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen" bereits Baurecht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert sowie eine Bodenabgrabung nordöstlich des Flurstücks Nr. 155 ermöglicht. Des Weiteren wird durch die

Bebauungsplanänderung die festgesetzte Grundflächenzahl innerhalb der südlichen Baugrenze geringfügig vermindert.

- Durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Im Bereich der geplanten Flächen für die Regenwasserableitung ist dagegen eine Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu erwarten.
- Durch die Bebauungsplanänderung wird zudem im Bereich nördlich des Flurstücks Nr. 155 und südlich der Verkehrsfläche eine Bodenabgrabung ermöglicht. Diese Abgrabung dient der neuen Nutzungsart als Kurklinik und Kuranstalt und soll künftig einen Lichteinfall in das sich derzeit unter der Erde befindliche Bestandsgebäude schaffen. Bodenveränderungen und -verdichtungen im Abgrabungsbereich können temporär zum Verlust der Lebensräume in diesem Bereich führen. Im Bereich der Abgrabung gehen zudem einzelne Gehölze und somit auch die dort lebenden Arten verloren.
- Das angrenzende Biotop wird durch die Bebauungsplanänderung nicht weiter beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können jedoch weiterhin durch den von der geplanten Kurklinik ausgehenden Freizeitlärm gestört werden.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann bei Umsetzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelten Festsetzungen und Maßnahmen in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von der Planung profitieren. Der Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung vom Büro Bolender (Fassung vom 27.10.2021) besagt, dass im Bereich der Böschungsabgrabung von Löderbusch (2006) ein Wanderkorridor verschiedener Heuschrecken- und Tagfalterarten festgestellt wurde. Dieser Bereich stellt eine Verbindung zwischen dem NSG „Bodenmöser“ und dem Unteren Argental dar. Um eine weitere Nutzung der Arten als Wanderkorridor zu gewährleisten, werden laut des Büro Bolender die Böschungsf Flächen nach Abgrabung in ihrer derzeitigen Form wiederhergestellt. Auch wird laut des Umweltberichtes der Flächennutzungsplanänderung der potenziell vorkommende Neuntöter in seinem Lebensraum nicht gestört. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich, außerhalb der Bestandsbebauung und abseits der bereits bestehenden Strukturen, erhöhen (Pflanzgebote, Ausgleichsflächen, private Grünflächen, (teil-)versiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen einen Raum. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird sich ausschließlich im Umkreis der geplanten Abgrabung ein neuer Lebensraum entwickeln, welcher jedoch ebenfalls deutlich anthropogen geprägt sein wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Entwicklung einer privaten Grünfläche, Anlage von

Ausgleichsflächen und -maßnahmen) wurde das Ausmaß des Lebensraumverlustes bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan reduziert. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Herstellung einer nährstoffarmen, extensiv bewirtschafteten Grünlandfläche (Saumstruktur) vorgesehen, während im nordöstlichen Bereich eine Retentionsmulde sowie eine Grünfläche mit kräuterreichem Landschaftsrasen und Hochstauden angelegt werden sollen. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist des Weiteren eine Grünfläche mit feuchten Hochstauden herzustellen. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird eine insekten-schonende Außenbeleuchtung festgesetzt.

- Durch weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird dies weiter reduziert. Im Plangebiet stehen folglich weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. So soll im östlichen Bereich des Änderungs Geltungsbereiches die bestehende Schlehen-Feldhecke erweitert und im westlichen sowie im zentralen Bereich langfristig eine Magerwiese entwickelt werden. Durch die Bebauungsplanänderung werden somit zusätzliche Habitate und Strukturen hergestellt und neuer Lebensraum geschaffen. Eventuell auftretende Zerschneidungseffekte werden folglich weiter minimiert.
- Durch die festgesetzte Fassadenbegrünung werden weitere Kleinlebensräume im Baugebiet geschaffen, die auch als Vernetzungselement insbesondere für Insekten von Bedeutung sind. Flachdächer und Tiefgaragenüberdachungen sind extensiv zu begrünen; die begrüneten Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen. Die festgesetzte Balkonbegrünung trägt zur Eingrünung des Bestandgebäudes sowie zur Lichtabschirmung in Richtung der südlich gelegenen Schutzgebiete bei.
- Zusätzlich sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die überwiegend aus Glas bestehen (Verglasung der Balkone etc.). Derzeit ist der genaue Umfang von Lärmschutzmaßnahmen aus Glas noch nicht bekannt. Sollten größere Glasflächen benötigt werden, wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Rechtsnachfolge zwischen dem Eigentümer und der Stadt Isny im Allgäu geregelt, dass die Vorgaben der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach" umzusetzen sind. So können Auswirkungen bzw. die Gefährdung von Vogelschlägen vermindert werden. Zum Schutz nächtlicher Lichtabstrahlungen in die umgebenden Schutzgebiete werden die Balkone begrünt. Sind diese aus immissionschutzrechtlichen Gründen mit einer Glasfront umzusetzen muss eine Begrünung hinter der Glasfläche erfolgen. So können auch hier Auswirkungen auf die Schutzgebiete verhindert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen (bestehendes Baurecht)	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen und Ausgleichsflächen (bestehendes Baurecht)	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
Anlage von Ausgleichsflächen (Bebauungsplanänderung)	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Nutzung der Kurklinik (bestehendes Baurecht, Bestand)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen (bestehendes Baurecht, Bestand)	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)	–

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

- Da innerhalb des Plangebietes bereits Baurecht besteht ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nur wenige Veränderungen für das Schutzgut.
- Durch die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Die durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte Abgrabung im Norden des oberen Bestandsgebäudes, kommt es zu einem Verlust des Oberbodens sowie einem Teil des B-

Horizonts. Da die Nutzungsänderung keine Versiegelung der Flächen nach sich zieht und der Oberboden in einer Stärke von 20 cm wieder aufgetragen wird, ist durch die Einhaltung bodenschonender Maßnahmen und einer Tiefenlockerung keine langfristige Beeinträchtigung der Böden zu erwarten. Daher ist bei einer korrekten Umsetzung der Abtragung von einer langfristigen Rückentwicklung der Bodenfunktionen in Form einer natürlichen Bodenfruchtbarkeit, Filter und Puffer sowie Ausgleichskörper im Wasserhaushalt zu rechnen.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und aufgrund der Abtragung des Böschungsbereichs und der Lagerung großer Erdmassen im Untersuchungsgebiet, einer jedoch ausbleibenden Versiegelung, einem Wiederauftrag des Oberbodens und einer potentiellen Wiederherstellung der Bodenfunktionen handelt es sich um einen mittleren Eingriff in das Schutzgut Boden.

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

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

- Die Bebaubarkeit des Plangebietes ist bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen" (Fassung vom 10.03.2007) gegeben. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Durch die Bebauungsplanänderung wird der Wasserhaushalt nicht weiter beeinträchtigt, da der maximal zulässige Versiegelungsgrad geringfügig herabgesetzt wird (im südlichen Bereich von 0,65 auf 0,60). Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch das Freilegen des Grundwassers während der im Rahmen der Bebauungsplanänderung ermöglichten Abgrabung und der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits genehmigten Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers.
- Die geplanten Änderungen in Form einer Abgrabung der Böschung hat zur Folge, dass höhere Wassermassen am Böschungsfuß angesammelt werden. Das gesammelte Wasser soll in einer Entwässerungsmulde gefangen und in einen Vorfluter geleitet werden. Eine potenzielle Veränderung des Abflussverhaltens wird durch ein separates Gutachten geprüft und ggf. angepasst.
- Baubedingte Wirkungen in Form von Schadstoffeinträgen sind theoretisch möglich, bei ordnungsgemäßer Bauausführung jedoch auszuschließen. Anlagebedingte Auswirkungen sind nicht anzunehmen, da der Grundwasserspiegel einen ausreichenden Abstand aufweist und durch eine ausbleibende Versiegelung nicht negativ beeinflusst wird. Überschüssiges Oberflächenwasser wird durch einen angelegten Schutzwall am Gebäude vorbei geleitet.
- Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine Risiken für die öffentliche Wasserversorgung. Die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragenüberdachungen dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Durch die Festsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (gezielte Ableitung überschüssigen Oberflächenwassers durch eine Entwässerungsmulde) kann der Eingriff auf das Schutzgut Wasser auf ein geringes Maß reduziert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem	Schadstoffeinträge	–



Grundwasser		
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	—
<b>anlagenbedingt</b>		
Abgrabungen / Aufschüttungen (Bebauungsplanänderung, Bestand, bestehendes Baurecht)	ggf. Änderung des Abflussverhaltens	—
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Nutzung der Klinik (Bebauungsplanänderung, Bestand, bestehendes Baurecht)	Schadstoffeinträge	—

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

- Durch die im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässige Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage in Isny-Weitnau (Unterried) zugeführt.
- Die Wasserversorgung des Gebietes ist bereits durch das bestehende Baurecht geregelt und erfolgt durch den Anschluss an das städtische Wasser- und Leitungsnetz.
- Das bei Starkregen von dem nördlich liegenden Hang abfließende Wasser wird in eine Entwässerungsmulde abgeleitet und durch einen Schutzwall am Gebäude vorbeigeleitet, sodass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann.
- Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind keine Veränderungen der wasserwirtschaftlichen Faktoren durch die Ableitung der Entwässerungsmulde zu erwarten.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet durch das bestehende Baurecht zum Teil unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Kaltluftbildung nicht weiter eingeschränkt. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Ausgleichsflächen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut gemindert.
- Durch den Verlust der Hasel-Feldhecken kann es laut des im Rahmen der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Umweltberichtes (Büro Bolender; Fas-

sung vom 27.10.2021) zu einer geringen Veränderung der Luftqualität kommen. Da es sich jedoch um eine sehr geringe Fläche an Gehölzen handelt, ist laut des Büro Bolender nicht von einer schwerwiegenden Veränderung auszugehen.

- Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelte Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Da durch die geplante Nutzungsänderung keine zusätzlichen, baulichen Anlagen entstehen, oder erhöhte Nutzungen in Form von KFZ-Abgasen o.ä. zu erwarten sind, ist ein langfristiger, negativer Einfluss auf das Klima nicht zu erwarten. Es kann lediglich von einer geringen, baubedingten Wirkung der Baufahrzeuge durch Abgase während der Bauausführung (Abgrabung/Aufschüttung) ausgegangen werden.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität durch die Bebauungsplanänderung ist nicht zu erwarten. Der Bereich wird über bestehende Verkehrswege erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen. Insgesamt sind von dem Gebiet Treibhausgasemissionen nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragenüberdachungen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Die festgesetzte Fassadenbegrünung minimiert die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt durch eine Reduktion des Aufheizungseffekts sowie durch Luftbefeuchtung und -filterung zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für von Norden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrah-

- lender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Auch im Änderungsgebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen (bestehendes Baurecht)	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölzflächen/des Intensivgrünlands (bestehendes Baurecht)	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen (bestehendes Baurecht)	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Nutzung der Klinik (Bebauungsplanänderung, Bestand, bestehendes Baurecht)	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper (bestehendes Baurecht) erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung da es sich um ein teilweise exponiertes Gebiet mit Blickbeziehungen hauptsächlich in Richtung Süden und Norden handelt. Durch Gehölzstrukturen sind neue Gebäude sowie die Bestandsgebäude hinsichtlich ihrer Einsehbarkeit eingeschränkt. Diese Strukturen bleiben im Rahmen der Bebauungsplanänderung erhalten, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut gemindert werden. Zusätzlich zu den bestehenden Strukturen sind im Rahmen des Lärmschutzes Verglasungen an den Gebäuden erforderlich. Durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Isny im Allgäu wird geregelt, dass die Vorgaben der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach" umzusetzen sind. So werden insbesondere spiegelnde Glasflächen verhindert, welche auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben würden. Durch die Verwendung des Vogelschutzglases sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht gegeben. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (mittlere GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote, Ausgleichsflächen). Die

festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Gebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung des Baugebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Die Begrünung von Fassaden schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.

- Da der Änderungsbereich durch das obere Gebäude sowie die Gehölze im Osten und Westen des Bereichs und dem erhöhten Gelände im Norden kaum einsehbar ist, wirkt sich der geplante Abgrabungsbereich kaum auf das Landschaftsbild aus. Wichtige Blickbezüge sind daher nicht betroffen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen (bestehendes Baurecht, Bestand)	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes (bestehendes Baurecht, Bestand, Bebauungsplanänderung)	Wiederherstellung bzw. Erhalt des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Landschaftsbildes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen (bestehendes Baurecht, Bestand)	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch das bestehende Baurecht bereits versiegelt werden. Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist weiterhin möglich, wobei sich künftig die Zielgruppe von Hotelgästen auf Kurgäste erweitert. Der bestehende Wanderweg ("Alpenblickweg") bleibt erhalten, wodurch die Fußwegeverbindung in die freie Landschaft ebenfalls erhalten bleiben. Die Erlebbarekeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der

- Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (extensive Grünlandflächen mit kräuterreichem Landschaftsrasen und u.a. Hochstauden, Anlage einer Retentionsmulde, Erweiterung bestehender Gehölzstrukturen, Entwicklung von Magerwiesen) erhöht. Durch die Nähe der Bebauung zu der Landesstraße L 265 können zeitweilig Lärmbeeinträchtigungen entstehen.
- Durch die im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgelegte Nutzungsart des Plangebietes werden neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Naherholungsfunktion wird gestärkt. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche und touristische Situation der Stadt Isny im Allgäu aus. Durch die Abgrabung im nördlichen Bereich des oberen Gebäudes gehen landwirtschaftlich genutzte Grünländer verloren. Die Planung ermöglicht jedoch eine Umnutzung des Bestandsgebäudes zu Therapieräumen der geplanten Akutklinik CURA MED. Hierdurch wird die Gesundheit und der Erholungswert der Patienten gefördert.
  - Aufgrund der durch die Änderung des Bebauungsplanes neu formulierten Nutzungsart muss auch der Schutzanspruch des Gebietes (von Mischgebiet zu Kurgebiet) entsprechend des Vorhabens angepasst werden. Aus diesem Grund wurde eine erneute schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße L 265 im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 30.09.2021 durchgeführt. Die Untersuchung zeigt, dass der zu erwartende Beurteilungspegel im Vergleich mit den Orientierungswerten insbesondere an den oberen Geschossen der Terrassengebäude teilweise deutlich überschritten wird. Somit sind für das Plangebiet abgesehen von dem bereits berücksichtigten Lärmschutzwall weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Detaillierte Informationen sowie Maßnahmenvorschläge sind der Schalltechnischen Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 30.09.2021 zu entnehmen.
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen (bestehendes Baurecht)	Schaffung von Erholungsraum, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen (bestehendes Baurecht)	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Nutzung der Kurklinik (bestehen-	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebs-	–

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigungen sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüchen und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Arbeitsbedingungen in den angrenzenden Teilen des Untersuchungsgebiets beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlichen begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Erhöhte, betriebsbedingte Schadstoffemissionen sind durch die Nutzungsänderung nicht zu erwarten. Es wird weder mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen noch mit einer Veränderung der Heizsituation im Gebäude gerechnet. Ebenfalls ist nicht mit einer Veränderung der Lufttemperatur zu rechnen, da lediglich ein geringer Teil der Feldgehölze im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verloren geht und keine weiteren Flächen versiegelt werden. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Mit erhöhten Lärm-Immissionen in durch eine betriebsbedingte Nutzungsänderung der Bestandsgebäude nicht zu rechnen. Da sich ebenfalls nichts an der Verkehrssituation ändert, ist auch hierbei nicht von einer Verschlechterung der Situation auszugehen.
- Eine Veränderung der Außenbeleuchtung ist nicht geplant. Lediglich eine Nutzung der nördlichen Räume im oberen Gebäude kann zu einer Veränderung der Lichtverhältnisse im angrenzenden Böschungsbereich führen. Da diese Räume nachts in der Regel nicht genutzt werden, ist nicht von einer Störung der Tierarten in den angrenzenden Böschungsbereichen auszugehen. Bei Durchführung der Minimierungsmaßnahmen ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art der sich verändernden Nutzungssituation nicht zu erwarten.

- Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Abgrabung und Veränderung der Gebäudenutzung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich der bestehenden Landesstraße L 265: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zur Bebauungsplanänderung.
- Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die oben genannten Wirkfaktoren auf angrenzende Flächen bzw. deren Arten zu erwarten.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.
- Durch die Abgrabung des Hangbereichs kommt es zu einer hohen Menge an Erdmassen, welche fachgerecht gelagert und wiederverwertet bzw. entsorgt werden müssen. Dabei ist die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ einzuhalten.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt die Bebauungsplanänderung keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraus-



sichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

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

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

#### 7.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

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

### 7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur

### **Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

- 7.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht wurde extern gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) durch das Büro Bolender in der Fassung vom 20.05.2021 erarbeitet:
- 7.2.4.2 Gemäß der Ausgleichsbilanzierung des Büro Bolender ergibt sich für den Bereich der geplanten Abgrabung zusammengefasst ein Ausgleichsbedarf von 13.996,31 Ökopunkten.

<b>Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>Ökopunkte</b>
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	-1.380,95
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-12.615,36
Aufwertung durch die Ausgleichsmaßnahmen:	+14.166,34
Ausgleich 1: Erweiterung der Schlehen-Feldhecke	
Ausgleich 2: Magerweide mittlerer Standorte	
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	+170,03

- 7.2.4.3 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird laut der Bilanzierung des Büro Bolender durch die Ausgleichsmaßnahmen vollständig abgedeckt; es ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von etwa 170 Ökopunkten.
- 7.2.4.4 Details zur Bilanzierung sowie zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung "Terrassenhotel / Akutklinik CURA MED" des Büro Bolender in der Fassung vom 20.05.2021 zu entnehmen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

- 7.2.5.1 Standortalternativen: Um die Abgrabungen und Nutzungsänderungen zu verwirklichen, kommen aufgrund der Umnutzung beider Gebäude und der Veränderung der Lichtverhältnisse keine anderen Flächen in Frage.

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

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

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

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

##### 7.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

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

7.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

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

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

der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

7.3.3.1 Durch die Bebauungsplanänderung wird ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Terrassenhotel und Kurklinik" sowie private Grünflächen südwestlich des Ortsteiles Neutrauchburg und nordwestlich der Stadt Isny im Allgäu ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 2,84 ha.

7.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um Grünlandflächen, Flächen mit Bestandsbebauung und mit Gehölzen bewachsene Flächen südwestlich des Ortsteiles Neutrauchburg. Der Änderungsgeltungsbereich liegt außerhalb der Bestandsbebauung von Neutrauchburg nördlich der Landesstraße L265 und betrifft die Flurstücke Nr. 135, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159 und 202/1 der Gemarkung Neutrauchburg. Im Plangebiet besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen" bereits Baurecht. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu.

7.3.3.3 Südlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 15 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Bodenmöser und Hengelesweiher" (Nr. 8325-341). Ebenfalls 15 m südlich des überplanten Gebietes beginnt ein als Natura 2000-Vogelschutzgebiet "Bodenmöser" (Nr. 8325-441) ausgewiesene Moor- und Wiesenkomplex. Ein weiteres FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343) beginnt in einer Entfernung von ca. 360 m nordwestlich des Geltungsbereiches. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung, Balkonbegrünung) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der rau landschaftsarchitekten in der Fassung vom 18.12.2006).

Die Biotope und sonstigen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet) im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

7.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die in Folge der Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten Bodenabgrabung.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.

7.3.3.5 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht wurde gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der

Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) durch das Büro Bolender in der Fassung vom 20.05.2021 erarbeitet. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 13.996,31 Ökopunkten erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen". Details zur Bilanzierung sowie zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung "Terrassenhotel / Akutklinik CURA MED" des Büro Bolender in der Fassung vom 20.05.2021 zu entnehmen.

7.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der rechtsverbindliche Bebauungsplan in seiner jetzigen Form bestehen. Eine Bebauung der Flächen ist nach den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes weiterhin möglich. Das intensiv genutzte Grünland (Mähwiese) bleibt als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Die Bestandsbebauung sowie die durch Gehölzstrukturen geprägte Flächen bleiben ebenfalls im aktuellen Zustand erhalten. Auch bei Nichtdurchführung der Planung kann es aufgrund des bestehenden Baurechts zu Veränderungen der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung kommen. Im Bereich der Bestandsbebauung sind diese Veränderungen bereits eingetreten und bleiben auch bei Nichtdurchführung der Planung bestehen. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

7.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

#### 7.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (Fassung vom 04.04.1996)
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

#### 7.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation

- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan (Fassung vom 14.10.2005)
- Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu (Fassung vom 17.09.2003)
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zu Schallschutzmaßnahmen entlang der Landesstraße, zur Ableitung des abfließenden Oberflächenwassers durch Drainagen, zur Verwendung von heimischen Arten und gebietsheimischem Saatgut und zu den Ausgleichs- sowie Minimierungsmaßnahmen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu den Zielen des Regionalplanes und der Nichtbetroffenheit dessen) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Gewerbeaufsicht (zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung), Bodenschutz (zur Bewertung des vorhandenen Bodens, zur Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen für den Boden und zu Hinweisen zum Bodenschutz) und zum Naturschutz (zu Betroffenheit des angrenzenden FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet, zur notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen und zu den Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen)
- Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 30.09.2021 (zu den Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße L265 und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
- FFH-Vorprüfung zum B-Plan "Terrassenhotel Dengeltshofen" der rau landschaftsarchitekten in der Fassung vom 18.12.2006 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die FFH-Gebiete "Bodenmöser und Hengelesweiher" (Nr. 8325-341) und "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343), insbesondere unter Berücksichtigung stofflicher Emissionen, akustischer und optischer Wirkfaktoren)
- Begründung/Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" des Büro Bolender in der Fassung vom 27.10.2021 (zu den Zielen des Umweltschutzes aus anderen Planungen, zur Bestandsaufnahme, zur Prognose, zur Abarbeitung der Eingriffsregelung und zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten).
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung "Terrassenhotel / Akutklinik CURA MED" des Büro Bolender in der Fassung vom 20.05.2021 (zu den Vorbemerkungen / der Planbeschreibung, zu der Bestandsanalyse und den Auswirkungsprognosen, zu der Bilanzierung und zu dem Maßnahmenkonzept)

## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

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

- 8.1.1.1 Die textlichen Erläuterungen beschränken sich auf die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Ergänzungen.
- 8.1.1.2 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient zukünftig dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.
- 8.1.1.3 Das Absetzen der Stützkonstruktion um 1,00 m dient fortführend dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern, da eine gewisse Entzerrung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken erfolgt sowie zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Der Abstand der Stützkonstruktion wirkt als gestalterische Element auf das Ortsbild ein. Gerade nah zur Straße stehende "rote Stützmauern" können eine erdrückende Wirkung haben und dadurch die städtebauliche Entwicklung negativ beeinflussen.
- 8.1.1.4 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.



## 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 (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant. Die zu überplanenden Flächen bleiben weiterhin in Privatbesitz.

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Nutzungen zu versorgen.

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,84 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Sonstige Sonderbaufläche (SO)	2,17	76,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,16	5,6 %
Private Verkehrsflächen	0,19	6,7 %
Private Grünflächen	0,32	11,3 %

### 9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Städtische Abwasserbeseitigung

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Städtisches Wasserwerk

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Stadt Isny

## **9.3 Zusätzliche Informationen**

### **9.3.1 Anhang**

- 9.3.1.1 Anhang 1hang: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung "Terrassenhotel / Akutklinik CURA MED" des Büro Bolender (Fassungsdatum vom 20.05.2021).
- 9.3.1.2 Anhang 2: Schemaschnitte A-B zur Erläuterung von Dipl. Ing. (FH) Oliver Müller B. Sc. (Fassungsdatum vom 02.12.2021).

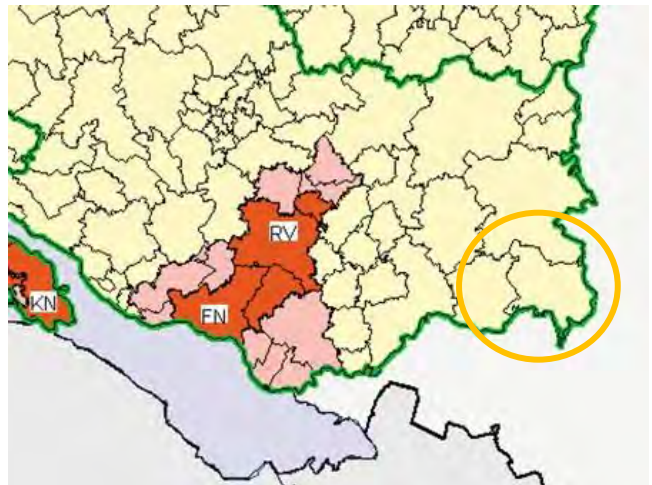
### **9.3.2 Planänderungen**

- 9.3.2.1 Bei der Planänderung vom 07.03.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 28.03.2022 wie folgt Berücksichtigung.

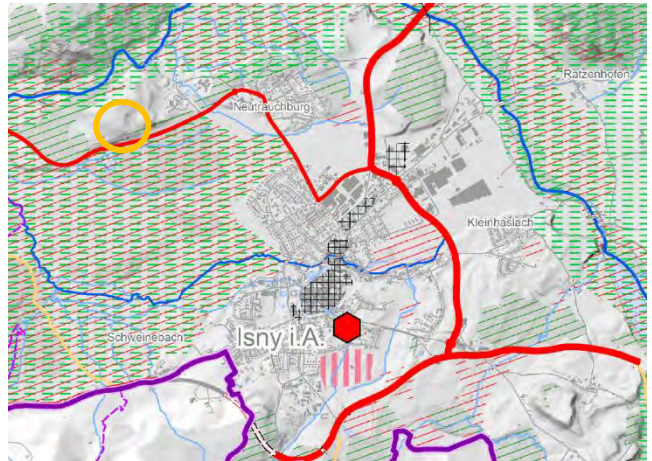
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.03.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 28.03.2022 enthalten):

- Anpassung der Festsetzung zur Baugrenze unter Ziffer 2.5
- Aufnahme einer Festsetzung einer Anbauverbotszone unter Ziffer 2.8; Streichung der nachrichtlichen Übernahme zur Anbauverbotszone
- Ergänzung eines Hinweises zum Brandschutz
- Aufnahme eines Hinweises zum Grundwasser
- Ergänzungen des Hinweises zum Waldabstandsbereich
- Aufnahme eines Hinweises zur Geotechnik
- Änderungen und Ergänzungen im Umweltbericht
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

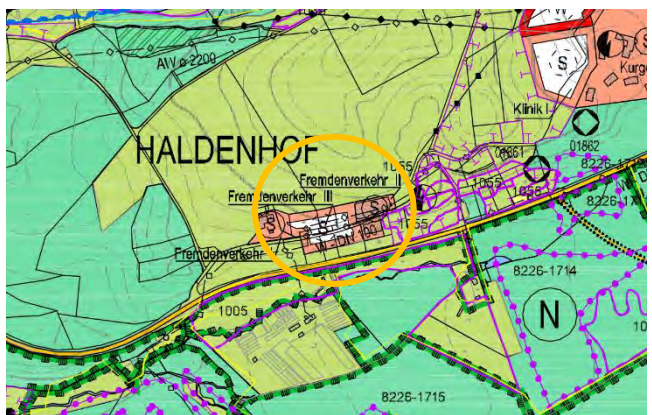
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2021, Karte "Raumstrukturkarte", Darstellung als "Siedlungsbereich" und Lage auf einer regionalen Entwicklungsachse



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu, Darstellung als "Sonstige Sonderbaufläche", "Sonstige Sonderbaufläche in Planung" und "Flächen für die Landwirtschaft"





Blick vom "Alpenblickweg" auf die südlich und nördlich hiervon angrenzenden Bestandsgebäude des "Allgäuer Terrassen Hotels". Das Gelände des Plangebietes steigt in diesem Bereich von Süden nach Norden stark an. Die Zufahrten sind durch die gegebenen Strukturen weiterhin unproblematisch.



Blick auf das nördlich des "Alpenblickwegs" gelegene Bestandsgebäude des "Allgäuer Terrassen Hotels". Nördlich angrenzend befindet sich derzeit landwirtschaftlich genutztes Grünland.



Blick auf das südlich des "Alpenblickweges" gelegene Bestandsgebäude. Südlich hiervon befinden sich zahlreiche Gehölzstrukturen, welche sich ebenso im zu überplanenden Bereich befinden.





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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.11.2021. Der Beschluss wurde am 30.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 04.02.2021 bis 05.03.2021 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.12.2021 bis 07.01.2021 (Billigungsbeschluss vom 08.11.2021; Entwurfsfassung vom 18.10.2021; Bekanntmachung am 30.11.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 04.02.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 07.12.2021 (Entwurfsfassung vom 18.10.2021; Billigungsbeschluss vom 08.11.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.03.2022 über die Entwurfsfassung vom 07.03.2022.

Isny im Allgäu, den 28. MRZ. 2022

  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dangelthofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 07.03.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.03.2022 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Isny im Allgäu, den 28. JUNI 2022

  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



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

Der Satzungsbeschluss wurde am 30. JUNI 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dangelthofen" 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 30. JUNI 2022

  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 18.10.2021

Plan geändert am: 07.03.2022

Verfasserin:

.....

(i.A. Natalie Begic)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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



**Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung  
„Terrassenhotel / Akutklinik CURA MED“**



Büro Bolender

Espantorstraße 1

88316 Isny

erhard.bolender@t-online

07562 912211

Stand: 25.02.2022



## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen/ Planbeschreibung .....	1
1.1	Ziel der Planung .....	1
1.2	Lage, Naturräumliche Einordnung .....	1
1.3	Schutzgebiete .....	3
1.4	Bestand .....	5
1.5	Beschreibung des Eingriffs .....	6
1.6	Darstellungen der fachlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes.....	7
2	Bestandsanalyse & Auswirkungsprognose .....	9
2.1	Schutzgebiete .....	10
2.2	Sachgüter/ Schutzgüter .....	10
2.2.1	Mensch .....	10
2.2.2	Arten und Biotope .....	10
2.2.3	Boden .....	11
2.2.4	Wasser .....	11
2.2.5	Klima und Luft .....	12
2.2.6	Landschaftsbild .....	12
2.2.7	Kulturelle und sonstige Sachgüter.....	12
2.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	12
3	Bilanzierung .....	13
3.1	Biotope .....	13
3.2	Boden .....	16
3.3	Gesamt.....	19
4	Maßnahmenkonzept .....	20
4.1	Ausgleichsmaßnahmen.....	20
4.1.1	Erweiterung Schlehen-Feldhecke.....	21
4.1.2	Extensivierung von Fettwiesen .....	21
4.2	Bilanzierung Ausgleichsmaßnahmen .....	22
5	Fotodokumentation .....	23



# 1 Vorbemerkungen/ Planbeschreibung

## 1.1 Ziel der Planung

Eine Nutzungsänderung der Gebäude des ehemaligen Terrassenhotels Isny, Alpenblickweg 3, 88316 Isny im Allgäu sowie eine Änderung der Außengestaltung wird derzeit von „Gebrüder Immler“ geplant. Im Zuge dieser Nutzungsänderung sollen Teile der Böschung nördlich des oberen Gebäudes abgetragen werden, um so einen Lichteinfall für das sich zurzeit unter der Erde befindlichen Gebäudes zu ermöglichen. Dies dient der neuen Nutzungsart als Klinik und Kuranstalt. Für das Grundstück gibt es bereits einen Bebauungsplan, sowie einen zugehörigen Umweltbericht aus dem Jahre 2007. Der geplante Eingriff soll in den bestehenden Umweltbericht eingearbeitet werden.

Gemäß §14 Abs. 1 BNatSchG stellen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, wenn diese Veränderungen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbilds oder den Wert der Landschaft für die naturnahe Erholung erheblich beeinträchtigen können. Werden Eingriffe durchgeführt, sind diese auf ihre Erheblichkeit zu prüfen. Sind Eingriffe nicht zu vermeiden, müssen die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflge ausgeglichen oder in sonstiger Weise kompensiert werden.

## 1.2 Lage, Naturräumliche Einordnung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in der Gemeinde Isny, in der Gemarkung 9676 Neutrauchburg, etwa 1,5 km westlich von Neutrauchburg. Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst die Flurstücke 202/1 und 155. Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Nr. 033 „Westallgäuer Hügelland“, welches der naturräumlichen Einheit Nr. 03 „Voralpines Hügel- und Moorland“ zugeordnet ist. Unmittelbar südlich angrenzend an den geplanten Eingriff liegen die Gebäudeanlagen des „Terrassenhotels“.



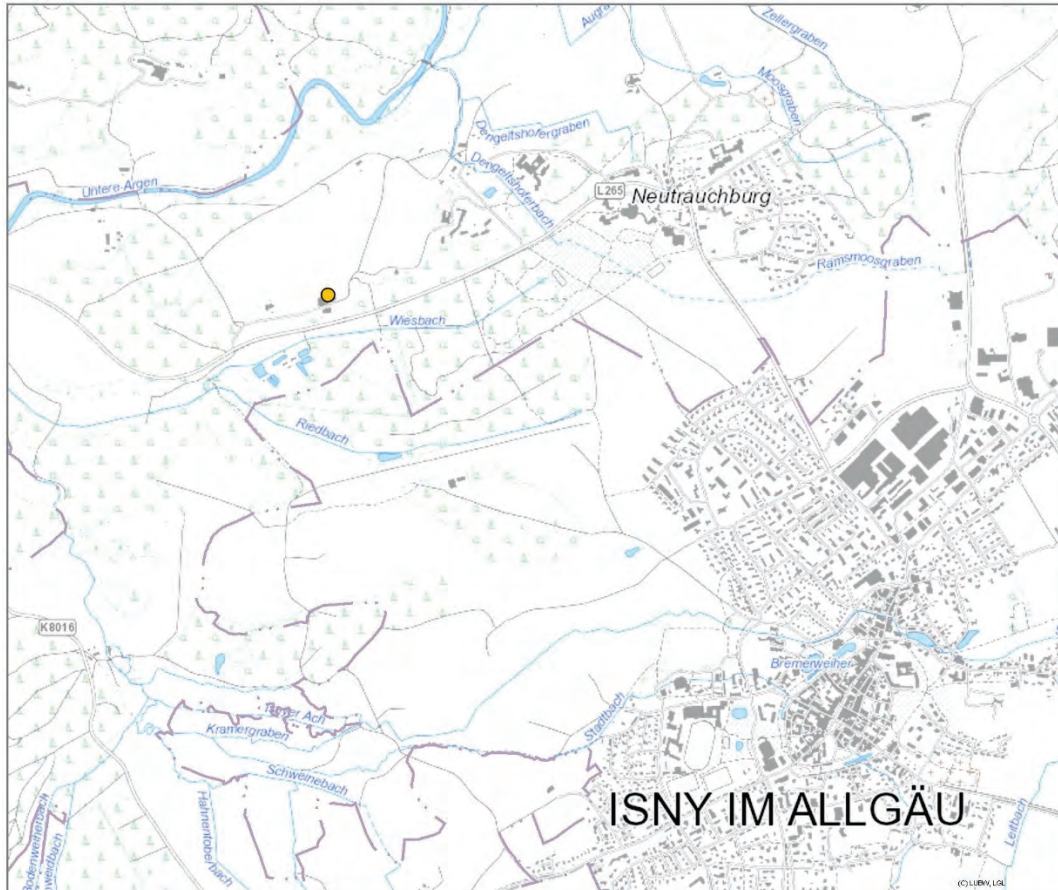


Abbildung 1: Lage des Vorhabens; Quelle Daten- und Kartendienst der LUBW



Abbildung 2: Betroffene Flurstücke; Quelle Daten- und Kartendienst der LUBW

### 1.3 Schutzgebiete

#### Bezug zu benachbarten Schutzgebieten

Süd-östlich befindet sich das nach BNatSchG geschützte Biotop Nr. 182264361055, „Feuchtgebüsch bei Hotel Isnyland“. Es besteht aus 2 Teilstücken, die zusammen eine Fläche von 2,1094 ha einnehmen. Die Kurzbeschreibung des LUBW lautet wie folgt: „Nasse, brachgefallene Fläche am Hangfuß unterhalb Hotel Isnyland. Sehr strukturreiche sekundäre Vegetationsentwicklung in teilweiser langjähriger Baulandbrache. In Teilbereichen ganzjährig anstehendes Wasser. Mosaik aus Feuchtgebüsch, Großseggenumpf, Schachtelhalmsumpf, basenreichem Kleinseggenried und Feldgehölzen. Dominanz des Feuchtgebüsches. Allgemeine Sukzessionsrichtung mit weiterer Ausdehnung des Biotoptyps Feuchtgebüsch. Bienenhaus. Alte Kanalrohre als aufgegebene Erschließungsmaßnahme“. Dieses ist laut Bebauungsplan 30 m entfernt und wird somit nicht direkt durch das Bauvorhaben beeinträchtigt.

Im Süden des Planungsgebiets verläuft die Landstraße L265. Diese grenzt nördlich an das Naturschutzgebiet „Bödenmöser“ an, welches hauptsächlich durch Moorflächen gekennzeichnet ist. In diesem Bereich befinden sich ebenfalls, teilweise überlagernd, das FFH-Gebiet „Bödenmöser und Hengelesweiher“, das Vogelschutzgebiet „Bödenmöser“, das Waldschutzgebiet „Bödenmöser“ und das Landschaftsschutzgebiet „Bödenmöser“. Diese befinden sich ca. 100 m entfernt des Eingriffgebietes, sowie auf der anderen Seite der L265 und werden so ebenfalls nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Auf der Nordseite des Dengeltshofener Berges grenzt das FFH-Gebiet „Untere Argen und Seitentäler an, sowie die nach BNatSchG geschützten Biotope Nr. 182264361039, „Quelliger Nordhang westlich Dengeltshofen“ und Nr. 282264363790 „Untere Argen mit Lavendelweide bei Isny“. Alle drei Gebiete liegen auf der Hügel-Gegenseite des Eingriffsgebiets und ca. 400 m von diesem entfernt.



Abbildung 3 Umliegende Schutzgebiete, Quelle Daten- und Kartendienst der LUBW



## Auswirkungen auf Arten der FFH- und Vogelschutzgebiete sowie deren Bestandsflächen im Süden des Eingriffsgebiets

Südlich der geplanten Eingriffsflächen befinden sich die Schutzgebiete „Bodenmöser und Hengelesweiher“ (FFH-Gebiet) sowie „Bodenmöser“ (Vogelschutzgebiet). Folgende Arten nach FFH-Richtlinie und geschützten Arten wurden in den Gebieten dokumentiert:

Tabelle 1: Arten des angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiets. B = Vögel, F = Fische, I = Wirbellose, M = Säugetiere, P = Pflanzen

Gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Potentiell Vorkommen im Eingriffsgebiet
B	<i>Anas crecca</i>	Krickente	Nein
B	<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	Nein
B	<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	Nein
B	<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	Ja
B	<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	Ja
B	<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	Nein
B	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	Ja
B	<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger	Nein
B	<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan	Ja
B	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Ja
B	<i>Phylloscopus bonelli</i>	Berglaubsänger	Nein
B	<i>Picus canus</i>	Grauspecht	Nein
B	<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	Nein
B	<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	Nein
B	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher	Nein
M	<i>Castor fiber</i>	Europäischer Biber	Nein
M	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Nein
F	<i>Cottus gobio</i>	Groppe	Nein
I	<i>Euphydryas aurinia</i>	Skabiosen-Schneckenfalter	Nein
I	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	Nein
I	<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Ja
I	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	Nein
I	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	Nein
P	<i>Buxbaumia viridis</i>	Grünes Koboldmoos	Nein
P	<i>Drepanocladus vernicosus</i>	Firnisglänzendes Sichelmoos	Nein
P	<i>Liapis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkräut	Nein

Eine Relevanzbegehung sowie ehemalige Kartierungen von Herrn Georg Heine ließen darauf schließen, dass ein Eingriff durch die Abgrabung der Böschung den Neuntöter als Vogelart der FFH-Arten Anhang IV und europäischer Vogelarten der Richtlinie 92/43/EWG beeinträchtigen könnte, da ein Teil der angrenzenden Schlehenhecken entfernt werden müssen. Nach Abschluss der Abgrabungsarbeiten ist es daher zwingend erforderlich, einen Ersatz durch die Pflanzung von Schlehen und anderen Dornensträuchern anzulegen. Des Weiteren werden durch die Entfernung der nördlich gelegenen Feldhecke potentielle Brut- und Schutzplätze

der Avifauna entfernt. Durch die Relevanzbegehung konnten jedoch aktiv genutzte Brutstätten ausgeschlossen werden.

Die Böschungsflächen dienen derzeit ebenfalls als potentieller Wanderkorridor des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Um einen zukünftigen Flug der Art weiterhin zu ermöglichen, müssen die Flächen mit entsprechendem Saatgut bepflanzt werden.

Durch den Eingriff in die Flächen sind keine Auswirkungen auf die angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiete zu erwarten. Da die meisten vorkommenden Arten an Lebensräume von Feuchtgebieten angepasst sind, wie sie in den Bodenmössern herrschen, wirkt sich ein Eingriff in die Südhänge oberhalb des Terrassenhotels nicht auf die Bestände aus.

#### **Potentielle Verbotsbestände nach §44 BNatSchG**

Anhand der durchgeführten Relevanzbegehung wurde festgestellt, dass die Entfernung der Feldhecke sowie der temporäre Abtrag der Bodenvegetation im Falle einer erneuten Pflanzung und Ansaat heimischer Arten nicht zu Verbotsbeständen nach §44 BNatSchG führt, da keine Brutstätten bzw. Ruhestätten gefunden werden konnten. Potentiell vorkommende, geschützte Arten sind durch den Eingriff nicht ihrem Bestand gefährdet. Lediglich die Entfernung der Schlehen im Osten der Eingriffsflächen müssen wie bereits beschrieben ersetzt werden, um Bestände des Neuntöters nicht zu gefährden sondern im besten Fall zu fördern.

#### **1.4 Bestand**

Der aktuelle Biotopbestand der Eingriffsfläche wurde mittels einer Geländebegehung am 02.11.2020 erfasst. Insgesamt beträgt die Fläche des auszugleichenden Eingriffs 1182,69 m<sup>2</sup>, wovon 727,35 m<sup>2</sup> „Fettwiese mittlerer Standorte“ und 455,33 m<sup>2</sup> „Feldhecke“ sind. Die Feldhecke kann in 361,08 m<sup>2</sup> Hasel-Feldhecke und 94,25 m<sup>2</sup> Schlehen-Feldhecke differenziert werden.

Folgende Arten wurden in den Hecken festgestellt:

- *Acer campestre*
- *Acer platanoides*
- *Corylus avellana*
- *Cornus sanguinea*
- *Quercus robur*
- *Urtica dioica*
- *Prunus spinosa*

## 1.5 Beschreibung des Eingriffs

Auf den Flurstücken 202/1 und 150 Gemarkung 9460 der Gemeinde Isny ist eine Abtragung der Böschung nördlich des Hotels geplant (siehe Abbildung 4). Durch die Abtragung der Böschung soll die Gebäudefassade des sich zurzeit unter der Erde befindlichen Gebäudes freigelegt werden, um eine Fensterfront zu ermöglichen. Dies dient dem Lichteinfall ins Gebäude, welche zu einer Klinik umgebaut werden soll. Insgesamt umfasst die abzutragende Fläche 1388,03 m<sup>2</sup>. Davon befinden sich 1182,69 m<sup>2</sup> außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster, weshalb diese separat ausgeglichen werden müssen (siehe Abbildung 4). Auf den bestehenden Flächen befinden sich Biotop in Form einer Fettwiese, sowie Hasel- und Schlehen-Feldhecken. Die Abtragung des Bodens und Entfernung dieser Biotop muss anhand geeigneter Maßnahmen ausgeglichen werden.

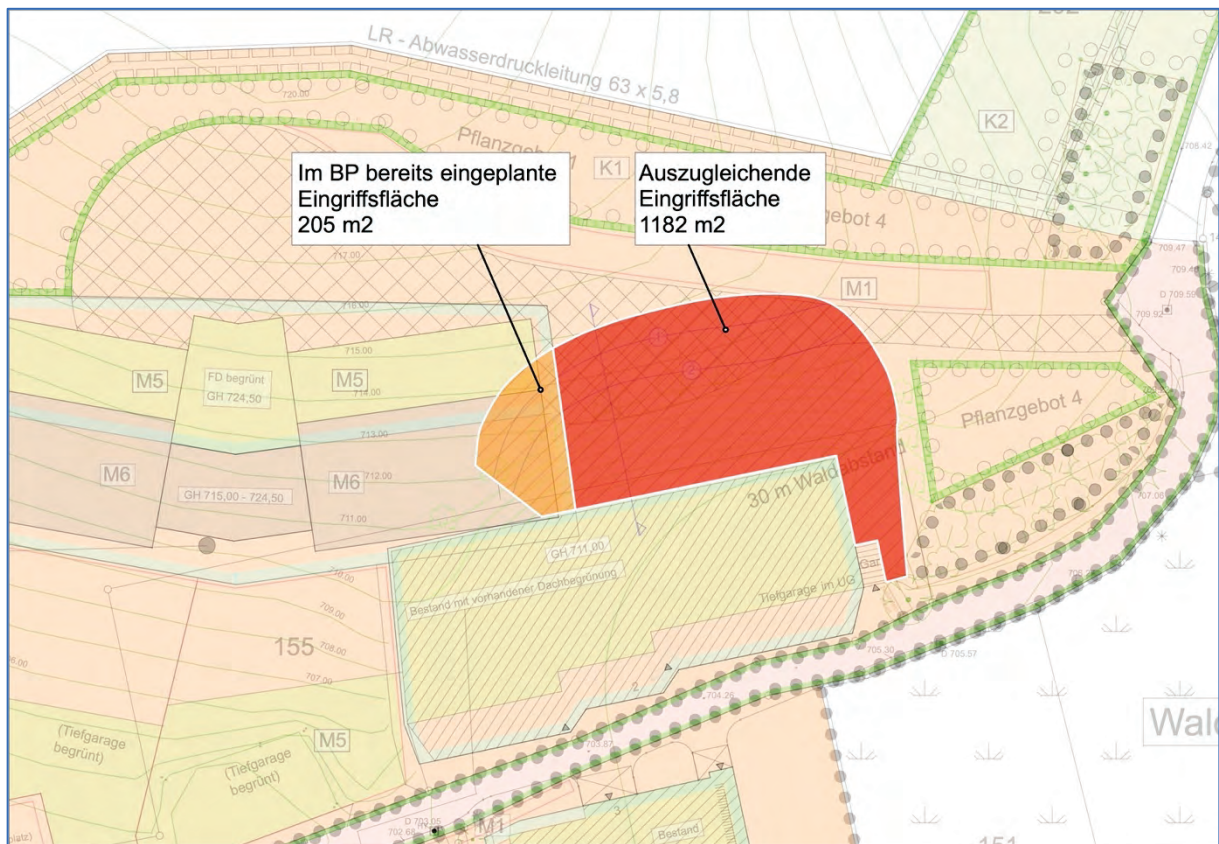


Abbildung 4: Übersichtsplan des Bauvorhabens



## 1.6 Darstellungen der fachlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

### Tiere und Pflanzen

#### Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG

§ 1 BNatSchG – Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

§ 1 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG:

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen werden.

§ 1 Abs. 3 Nr. 5, 6 BNatSchG:

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...)

5. wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

### Boden

#### Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG und Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG

Das Bodenschutzgesetz (§ 1 BBodSchG, § 4 Abs. 3 BBodSchG) sowie das Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, § 2 Abs. 2 Nr. 4 NatSchG) dienen als wesentliche fachgesetzliche Vorgaben.

Nach § 1 BBodSchG – Zweck und Grundsätze des Gesetzes sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen, indem schädliche Bodenveränderungen abgewehrt werden. Der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es sind Vorsorgen gegen nachhaltige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden.

Die Verursacher oder Eigentümer des betroffenen Grundstücks sind bei einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast dazu verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass keine dauerhaften Gefahren und erheblichen Beeinträchtigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen (...).

In der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden abgearbeitet.

Nach Landes- Boden- und Altlastengesetz sowie Artikel 1 § 3 (3) – (5) muss auf folgende Punkte geachtet werden:

- Bei der Bauausführung ist entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten: [https://www.rv.de/site/LRA-RV/get/params\\_E1973720862/2799323/Flyer%20Bodenschutz%20beim%20Bauen%202017.pdf](https://www.rv.de/site/LRA-RV/get/params_E1973720862/2799323/Flyer%20Bodenschutz%20beim%20Bauen%202017.pdf)
- 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.
- Das Plangebiet liegt in hängiger Lage. Bei einer Bebauung sind größere Erdbewegungen und Einschnitte in den Hang nötig. Durch die Änderung des Reliefs und die Einschnitte kann es zu Hanginstabilitäten, Austritte von Hangwasser und erhöhter Erosion kommen.
- 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. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.
- Ggf. durch frühere Nutzungen beeinträchtigtes oder verunreinigtes Bodenmaterial ist entsprechend den bodenschutz- und abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu entsorgen.

## **Wasser**

### Wasserhaushaltsgesetz WHG, Wassergesetz WG und Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Wassergesetz (WG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG) dienen als wesentliche fachgesetzliche Vorgaben.

Nach § 6 Abs. 1 WHG – Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,

1. sie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts zu erhalten und zu verbessern (...),
2. Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und falls nicht vermeidbar, soweit wie möglich auszugleichen,
4. bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten und zu schaffen,
5. möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen,
6. natürliche und schadlose Abflussverhältnisse an Oberflächengewässern zu gewährleisten und durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche die Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen, (...)

Eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung ist von hoher Bedeutung und zu gewährleisten, dabei ist auch zu beachten, dass nachteilige Auswirkungen sich auf ein anderes Schutzgut verlagern können.

- Nach Forderung des Wasser- und Abwasserverbands Untere Argen – Isny ist das Plangebiet vor Niederschlagwasser zu schützen (Fanggraben, Verwaltung). Außeneinzugsgebiete und Drainagen dürfen nicht an der Abwasserkanalisation angeschlossen werden.
- Erweiterungsflächen sind im Trennsystem mit örtlicher Regenwasserbehandlung zu erschließen.

## **Klima und Luft**

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Immissionsschutzgrenzwerte (39. BImSchG) für bestimmte Luftschadstoffe sind laut dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz der menschlichen Gesundheit verpflichtend einzuhalten.

## **Landschaftsbild, Erholung**

### **Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG**

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Absatz 4 BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft

1. Naturlandschaft und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneten Flächen vor allem in den besiedelten und siedlungsnahen Bereichen zu schützen und zugänglich zu machen.

## **Mensch**

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

- Luftqualität

Siehe Klima und Luft

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

- Lärm/Geräusche

Das BImSchG bietet die gesetzliche Grundlage für schädliche Umwelteinflüsse durch Lärm und Geräusche. Gemäß dem Gesetz sind Immissionsrichtwerte verpflichtend einzuhalten. Diese Immissionsrichtwerte sind je nach Schutzwürdigkeit des Gebiets unterschiedlich.

## **2 Bestandsanalyse & Auswirkungsprognose**

### **Methodik**

Die landesweit eingeführte Ökokontoverordnung dient als Grundlage für die Bestandsanalyse. Die Biotop wurden am 02.11.2020, anhand dem in der Ökokontoverordnung vorgesehenen Feinmodulwert des aktuellen Kartierungsschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) kartiert.

### **Bewertung**

Alle Schutzgüter wurden getrennt erfasst und anhand des aktuellen Zustandes bewertet, außerdem wurde eine Prognose aufgestellt, inwieweit sich die Schutzgüter bei Durchsetzung der Planung verändern.

1. Mit Hilfe der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010) wurden folgende Schutzgüter bewertet:
  - Biotop
  - Boden

2. Folgende Schutzgüter wurden Verbal-argumentativ bewertet:

- Arten
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaftsbild
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Die in diesem Teil aufgeführte Bewertung der Schutzgüter ist eine Ergänzung zum bereits bestehenden Umweltbericht zum B-Plan „Terrassenhotel Dengeltshofen“ (Punkt 6, S. 56-76) bezieht sich konkret auf den unter 1) beschriebenen Eingriff.

## 2.1 Schutzgebiete

In der Umgebung des geplanten Eingriffs befinden sich die unter 1.3 beschriebenen Schutzgebiete und Biotope. Keines davon befindet sich jedoch auf der Fläche des geplanten Eingriffs oder ist direkt betroffen. Somit sind keine Beeinträchtigungen dieser zu erwarten.

## 2.2 Sachgüter/ Schutzgüter

### 2.2.1 Mensch

*Baubedingte Auswirkungen:* Im Zuge der Baumaßnahmen ist vorübergehend mit erhöhten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen durch Baumaschinen und Materialtransport zu rechnen.

*Anlagebedingte Auswirkungen:* Keine Auswirkungen, keine Änderung zum bereits bestehenden Umweltbericht von 2007 (Umweltbericht (2007), Punkt 6.1.1).

*Nutzungsbedingte Auswirkungen:* Keine Auswirkungen, keine Änderung zum bereits bestehenden Umweltbericht von 2007 (Umweltbericht (2007), Punkt 6.1.1).

### 2.2.2 Arten und Biotope

Die geplante Abgrabungsfläche besteht zurzeit aus einer Fettwiese, sowie Hasel- und Schlehen-Feldhecke.

*Baubedingte Auswirkungen:* Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten können Einfluss auf Flora und Fauna haben. Durch ordnungsgemäße Bauausführung und anschließende Tiefenlockerung ist dies jedoch auszuschließen.

*Anlagebedingte Auswirkungen:* Es werden Teile der Vegetation der vorhandenen Hasel-Feldhecke, Schlehenfeldhecke und Fettwiese entfernt, um die neue Böschung zu bauen. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Die Biotoptypen und die zukünftigen Nutzungseinheiten werden gegenübergestellt und die betroffenen Biotoptypen aufgelistet. Es wird in der Eingriffsbilanzierung berechnet, wie groß der Verlust in Ökopunkten ist (siehe Kapitel 3. Bilanzierung 3.1 Biotope). Diese müssen anschließend in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

*Nutzungsbedingte Auswirkungen:* Es sind keine erhebliche Beeinträchtigung durch veränderte Wasserführung zu erwarten. Es sind keine Änderungen der Beleuchtungsverhältnisse oder erhöhte Lärmemissionen zu erwarten.

Ein Teil der beeinträchtigten Biotope enthalten potentielle Nist- und Schutzgehölze sowie Nahrungsplätze des Neuntöters in Form von Schlehen. Da sich die Gehölzstrukturen unmittelbar neben einer Straße und dem Gebäude des Terrassenhotels befinden, ist nicht von einem Nistplatz auszugehen. Relevanzbegehungen des Gebiets bestätigten die Annahme. Trotz dessen müssen die Schlehen als Schutz- und Nahrungsplatz in ihrer Funktion ersetzt werden. Eine Pflanzung derselben oder ähnlicher Gehölze wie Hundsrose oder Weißdorn ist daher unverzichtbar.

### 2.2.3 Boden

*Baubedingte Auswirkungen:* Im Zuge der Bauarbeiten kann es durch Umlagerung und Durchmischung des Bodens zu vorübergehender Bodenverdichtung kommen. Durch die Tiefenlockerung nach Beendigung der Bauarbeiten kann diese Beeinträchtigung vermindert werden.

*Anlagebedingte Auswirkungen:* Durch die Abgrabung der Böschung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“. Zur Minderung der Auswirkungen ist ein sorgfältiger Umgang mit dem Oberboden, gemäß DIN 18915, durch getrenntes Abschieben, sowie korrekte Zwischenlagerung und ordnungsgemäßen Wiedereinbau, zwingend erforderlich.

*Nutzungsbedingte Auswirkungen:* Keine Auswirkungen, keine Änderungen gegenüber dem Umweltbericht von 2007 zu erwarten (Umweltbericht (2007), Punkt 6.1.3).

### 2.2.4 Wasser

*Baubedingte Auswirkungen:* Schadstoffeinträge sind theoretisch möglich, bei ordnungsgemäßer Bauausführung jedoch auszuschließen. Im Zuge der Bauarbeiten kann es durch Umlagerung und Durchmischung des Bodens zu vorübergehender Bodenverdichtung kommen. Durch die Tiefenlockerung nach Beendigung der Bauarbeiten kann jedoch eine dauerhafte Beeinträchtigung vermieden werden.

*Anlagebedingte Auswirkungen:* Der Grundwasserspiegel liegt in 20 m Tiefe (siehe Umweltbericht, 2007) und wird somit nicht beeinflusst. Da der Boden nicht versiegelt wird kann das Oberflächenwasser weiterhin absickern. Zusätzlich wird überschüssiges Oberflächenwasser, durch den anzulegenden Schutzwall, am Gebäude vorbei und der bestehenden Entwässerung zugeführt.

*Nutzungsbedingte Auswirkungen:* Keine Auswirkungen, keine Änderungen gegenüber dem Umweltbericht von 2007 zu erwarten (Umweltbericht (2007), Punkt 6.1.4).

*Überschwemmungsgebiete:* Keine Überschwemmungsgebiete im Planungsgebiet. Es besteht keine Gefahr eines Hochwassers.

Bedenken des RPs bezüglich einer Veränderung der Wassermassen und einer potentiellen biotopschädigenden Wirkung durch stoffliche Einträge:

Gesammeltes Wasser in Bereichen der Böschung wird in einer Entwässerungsmulde gefasst und in einen Vorfluter geleitet. Eine Entwässerung in Biotopbereiche ist daher nicht anzunehmen. Anhand einer späteren Detailplanung der Firma Deges wird eine potentielle Veränderung des Abflussverhaltens geprüft und muss ggf. angepasst werden.

### 2.2.5 Klima und Luft

*Bau-, anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen:* Durch das Vorhaben ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten. Es ergibt sich keine Änderung zum bereits bestehenden Umweltbericht von 2007 (Umweltbericht (2007), Punkt 6.1.5).

### 2.2.6 Landschaftsbild

*Baubedingte Auswirkungen:* Vorrübergehende Störungen des Landschaftsbildes durch Baustelleneinrichtung.

*Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen:* Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht entscheidend beeinflusst. Es ergibt sich keine Änderung zum bereits bestehenden Umweltbericht von 2007 (Umweltbericht (2007), Punkt 6.1.6).

### 2.2.7 Kulturelle und sonstige Sachgüter

*Bau-, anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen:* Durch das Vorhaben sind keine kulturellen und sonstigen Sachgüter betroffen. Es ergibt sich keine Änderung zum bereits bestehenden Umweltbericht von 2007 (Umweltbericht (2007), Punkt 6.1.7).

## 2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung muss auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung beurteilt werden. Hierbei sind Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich zu entwickeln und aufzuzeigen. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden bei Planung und Bauausführung wirksam. Ausgleichsmaßnahmen kompensieren die verbleibenden nachhaltigen Umweltauswirkungen. Dementsprechend sind gegebene Beeinträchtigungen, wenn möglich, zu vermeiden. Eine Vermeidung ist dann umsetzbar, wenn der Eingriff unterlassen werden könnte, ohne dass das Ziel des Vorhabens verfehlt wird. Hieraus ergibt sich eine naturschutzfachliche „Optimierungspflicht“, welche durch den allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz limitiert ist.

#### **Schutzgüter Wasser und Boden:**

- **Wasserabfluss:** Mit Teilen des Bodenaushubs soll ein Schutzwall auf der Böschung errichtet werden, um das Oberflächenwasser an den Seiten der Böschung entlang und der bestehenden Entwässerung zuzuführen.
- **Witterung:** Bodenarbeiten sind nur bei geeigneter Witterung durchzuführen.
- **Tiefenlockerung:** Es sollte eine Tiefenlockerung des Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten durchgeführt werden, um eine Verdichtung zu vermeiden.
- **Schonung des Oberbodens:** Gemäß DIN 18915 ist, zur Minderung der Auswirkungen, ein sorgfältiger Umgang mit dem Oberboden, durch getrenntes Abschieben, sowie korrekte Zwischenlagerung und ordnungsgemäßen Wiedereinbau, zwingend erforderlich.

### **Schutzgut Arten und Biotope:**

→ **Ersatz Feldhecke:** Neupflanzung der Schlehen-Feldhecke mit ähnlicher Artenzusammensetzung. Dabei sollten ausschließlich gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen gewählt werden.

Die umliegenden Biotope und Schutzgebiete sind vor Beeinträchtigung zu schützen. Es ist auf eine ordnungsgemäße Ausführung der Bauarbeiten zu achten.

## **3 Bilanzierung**

Durch die geplante Bebauung werden die Schutzgüter Biotope und Boden in ihrem jetzigen Zustand Weise beeinträchtigt. Vermeidbare Eingriffe in die Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vom Verursacher zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, ist der Verursacher dazu verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Die weiteren Schutzgüter wurden verbalargumentativ betrachtet. Es wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu den Schutzgütern aufgestellt. Diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen zu einem gewissen Maße kompensieren.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben folgende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die zu kompensieren sind.

<b>Beeinträchtigung</b>	<b>Betroffene Schutzgüter</b>
Abgrabung der Böschung (2.2.3)	Boden
Beseitigung vorhandener Vegetation (2.2.2)	Arten und Biotope

### **3.1 Biotope**

Die Bewertung des Schutzgutes Biotope erfolgt anhand der Biotoptypen und deren entsprechenden Feinmodulwerten nach dem „Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“. Dieser Feinmodulwert hat eine Wertespanne mit einem Normalwert. Dieser kann innerhalb der Wertespanne auf- und abgewertet werden, je nachdem ob das Biotop besonders artenarm, durchschnittlich oder besonders artenreich ist. Der Feinmodulwert für das jeweilige Biotop gilt pro Quadratmeter, somit wird er mit der Gesamtfläche des Biotops multipliziert. Auf diese Weise wurden alle Biotope im Planungsgebiet bewertet, aus der Summe der Ökopunkte für die jeweiligen Biotope ergibt sich der jetzige Wert des Gebiets.

Anschließend werden auf dieselbe Weise die Biotoptypen bewertet, die bei Durchführung der Planung entstehen werden. Hierbei wird jedoch die Wertespanne des Planungsmoduls der jeweiligen Biotope verwendet.



Folgende Biotope sind zu bewerten und auszugleichen (siehe Abb. 5):

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Beschreibung
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	727,35	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschätzte 60% Obergräser mit <i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Lolium perenne</i> und <i>Phleum pratense</i>.</li> <li>- Hoher Anteil an <i>Trifolium pratense</i> und <i>Taraxacum sect. Ruderalia</i></li> <li>- Geringer Anteil an <i>Bellis perennis</i>, <i>Cardamine pratensis</i> und <i>Plantago lanceolata</i>.</li> </ul>
41.24 Hasel-Feldhecke	361,08	<p>Von Hasel (<i>Corylus avellana</i>) dominierte Feldhecke. Des Weiteren kommen folgende Arten vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Acer campestre</i></li> <li>- <i>Acer platanoides</i></li> <li>- <i>Cornus sanguinea</i></li> <li>- <i>Quercus robur</i></li> <li>- <i>Urtica dioica</i></li> <li>- <i>Prunus spinosa</i></li> </ul>
41.23 Schlehen-Feldhecke	94,26	<p>Von Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) dominierte Feldhecke. Weiter vorkommende Arten sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Acer campestre</i></li> <li>- <i>Cornus spec.</i></li> <li>- <i>Rubus sect. Rubus</i>.</li> </ul> <p>Kann als Ruheplatz für den Neuntöter dienen, aufgrund des anliegenden Vogelschutzgebietes. Aufgrund der direkten Nähe zu den Hotelgebäuden ist die Feldhecke als Nistplatz jedoch auszuschließen.</p>

Als Zielbiotop der abgegrabenen Flächen wird ebenfalls Grünland in Form einer artenreicheren Fettwiese mittleren Standorts geplant. Da die Flächen keiner wirtschaftlichen Nutzung unterliegen und südexponiert auftreten, ist ein Planungswert von 13 ÖP/m<sup>2</sup> als realistisch einzuschätzen. Um das Biotop entwickeln zu können, wird der Oberboden wieder auf die Flächen aufgetragen. Eine Ausbringung von Saatgut von Rieger Hofmann o.ä. erfolgt auf 1182,69 m<sup>2</sup> Fläche der entfernten Böschung.

Folgende Pflegemaßnahmen sind umzusetzen: Zwei- bis dreimalige Mahd, je nach Nutzung und Witterungsverlauf, Abräumen des Mahdgutes. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig. Beweidung ist möglich.



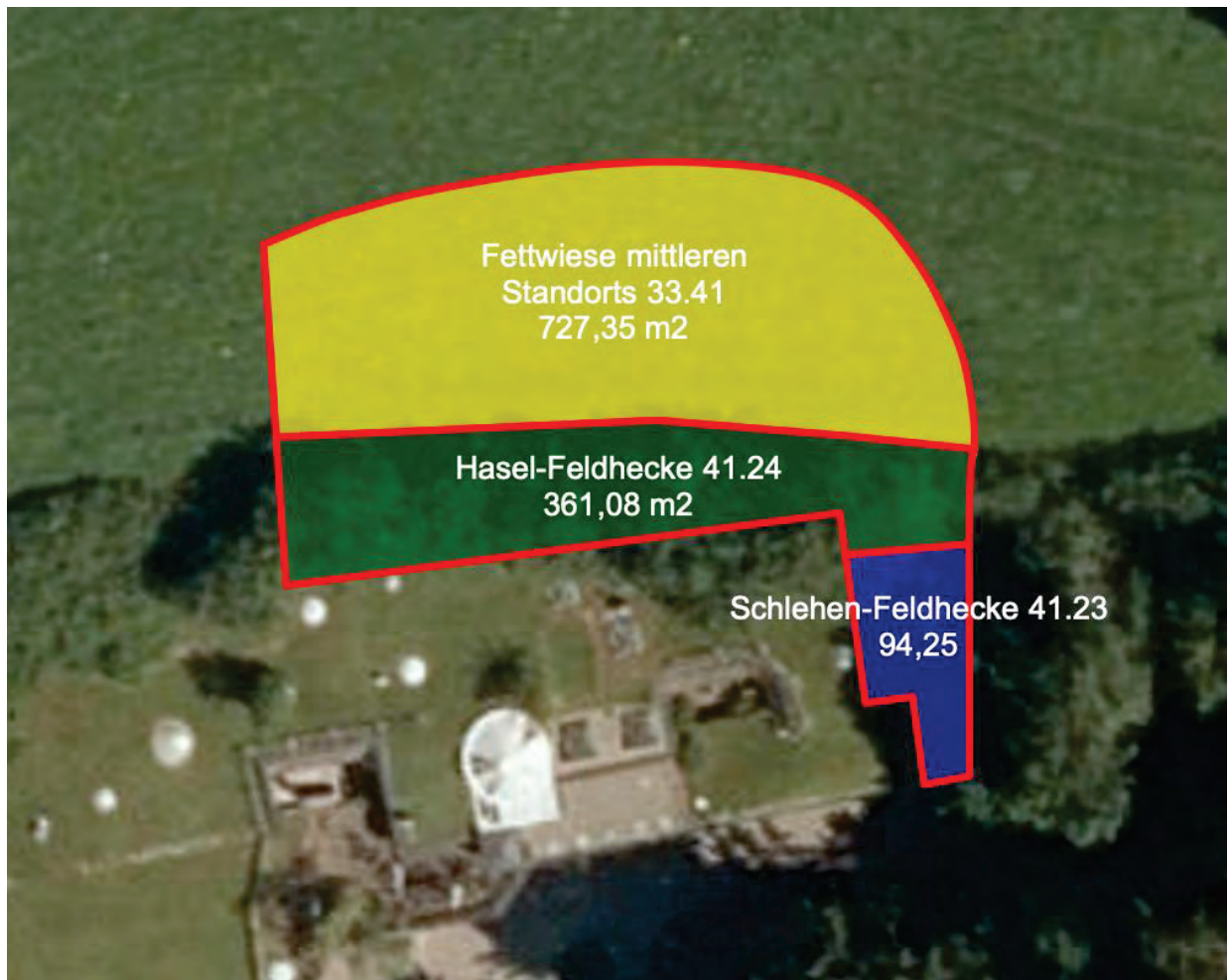


Abbildung 5: Betroffene Biotope, Bestand

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung Biotope

<b>Ökopunktebilanz Immler Hotel/Klinik</b>				
<b>Biotope</b>				
<b>Gesamtfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1182,69</b>			
<b>Biotopflächenbewertung Bestand</b>				
<i>Bauelement</i>	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Biotoptyp-Ist</i>	<i>Wert-Ist/m<sup>2</sup></i>	<i>Flächenwert-Ist</i>
Fettwiese mittlerer Standorte	727,35	33.41	12	8.728,20
Hasel-Feldhecke	361,08	41.24	17	6.138,36
Schlehen-Feldhecke	94,26	41.23	20	1.885,20
<b>Summe Ökopunkte Bestand</b>			<b>Summe</b>	<b>16.751,76</b>
<b>Ist-Bestand</b>			<b>ÖP</b>	<b>Varianz (F)</b>
Fettwiese mittlerer Standorte		33.41	12	8-13-19
Hasel-Feldhecke		41.24	17	10-17-27
Schlehen-Feldhecke		41.23	20	10-17-27
<b>Biotopflächenbewertung Bauplanung</b>				
<i>Bauelement</i>	<i>Fläche-Soll (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Biotoptyp-Soll</i>	<i>Wert-Soll/m<sup>2</sup></i>	<i>Flächenwert-Soll</i>
Fettwiese mittlerer Standorte	1182,37	33.41	13	15370,81
<b>Summe Ökopunkte Bauplanung</b>			<b>Summe</b>	<b>15.370,81</b>
<b>Planung</b>			<b>ÖP</b>	<b>Varianz (P)</b>
Fettwiese mittlerer Standorte		33.41	13	8-13
<b>Verlust an Ökopunkten durch Baumaßnahme (Biotope)</b>				<b>1.380,95</b>

### 3.2 Boden

Die Bewertung für das Schutzgut Boden wird durch einen Vergleich der Wertstufe vor und nach der Maßnahme ermittelt.

Eine Wertstufe entspricht vier Ökopunkten pro Quadratmeter. Bewertet wird der Boden anhand der vier Bodenfunktionen: „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“, „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“. Diese Bodenfunktionen werden entsprechend ihrer Funktionen in 5 Wertstufen von Bewertungsstufe 0 (versiegelte Fläche) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird nur betrachtet, wenn die Bewertungsstufe 4 (sehr hoch) erreicht wird. Das ist in diesem Gebiet jedoch nicht der Fall. Die Bewertung des aktuellen Zustands wurde mithilfe der Bodenschätzungskarte des Landratsamtes Ravensburg durchgeführt. Das Gebiet wird in einzelnen Teilabschnitten betrachtet, die sich in ihrer Bewertung (Bodenschätzung) unterscheiden (siehe Abb. 7).

Für die Fläche direkt am Gebäude (siehe Abb. 6 a)) ist keine Bodenschätzung angegeben. Dieser Boden wurde bereits in Form der damaligen Baugrubenaufschüttung verwendet, als

das bestehende Gebäude erstellt wurde. Es ist davon auszugehen, dass für die Anschüttung der späteren Kegelbahn Nordwand das damals für die Baugrube anfallende Bodenmaterial genutzt wurde und die Abgrenzung der Bodenschätzungskarte um das Gebäude hinzugefügt wurde. Es handelt sich somit mit großer Wahrscheinlichkeit um Boden der gleichen Bodenschätzungen der umliegenden Böden. Die daraus resultierenden Anteile der Böden der jeweiligen Schätzungen, die von der Abgrabung betroffen sind, sind in Abbildung 7 dargestellt. Diese sind Grundlage für die Bilanzierung.

Für jede Teilfläche wurden die drei Bodenfunktionen entsprechend der Leistungsfähigkeit bewertet. Die Bewertung der drei Bodenfunktionen wurde anhand des Heftes Nr.23 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, der LUBW, durchgeführt. Aus dem arithmetischen Mittel der drei Bodenfunktionen für eine Teilfläche ergibt sich die Gesamtbewertung, welche einer Werteinheit (We) entspricht.

Diese Gesamtbewertung wird mit der jeweiligen Quadratmeterzahl der entsprechenden Teilfläche multipliziert und die einzelnen Ergebnisse anschließend miteinander addiert.

Als Ergebnis ergibt sich daraus die Gesamtbewertung für das betroffene Eingriffsgebiet. Multipliziert man diesen Wert mit vier, erhält man den Gesamtwert in Ökopunkten für das Planungsgebiet vor der Maßnahme

Die Ökopunkte für die Bodenfläche nach Durchführung der Baumaßnahme wurden in der Tabelle direkt gegengerechnet (Tab. 2). Der verbleibende Boden bietet die Möglichkeit zum Pflanzenwachstum, aber ein verringertes Wasserrückhalte vermögen und eingeschränkte Filter- und Pufferwirkung (Heft 24: „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, LUBW).

Der Eingriff in folgende Böden ist zu bewerten und auszugleichen (siehe Abb. 7):

<b>Bodenschätzung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>
L II b 2 55/49	1182,69



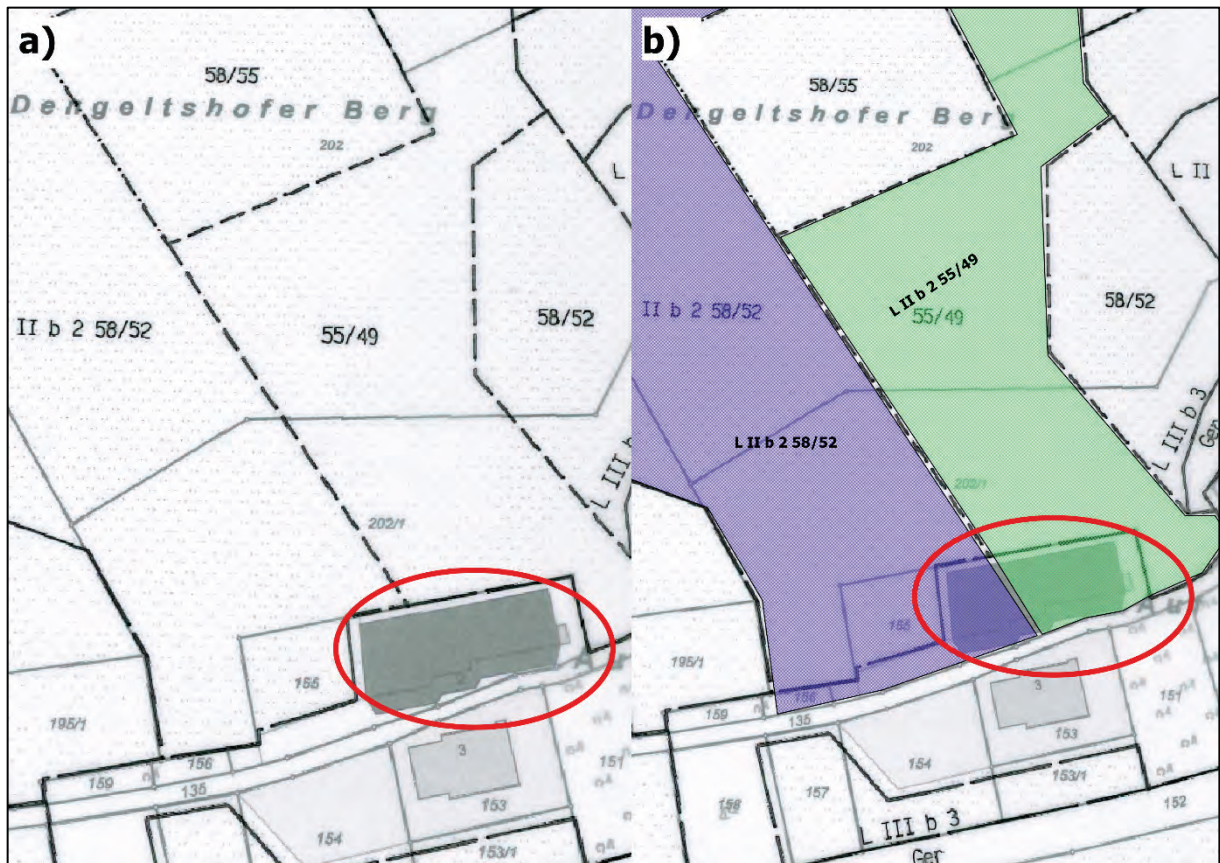


Abbildung 6: Betroffene Böden (1), a) Fehlende Bodenschätzung des rot markierten Bereichs, b) Erweiterung der umliegenden Bodenschätzungen auf rot markierten Bereich.

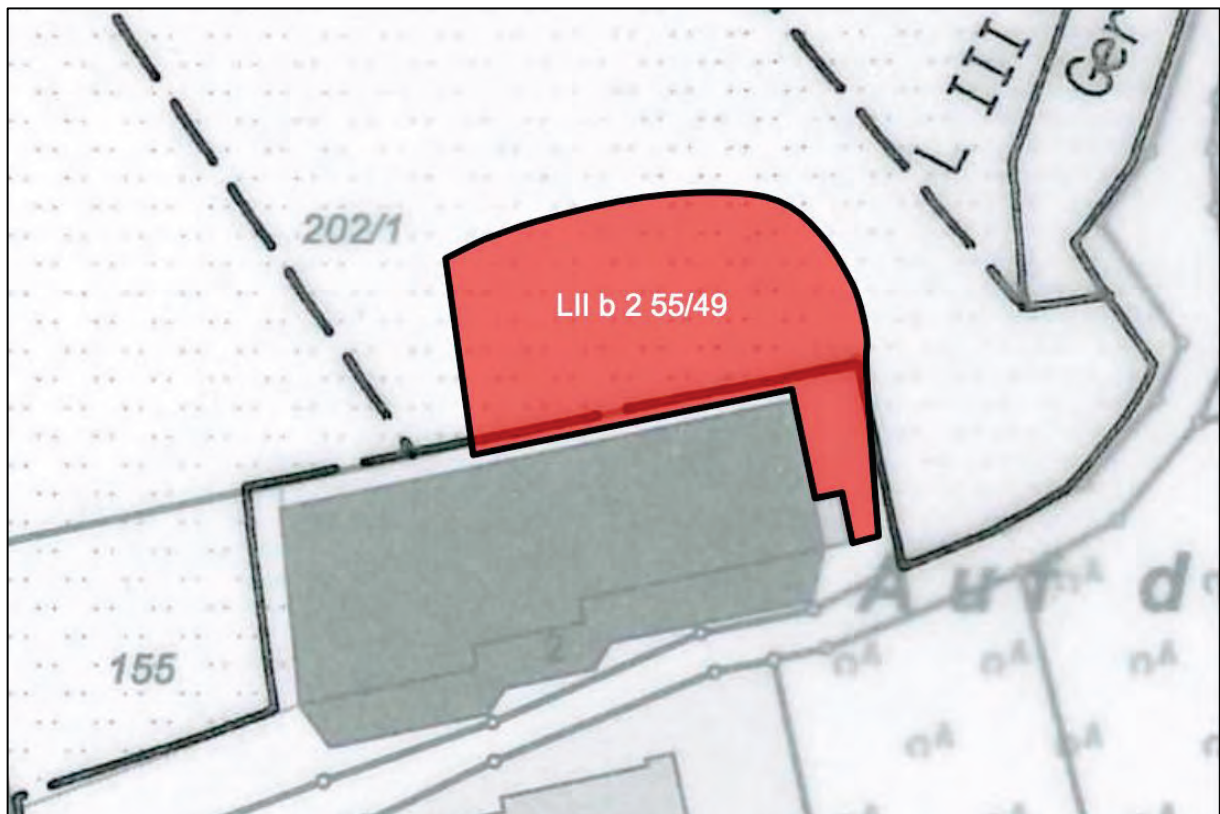


Abbildung 7: Betroffene Böden (2)

Tabelle 3: Eingriffsbilanzierung Boden

<b>Ökopunktebilanz Immler Hotel/ Klinik</b>					
<b>Boden</b>					
<b>Gesamtfläche (m²)</b>		<b>1182,69</b>			
<b>Bodenflächenbewertung Bestand</b>					
Bauelement		Fläche (m²)	Gesamtbewertung [We]	m²-Werteinheiten FxWe=m²We	Flächenwert-Ist (Ökopunkte)
L II b 2 55/49		1182,69	2,67	3.153,84	12615,36
<b>Summe Ökopunkte Bestand</b>			<b>Summe</b>		<b>12.615,36</b>
<i>Ist-Bestand</i>	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Sonderstandort für naturnahe Vegetation	Gesamtbewertung [WE]
L II b 2 55/49	2	3	3	-	2,67
<b>Bodenflächenbewertung Bauplanung</b>					
Bauelement		Fläche-Soll (m²)	Gesamtbewertung [We]	m²-Werteinheiten FxWe=m²We	Flächenwert-Ist (Ökopunkte)
Agrabung mit anschließendem Oberbodenauftrag (20cm)		1182,69	0	0,00	0
<b>Summe Ökopunkte Bauplanung</b>			<b>Summe</b>		<b>0,00</b>
<i>Planung</i>	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Sonderstandort für naturnahe Vegetation	Gesamtbewertung [WE]
Agrabung mit anschließendem Oberbodenauftrag (20cm)	-	-	-	-	0
<b>Verlust an Ökopunkten durch Baumaßnahme</b>					<b>12.615,36</b>

### 3.3 Gesamt

Für die Gesamtbilanzierung werden die auszugleichenden Verluste an Ökopunkten des Schutzgutes Biotop und des Schutzgutes Boden addiert. Der sich ergebene Wert in Ökopunkten muss gleichwertig ausgeglichen werden.

Tabelle 4: Gesamtbilanzierung der auszugleichenden Schutzgüter

<b>Bilanz Gesamt Biotop+Boden</b>	
<b>Verlust an Ökopunkten Biotop</b>	1.380,95
<b>Verlust an Ökopunkten Boden</b>	12.615,36
<b>Verlust an Ökopunkten gesamt durch Baumaßnahme</b>	<b>13.996,31</b>

Insgesamt ergibt sich ein Wert von **13.996,31 Ökopunkten**, welche in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen ist.



## 4 Maßnahmenkonzept

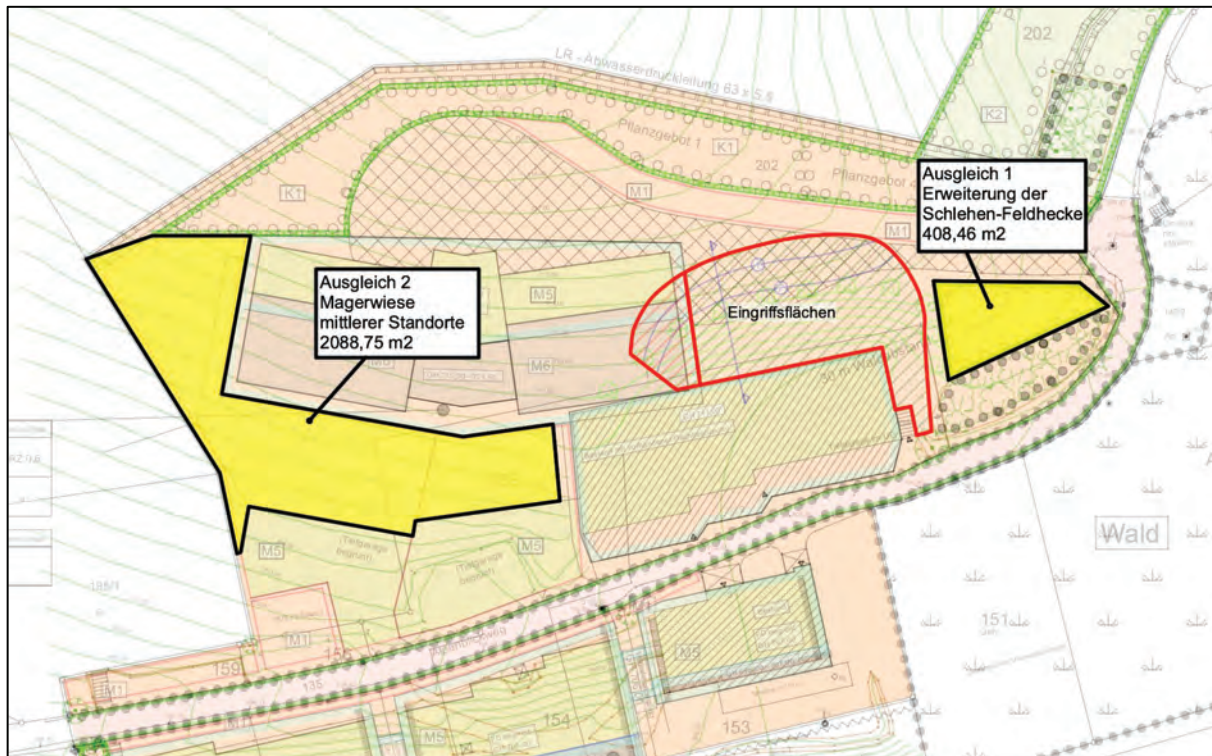


Abbildung 8: Ausgleichsflächen

### 4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Die in 3.3 aufgeführte Gesamtbilanzierung stellt den auszugleichenden Biotop- und Bodenswert in Ökopunkten dar, welcher durch die geplanten Baumaßnahmen verloren geht. Ein Ausgleich degradierter Biotope und Böden kann durch die Aufwertung oder Schaffung von Biotopen oder Aufwertung von Böden nach § 15 BNatSchG und Ökokonten nach § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 8 Halbsatz 2 Nr. 3 NatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffe und Ökokonten) und Eingriffs- Kompensationsbewertung und Ökokonten nach §1a BauGB, § 135a BauGB (bauplanungsrechtliche Eingriffe) geschaffen werden. Ein Ausgleich ist zwingend notwendig, um die Baumaßnahmen umsetzen zu dürfen. Ausgleichsmaßnahmen und deren Kompensationswert müssen vor der Umsetzung der Baumaßnahmen von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde genehmigt werden.

Um den Eingriff, in Natur, Landschaft und Boden, im Wert von 13.996,31 Ökopunkten auszugleichen sollen die folgenden Biotope geschaffen werden:

- Erweiterung der bestehenden Schlehen-Feldhecke
- Extensivierung der Fettwiesen zu einer Magerwiese mit eingebrachter Blütenansaat

Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem „Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“. Eine Ausweisung der Ausgleichsflächen muss sichtlich abgegrenzt werden (z.B. durch Auspflockung). Eine Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen muss spätestens ein Jahr nach Abschluss des Bauvorhabens bzw. abgeschlossenen Eingriff in die Flächen durchgeführt werden.

#### 4.1.1 Erweiterung Schlehen-Feldhecke

Die bestehende Schlehen-Feldhecke im Osten des Eingriffsgebiets soll bis an den Wegrand und den Rand der Eingriffsfläche erweitert werden.

Dies entspricht einer Fläche von ca. 408,46 m<sup>2</sup>. Die Artenzusammensetzung soll sich dabei an der bereits bestehenden Schlehen-Feldhecke orientieren. Die Artenwahl erfolgt mithilfe der Liste einheimischer Heckenpflanzen des Infodienstes des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Baden-Württemberg. Folgende Arten sollen gepflanzt werden:

- Gehölze 2. Ordnung: *Prunus spinosa* (3-4 Triebe, 60-100 cm)
- Gehölze 3. Ordnung: *Crataegus monogyna* (60-100 cm), *Rosa canina* (3-4 Triebe, 60-100 cm), *Cornus sanguinea* (60-100 cm)

Der Baumanteil soll nicht mehr als 10% betragen, der Abstand zwischen den Bäumen soll dabei mindestens 10 m aufweisen.

Startpflege: Mindestens in den ersten beiden Sommern nach der Pflanzung sind die Gehölztriebe vor dem Überwuchern durch krautige Pflanzen zu schützen.

Fortlaufenden Pflege:

- Kein Abschlagen in der Zeit vom 1. März bis 30. September (§29 Abs. 3 LNatSchG)
- Säume sporadisch alle 3 – 5 Jahre mähen, um ihre Verbuschung zu verhindern; Schnittzeit Ende September; möglichst Teilstücke zeitlich versetzt mähen; nicht mulchen, sondern Mahdgut abtransportieren
- Selektiv arbeiten: in Hoch- und Baumhecken die schnell wachsenden Sträucher und Bäume alle 5 – 15 Jahre auf den Stock setzen. Langsam wachsende Arten nicht oder nur schwach schneiden.

#### 4.1.2 Extensivierung von Fettwiesen

Die Flächen im Westen des Bebauungsplans werden derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt und können als Fettwiese mittleren Standorts definiert werden. Mit einem geschätzten Bestand von 60% Obergräsern mit Wiesen-Fuchsschwanz, deutschem Weidelgras und Wiesen-Lieschgras, einem hohen Anteil an Rotklee und Löwenzahn sowie vereinzelt Gänseblümchen, Spitzwegerich und Wiesenschaumkraut werden die Flächen gemäß der Eingriffsflächen mit einem Bestandswert von 12 ÖP/m<sup>2</sup> bewertet.

Die bestehenden Fettwiesen sollen durch Aushagerungen und Nährstoffreduzierungen langfristig zu Magerwiesen entwickelt werden. Magerwiesen werden dabei als Biotopgründland artenreicher Zustände definiert. Durch die artenarme Ausgangssituation kann jedoch nur eine reduzierte Form der Magerwiese erreicht werden. Um das Zielbiotop zu entwickeln, müssen folgende Maßnahmenschritte umgesetzt werden:

1. In den ersten drei Jahren wird die Mahdhäufigkeit je nach Aufwuchs beibehalten (Schröpfungsschnitt 3-4 Mal um magerkeitszeigende Arten zu fördern) und die Nährstoffzufuhr durch ein Düngeverbot eingestellt, um die Flächen auszuhagern. 10% der Flächen müssen gefräst werden um dort eine Einsaat einer zertifizierten und gebiets-eigenen Wiesenmischung wie „Rieger-Hofmann“ oder „Syringa“ auszubringen. Dabei wird in zwei Schritten vorgegangen: Beim 1. Fräsen werden „Beikräuter“ entfernt. Der darauffolgende, 2. Fräsvorgang dient der Vorbereitung der Einsaat.
2. Sollten die Flächen dem gewünschten Magerkeitsniveau entsprechen, wird die Schnitthäufigkeit auf zwei Mal pro Jahr gesenkt (Anfang Juni und Ende September). Habitatspezialisten wie Wildbienen, Falter, Heuschrecken, Ameisen oder Reptilien sollen so die Möglichkeit einer Ansiedlung finden. Bei Bedarf kann eine Erhaltungs-

düngung mit Festmist-Düngungen von 100 dto/ha alle zwei Jahre ausgebracht werden.

3. Änderungen der Pflegemaßnahmen müssen mit der UNB abgestimmt werden.
4. Um eine erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen zu garantieren, muss ein Monitoring im 2., 5. und 10. Jahr umgesetzt werden. Zum Ende jeden Monitoringjahres ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Monitoringbericht mit Fotodokumentation vorzulegen. Aufgrund der Ergebnisse kann eine Anpassung der Bewirtschaftung festgelegt werden.

#### 4.2 Bilanzierung Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen als Trittsteinbiotope/ Verbundbiotope für Grünlandvernetzung, auf dem sonst strukturarmen Dengeltshofer Berg, anknüpfend an den bestehenden Umweltbericht von 2007/ 8.4.2. Die Feldhecken können zusätzlich der ZAK-Art Neuntöter als Ruheplatz dienen.

Tabelle 4 stellt die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen dar, um den errechneten Eingriff zu kompensieren. Dies ergibt einen Gewinn von **14166,34 Ökopunkten**, was den Verlust an Ökopunkten auf der Eingriffsfläche übersteigt. Somit ist der Eingriff ausreichend ausgeglichen.

Tabelle 5: Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

<b>Ökopunktbilanz Immler Hotel/Klinik</b>				
<b>Ausgleichsbilanzierung</b>				
<b>Biotoptflächenbewertung Planung</b>				
<i>Biotopelement</i>	<i>Flächenwert-Soll</i>	<i>Biotoptyp-Soll</i>	<i>Wert-Soll/m<sup>2</sup></i>	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>
1) Flächen Soll (Feldhecke mittlerer Standorte-Schlehe)	1633,84	41.22	4	<b>408,46</b>
2) Fläche Soll (Magerwiese mittleren Standorts)	12532,50	33.43	6	<b>2088,75</b>
<b>Planung Biotope</b>			ÖP	Varianz (B)
1) Feldhecke mittlerer Standorte (Schlehen-Feldhecke)		41.22	16	10-14-17
2) Magerwiese mittleren Standorts		33.43	18	12-21-27
<b>Ist-Bestand</b>			ÖP	Varianz (B)
1)Fettwiese mittlerer Standorte		33.41	12	8-13-19
2)Fettwiese mittlerer Standorte		33.41	12	8-13-19
<b>Tatsächlicher Wert der Ausgleichsflächen:</b>			ÖP	
1) Differenz aus ÖP 41.22 und 33.41			4	
2) Differenz aus ÖP 33.51 und 33.41			6	
<b>Größe der Ausgleichsfläche 1) in m<sup>2</sup></b>				<b>408,46</b>
<b>Größe der Ausgleichsfläche 2) in m<sup>2</sup></b>				<b>2.088,75</b>
<b>Gewinn an Ökopunkten durch Ausgleichsmaßnahmen</b>				<b>14166,34</b>

Tabelle 6: E/A Bilanzierung

<b>Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung</b>				
<b>Eingriffsbilanzierung</b>				13.996,31
<b>Ausgleichsbilanzierung</b>				14.166,34
<b>Differenz</b>				<b>170,03</b>



5 Fotodokumentation



Abbildung 9: Oktober 2020



Abbildung 10: Oktober 2020





Abbildung 11: Oktober 2020

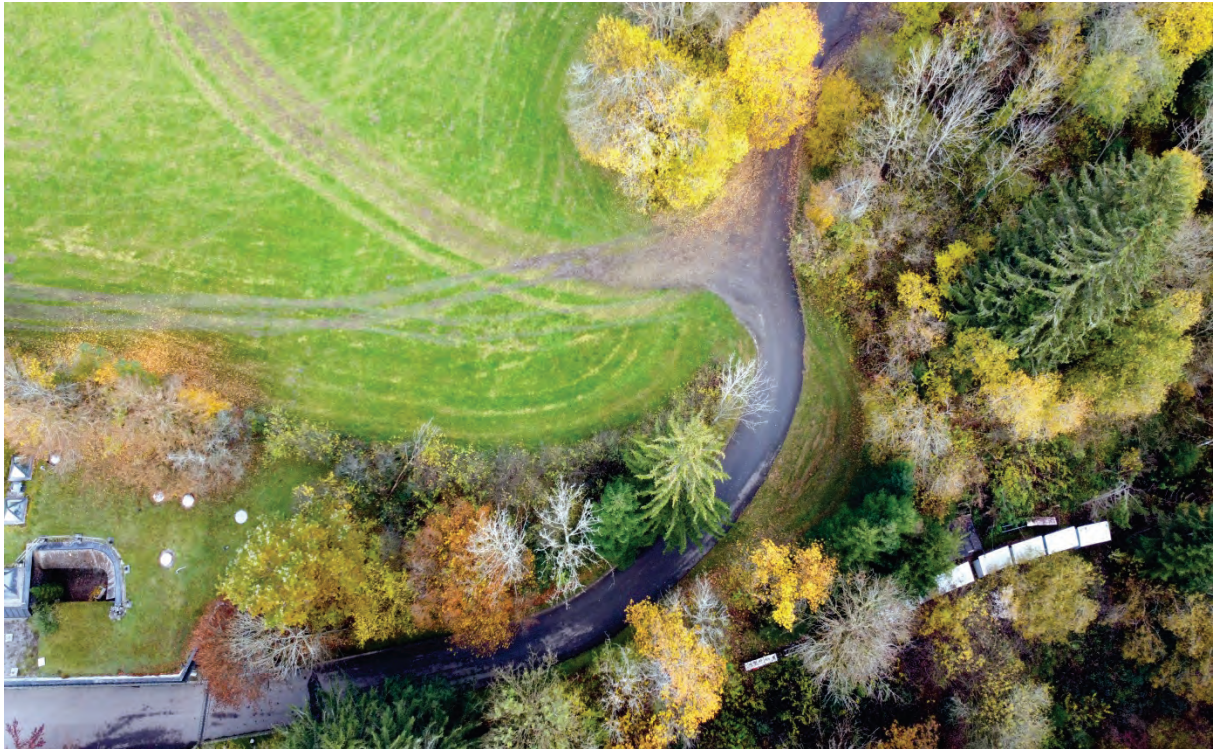


Abbildung 12: November 2020



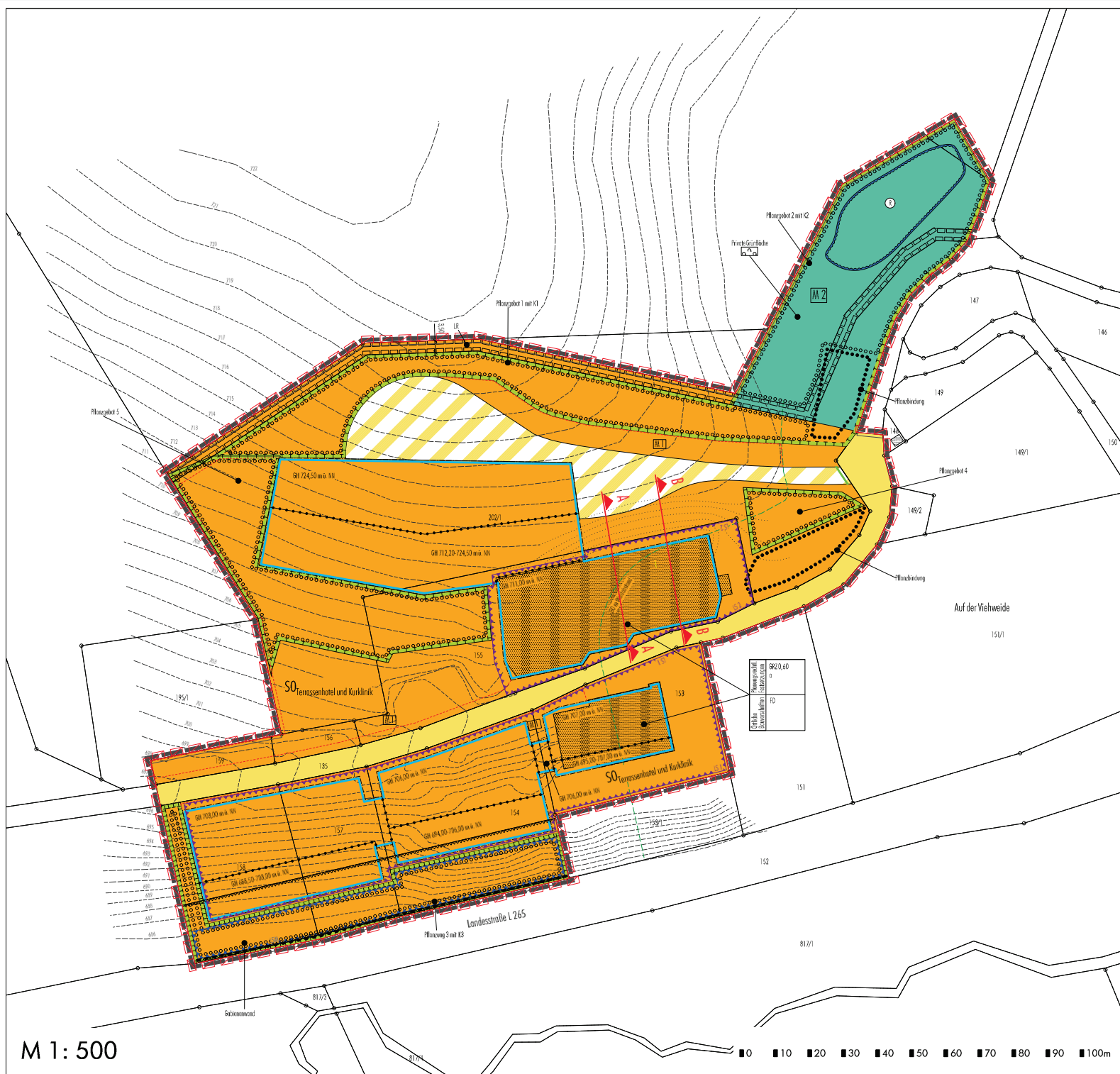


Abbildung 13: November 2020



Abbildung 14: November 2020

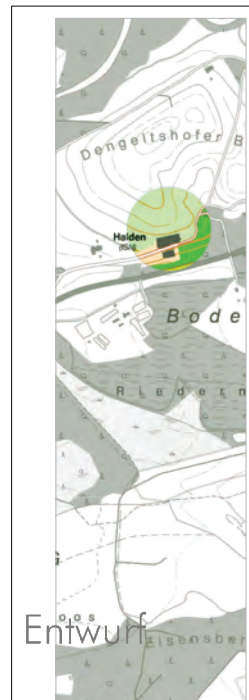




1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen"  
(Fassung vom 10.03.2007,  
rechtsverbindlich seit 26.03.2007)

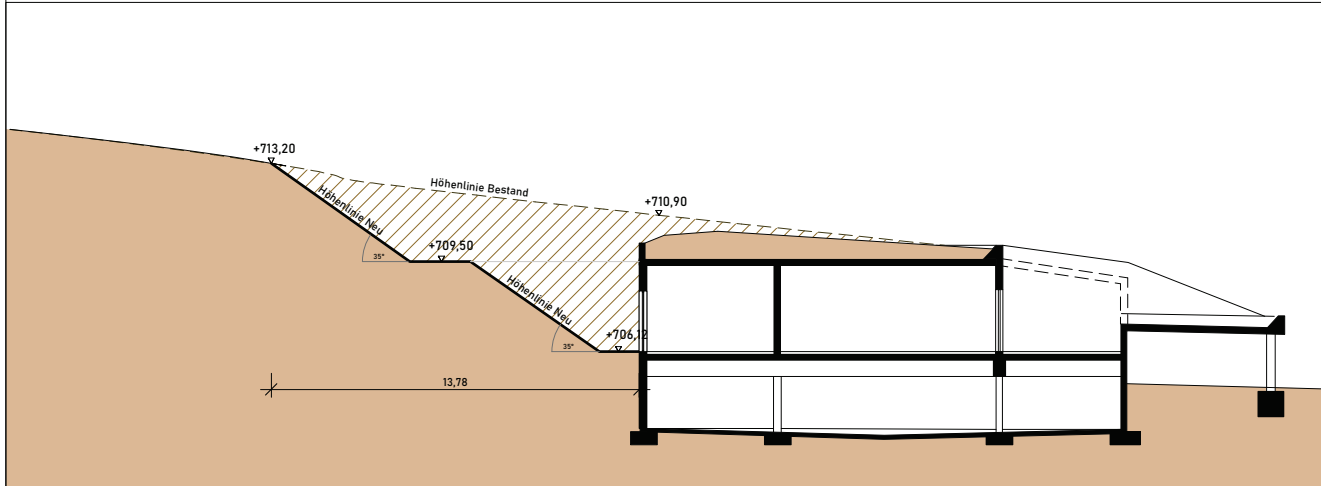


Fassung 18.10.2021  
Sieber Consult GmbH  
www.sieberconsult.de

Stadt Isny im Allgäu  
1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

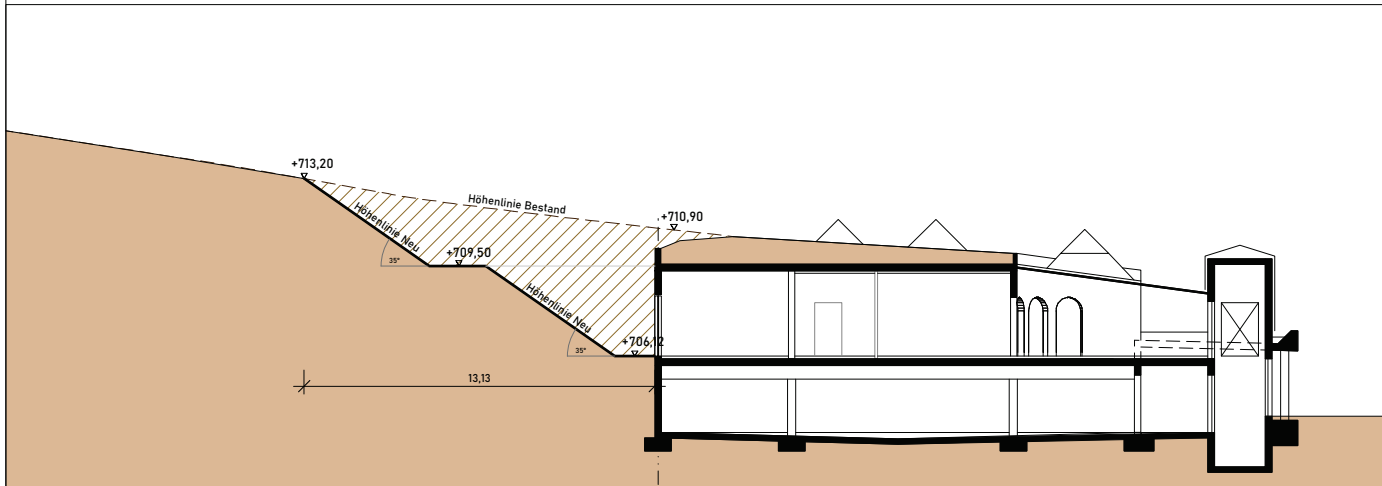


Entwurf



B-B

BESTANDSGEBÄUDE



A-A

BESTANDSGEBÄUDE

**STADT ISNY IM ALLGÄU**

PLANBEZEICHNUNG:  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"TERRASSENHOTEL DENGELTSHOFEN**  
**1.ÄNDERUNGSPLAN"**  
**SCHEMASCHNITTE A-B ZUR ERLÄUTERUNG**

DATUM: 02.12.2020

MAßSTAB 1:200

PLANVERFASSER:

Dipl. Ing. (FH) Oliver Müller B.Sc.  
 Am Flughafen 12a  
 87766 Memmingerberg

gefertigt am: 02.12.2020



Stadt Isny im Allgäu

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des  
Bebauungsplanes "Terrassenhotel Döngeltshofen" und die  
örtlichen Bauvorschriften hierzu

# **1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

**1.1 Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

**Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 18.10.2021 berücksichtigt.**

**Die Umweltbelange wurden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:**

## **1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 04.03.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:**

Stellungnahme:

1. Anregungen und Bedenken

1.1 Bilanzierung Eingriff Boden Hinweise zur Bewertung der Eingriffsflächen:

Bewertung der Fläche, die mit LIIIb3 ausgewiesen ist, ist nicht richtig. Die Bewertung lautet L II b2 58/52 und hat damit eine Bewertung von 2-3-3 und der Gesamtbewertung von 2,67, wie die anderen beiden Flächen. Die LIII b3 gehört zur Geringstlandfläche, in die nicht eingegriffen wird. Der Flächenwert hat damit 769 Ökopunkte statt der angegebenen 480 ÖP.

Die Abgrabungsfläche soll mit einem Oberbodenauftrag von mind. 20 cm versehen werden und wird nach dem Eingriff mit 1 bewertet. Dies funktioniert auf den geneigten Flächen nur, wenn ein entsprechender Erosionsschutz der frisch hergestellten Flächen erfolgt. Wird dies hier so als Ausgleich festgelegt, sind keine Wege oder sonstige Nutzungen auf diesen Flächen zulässig.



**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 04.03.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:**

Stellungnahme:

2. Anregungen und Bedenken

2.1 Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Das Maßnahmenkonzept von Herrn Bolender (vgl. S. 19 Feldgehölze und externe Ausgleichsfläche Streuobstwiese) stimmt nicht mit den Festsetzungen/Darstellungen im Bebauungsplan (vgl. BP v. 02.12.20) überein. U.E. liegt die Fläche der Feldhecke mittlerer Standorte teilweise in dem Bau-fenster im BP, das nördlich an das Bestandsgebäude des ISNYLANDs anschließt. Weiter überschneidet die vorgesehene Fläche für die Streuobstwiese teilweise das Pflanzgebot 2 im BP. Das Pflanzgebot 2 ist Teil der Vermeidungsmaßnahmen für streng geschützte Insektenarten im bestehenden Bebauungsplan. Dies muss im weiteren Verfahren klargestellt werden. Laut Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Umweltbericht vom 29.11.2020, S. 10 ist die Pflanzung von Hundrose und Weißdorn unverzichtbar für die Anlage der neuen Feldhecken.

Diese Arten fehlen allerdings im Pflanzgebot 4 (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 8.4, S. 8). Um die naturschutzfachliche Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahmen zu erreichen, müssen diese gepflanzt werden und somit im Pflanzgebot ergänzt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist dagegen die Aufnahme von *Urtica dioica*, Große Brennnessel in das Pflanzgebot 4 nicht zielführend.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind folgende Punkte bei der Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Ziff. 4.1, S. 20 ff., E/A Bolender) sowie im BP bei den planungsrechtlichen Festsetzungen der neu hinzukommenden K-Maßnahmen (vgl. Ziff. 10.1, S.9 ff.) zu ergänzen:

- Pflanzqualität der Sträucher bzw. Bäume
- Zertifiziertes, gebietseigenes Pflanzgut ist zu verwenden
- Für die Feldheckenpflanzung ist das Pflanzraster anzugeben (beispielsweise 1,5 m x 1,5 m in Gruppen von 3-5 Exemplaren pro Art).
- Die Ausgleichsflächen sind in geeigneter Weise abzugrenzen, z.B. durch Auspflocken.

Im BP ist folgender Hinweis aufzunehmen: "Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind während der Bauphase die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten" (vgl. 2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen s. 12 v. H. Bolender).

## **Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 18.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz**

Stellungnahme:

### **2. Anregungen und Bedenken**

#### **2.1 Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die Entwicklung des extensiven Grünlands (Pflanzgebot 5) sollte durch ein Monitoring nach 2, 5 und 10 Jahren dokumentiert werden. Zum Ende jedes Monitoringjahres ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Monitoringbericht mit Fotodokumentation vorzulegen. Auf Grund der Ergebnisse kann eine Anpassung der Bewirtschaftung festgelegt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie zu den Minimierungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend angepasst.

### **Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2022:**

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die in Folge der Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten Bodenabgrabung.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht wurde gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) durch das Büro Bolender in der Fassung vom 20.05.2021 erarbeitet. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 13.996,31 Ökopunkten erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengelshofen". Details zur Bilanzierung sowie zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung "Terrassenhotel / Akutklinik CURA MED" des Büro Bolender in der Fassung vom 20.05.2021 zu entnehmen.

Der Ausgleichsbedarf wird laut der Bilanzierung des Büro Bolender durch die Ausgleichsmaßnahmen vollständig abgedeckt; es ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von etwa 170 Ökopunkten.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 02.03.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:**

Stellungnahmen:

Der vorgelegte Plan ist weitestgehend plausibel und wesentliche Aspekte des Naturschutzes werden berücksichtigt.

Die im Vorhabenbereich vorgesehenen Pflanzungen sind grundsätzlich geeignet, einen ökologischen Grundwert zu generieren. Es wäre wünschenswert, wenn auch für die Pflanzungen im Innenbereich ausschließlich heimische Arten und gebietsheimisches Saatgut verwendet würden. Dadurch könnte der naturschutzfachliche Wert der vorgesehenen Bepflanzungen zusätzlich gesteigert werden.

Hinweise zum Maßnahmenkonzept:

4.1.1 Artenreiche Fettwiese: Die vorgesehene Maßnahme ist sinnvoll und - bei Gewährleistung des dauerhaften Unterhalts geeignet, als Kompensationsmaßnahme zu wirken. Bei der vorgesehenen Bewirtschaftung wäre die Integration eines Düngeverzichts sinnvoll. Dadurch würden mittelfristig die Standorteigenschaften naturschutzfachlich weiter aufgewertet und potenziell die Entwicklung besonders artenreicher Magerbiotop gefördert. Ggf. müsste dabei die Anpassung des vorgesehenen Mahdregimes berücksichtigt werden.

4.1.4 Streuobstwiese:

Die Anlage einer Streuobstwiese ist grundsätzlich als Ausgleichsmaßnahme geeignet. Allerdings sind im Maßnahmenkonzept keine Hinweise für die Pflege, bzw. den Unterhalt der Fläche enthalten. Ohne kontinuierliche Maßnahmen ist die Funktion nicht dauerhaft gewährleistet, weshalb eine Anerkennung nicht möglich wäre. Um den naturschutzfachlichen Wert des Bestandes zu garantieren, sollten die Wiesenanteile entsprechend der "Artenreichen Fettwiese" extensiv bewirtschaftet und die Bäume sachgemäß unterhalten werden.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 04.03.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:**

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote in § 44 BNatSchG werden zwar erst durch konkrete Handlungen erfüllt. Gleichwohl sind artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf Satzungsebene zu behandeln, da eine vollzugsunfähige Satzung unwirksam wäre. Die Stadt soll daher vorausschauend ermitteln und beurteilen, ob die Planung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft.

Auf BP-Ebene ist eine positive Prognose bzw. Aussage erforderlich, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 (1), (5) BNatSchG eintreten bzw. artenschutzrechtliche Belange gelöst werden können.

Für die geplante Umnutzung des Terrassenhotels muss eine Feldhecke gerodet werden. Daher sind Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Es sollte eine Relevanzbegehung durchgeführt werden. Daraus kann sich ein weiterer Untersuchungsbedarf ergeben.

**Stellungnahme vom 04.01.2022 zur Fassung vom 18.10.2021 des Regierungspräsidium Tübingen, Naturschutz:**

Stellungnahme:

Die von der höheren Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange werden von der Planung nicht berührt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass die Belange der höheren Naturschutz-behörde durch die Planung nicht berührt werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 18.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz**

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG

Da durch die Umnutzung (Kur und Klinik) der Schutzanspruch höher angesetzt wurde, wurden zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Die geringere Lärmbelastung soll insbesondere durch verglaste Vorbauten, wie vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten und Laubengänge gewährleistet werden. Nicht verglaste Balkone und Terrassen sind laut Festsetzung unzulässig.

Insbesondere Wintergärten und verglaste Laubengänge erhöhen durch die großen ungeteilten Glasflächen das Vogelschlagrisiko signifikant. Hierzu werden derzeit keine Aussagen im Umweltbericht getroffen.

U.E. sind aufgrund der Lage des Vorhabens in direkter Umgebung diverser naturschutzrechtlich geschützter Gebiete für Fenster und Glasflächen mit einer ungeteilten Glasfläche von mehr als 1,5 m<sup>2</sup> Maßnahmen nach Vorgabe der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach" auszuarbeiten. Für gläserne Balkonbrüstungen ist ausschließlich undurchsichtiges, satiniertes Glas zu verwenden. Besonders konfliktreiche Übereck-Situationen sind zu vermeiden. Für Fensterfronten ist ausschließlich Glas mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % zu verwenden. Die o.g. Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Weiter muss geprüft werden, ob die Minimierungsmaßnahmen M6 Balkonbegrünung und M7 Fassadenbegrünung trotz Verglasungen umgesetzt bzw. wirken können.

Es sollte geprüft werden, ob alternative Lärmschutzmaßnahmen ohne die oben beschriebenen, zusätzlichen Verglasungen verwirklicht werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen.

Die "Lärmschutzfestsetzung 1" zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen besagt, dass vor Aufenthalts- und Ruheräumen entweder verglaste Vorbauten oder feststehende, nicht offenbare Fenster auszuführen sind. Ob die passiven Lärmschutzmaßnahmen tatsächlich in Form von Loggien oder Wintergärten mit großen Glasflächen umgesetzt werden, ist daher im Zuge des Bauleitplanverfahrens noch nicht bekannt.

Sollten die passiven Lärmschutzmaßnahmen mit großen Glasflächen umgesetzt werden, werden die Vorgaben der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach" eingehalten. Dies wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Isny und dem Eigentümer des Grundstückes mit Rechtsnachfolge rechtlich gesichert. Somit ist auch gewährleistet, dass die Maßnahmen auch bei einem Grundstücksverkauf eingehalten werden.

Bei den Minimierungsmaßnahmen M6 Balkonbegrünung und M7 Fassadenbegrünung handelt es sich um landschaftsplanerische Maßnahmen. Diese dienen nicht dazu, einen Verstoß gegen arten-

schutzrechtliche Verbotstatbestände abzuwenden. Daher besteht kein artenschutzrechtliches Erfordernis zur Umsetzung der Maßnahmen. Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass nicht alle Balkone durch die Schallschutzmaßnahmen (Verglasung) betroffen sind. Die von der Straße abgewandten Balkone können offen umgesetzt werden. In diesem Fall sind die Festsetzungen mit den Maßnahmen M6 und M7 zu berücksichtigen.

Bezüglich der Forderung einer Prüfung, ob auch alternative Lärmschutzmaßnahmen möglich sind, wird auf den oben genannten Inhalt der "Lärmschutzfestsetzung 1" verwiesen, wonach noch nicht bekannt ist, ob die passiven Lärmschutzmaßnahmen tatsächlich in Form von Loggien oder Wintergärten mit großen Glasflächen umgesetzt werden. Zudem sind aufgrund der topographischen Situation des Plangebiets mit einer Südhanglage selbst mit den festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen in den oberen Geschossen zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die Höhe der Überschreitungen aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit der zulässigen Nutzungen (Kur- und Klinik) sind dabei die festgesetzten umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Begründung wird entsprechend den Ausführungen ergänzt.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich im nördlichen Bereich um intensiv genutztes Grünland (Mähwiesen). Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt in diesem Bereich begrenzt. Hier sind nur wenige anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand der Grünlandflächen ist überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Die als Mähwiesen bewirtschafteten Wirtschaftswiesen weisen geschätzte 60% Obergäser mit *Alopecurus pratensis*, *Lolium perenne* und *Phleum pratense* auf. Ebenfalls konnte ein hoher Anteil an *Trifolium pratense* und *Taraxacum sect. Ruderalia* erfasst werden. In geringen Beständen konnten *Bellis perennis*, *Cardamine pratensis* und *Plantago lanceolata* kartiert werden. Durch die Erfassung der Artenbestände wurden die Flächen als Fettwiese mittlerer Standorte kategorisiert.
- Der südliche und (nord-) östliche Bereich des Änderungsgeltungsbereiches ist durch Gehölzstrukturen geprägt. Laut des im Zuge der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung durch das Büro Bolender aufgestellten Umweltberichtes (Fassung vom 27.10.2021) befindet sich im Norden des Änderungsbereichs eine von Haselsträuchern dominierte Feldhecke mit heimischen Arten, wo neben *Coryllus avellana* die Arten *Acer campestre*, *Acer platanoides*, *Cornus sanguinea*, *Quercus robur*, *Urtica dioica* und *Prunus spinosa* kartiert wurden. Durch eine im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Relevanzbegehung konnten aktiv genutzte Brutstätten der Avifauna sowie Lebensstätten weitere Arten ausgeschlossen werden.



Im Osten des Änderungsbereichs befindet sich laut des Umweltberichtes vom Büro Bolender eine von Schlehen dominierte Feldhecke, innerhalb welcher neben *Prunus spinosa* die Arten *Acer campestre*, *Cornus spec.* und *Rubus sect. Rubus* kartiert wurden. Durch die im Rahmen dieses Umweltberichtes durchgeführte Relevanzbegehung sowie ehemaligen Kartierungen kann von einem Bestand der Art Neuntöter ausgegangen werden. Im Bereich der heckenartigen Gehölzstrukturen kann grundsätzlich von einer höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden. Die Gehölze im Plangebiet können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Es ist davon auszugehen, dass vor allem im Bereich älterer Bäume eine hohe faunistische Diversität vorhanden ist.

- Die Flächen wurden 2006 durch Löderbusch auf Insektenarten untersucht. Dabei wurden die Böschungsbereiche als potenzieller Wanderkorridor verschiedener Heuschrecken- und Tagfalterarten erfasst.
- Im Zentrum der Planfläche finden sich Bestandsgebäude sowie ein von Westen nach Nordosten verlaufender Verkehrsweg ("Alpenblickweg"). Die Lebensraumtypen innerhalb des überplanten Gebietes werden von der bestehenden Bebauung beeinflusst (Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). In den privaten Gärten sind vorrangig siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.
- Am nördlichen Rand des Flurstücks Nr. 155 sind laut der Streuobsterhebung (Fernerkundung) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg drei Streuobstbäume situiert.
- Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Landesstraße L265 vorbelastet. Der Lärm und die optischen bzw. akustischen Störungen durch den Verkehr lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als eher ungeeignet erscheinen.
- Dem Plangebiet kommt in den Bereichen des Wirtschaftsgrünlands und der Haselfeldhecke eine mittlere, im Bereich der Schlehenfeldhecke eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Grundsätzlich besteht auf den Flächen im Änderungsgeltungsbereich durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen" bereits Baurecht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert sowie eine Bodenabgrabung nordöstlich des Flurstücks Nr. 155 ermöglicht. Des Weiteren wird durch die Bebauungsplanänderung die festgesetzte Grundflächenzahl innerhalb der südlichen Baugrenze geringfügig vermindert.

- Durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Im Bereich der geplanten Flächen für die Regenwasserableitung ist dagegen eine Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu erwarten.
- Durch die Bebauungsplanänderung wird zudem im Bereich nördlich des Flurstücks Nr. 155 und südlich der Verkehrsfläche eine Bodenabgrabung ermöglicht. Diese Abgrabung dient der neuen Nutzungsart als Kurklinik und Kuranstalt und soll künftig einen Lichteinfall in das sich derzeit unter der Erde befindliche Bestandsgebäude schaffen. Bodenveränderungen und -verdichtungen im Abgrabungsbereich können temporär zum Verlust der Lebensräume in diesem Bereich führen. Im Bereich der Abgrabung gehen zudem einzelne Gehölze und somit auch die dort lebenden Arten verloren.
- Das angrenzende Biotop wird durch die Bebauungsplanänderung nicht weiter beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können jedoch weiterhin durch den von der geplanten Kurklinik ausgehenden Freizeitlärm gestört werden.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann bei Umsetzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelten Festsetzungen und Maßnahmen in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von der Planung profitieren. Der Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung vom Büro Bolender (Fassung vom 27.10.2021) besagt, dass im Bereich der Böschungsabgrabung von Löderbusch (2006) ein Wanderkorridor verschiedener Heuschrecken- und Tagfalterarten festgestellt wurde. Dieser Bereich stellt eine Verbindung zwischen dem NSG "Bodenmöser" und dem Unteren Argental dar. Um eine weitere Nutzung der Arten als Wanderkorridor zu gewährleisten, werden laut des Büro Bolender die Böschungflächen nach Abgrabung in ihrer derzeitigen Form wiederhergestellt. Auch wird laut des Umweltberichtes der Flächennutzungsplanänderung der potenziell vorkommende Neuntöter in seinem Lebensraum nicht gestört. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich, außerhalb der Bestandsbebauung und abseits der bereits bestehenden Strukturen, erhöhen (Pflanzgebote, Ausgleichsflächen, private Grünflächen, (teil-) versiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen einen Raum. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird sich ausschließlich im Umkreis der geplanten Abgrabung ein neuer Lebensraum entwickeln, welcher jedoch ebenfalls deutlich anthropogen überprägt sein wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Entwicklung einer privaten Grünfläche, Anlage von Ausgleichsflächen und -maßnahmen) wurde das Ausmaß des Lebensraumverlustes bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan reduziert. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Herstellung einer nährstoffarmen, extensiv bewirtschafteten Grünlandfläche (Saumstruktur) vorgesehen, während im nordöstlichen Bereich eine Retentionsmulde sowie eine Grünfläche mit

kräuterreichem Landschaftsrasen und Hochstauden angelegt werden sollen. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist des Weiteren eine Grünfläche mit feuchten Hochstauden herzustellen. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird eine insektenschonende Außenbeleuchtung festgesetzt.

- Durch weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird dies weiter reduziert. Im Plangebiet stehen folglich weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. So soll im östlichen Bereich des Änderungsgeltungsbereiches die bestehende Schlehen-Feldhecke erweitert und im westlichen sowie im zentralen Bereich langfristig eine Magerwiese entwickelt werden. Durch die Bebauungsplanänderung werden somit zusätzliche Habitate und Strukturen hergestellt und neuer Lebensraum geschaffen. Eventuell auftretende Zerschneidungseffekte werden folglich weiter minimiert.
- Durch die festgesetzte Fassadenbegrünung werden weitere Kleinlebensräume im Baugebiet geschaffen, die auch als Vernetzungselement insbesondere für Insekten von Bedeutung sind. Flachdächer und Tiefgaragenüberdachungen sind extensiv zu begrünen; die begrünten Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen. Die festgesetzte Balkonbegrünung trägt zur Eingrünung des Bestandgebäudes sowie zur Lichtabschirmung in Richtung der südlich gelegenen Schutzgebiete bei.
- Zusätzlich sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die überwiegend aus Glas bestehen (Verglasung der Balkone etc.). Derzeit ist der genaue Umfang von Lärmschutzmaßnahmen aus Glas noch nicht bekannt. Sollten größere Glasflächen benötigt werden, wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Rechtsnachfolge zwischen dem Eigentümer und der Stadt Isny im Allgäu geregelt, dass die Vorgaben der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach" umzusetzen sind. So können Auswirkungen bzw. die Gefährdung von Vogelschlägen vermindert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 04.03.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:**

Stellungnahme:

Es wird auf die Beachtung des Gesetzes zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg vom 17.12.2020, insbesondere Artikel 3 Änderung des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes sowie auf Artikel 1 Absatz 1 § 3 (3) - (5) hingewiesen.

Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen bzw. zu ergänzen:

- Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen". <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>
- 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.
- Das Plangebiet liegt in hängiger Lage. Bei einer Bebauung sind größere Erdbewegungen und Einschnitte in den Hang nötig. Durch die Änderung des Reliefs und die Einschnitte kann es zu Hanginstabilitäten, Austritte von Hangwasser und erhöhter Erosion kommen.
- 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. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.
- Ggf. durch frühere Nutzungen beeinträchtigtes oder verunreinigtes Bodenmaterial ist entsprechend den bodenschutz- oder abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu entsorgen.

**Stellungnahme vom 17.12.2021 zur Fassung vom 18.10.2021 des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:**

Stellungnahme:

Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg (IGHK) ist eine Gefahrenhinweisfläche für Rutschungen im Bereich des Plangebietes eingetragen. Die Lage des Rutschgebietes kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebietes ist dem LGRB nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Geotechnik werden zur Kenntnis genommen und im Textteil des Bebauungsplanes als Hinweis ergänzt.

Stellungnahme:

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser: Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Bergbau: Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz: Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Anlage Karte Auszug aus IGHK

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Boden, zu den mineralischen Rohstoffen, zum Grundwasser, zum Bergbau, zum Geotopschutz und zu den allgemeinen Hinweisen wird zur Kenntnis genommen.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Die Gemeinde liegt in einem voralpinen Trog, der in Zeiten des Tertiärs mit Abtragungsprodukten der Molasseschichten aufgefüllt wurde. Die Molasseschichten wiederum wurden durch quartäre glaziale Ablagerungen überdeckt. Durch die Würm-Eiszeit wurde die heutige Oberflächenstruktur geprägt, welche durch die Nacheiszeit bzw. durch das Abschmelzen der Gletscher eine Vielzahl an Flachwasserseen, Sümpfe und dadurch Moorbildungen aufweisen. Während in den Staubecken Beckentone und Sande und in den Mooren Moorböden vorzufinden sind, weisen die Hügel des Westallgäuer Hügellands primär Lehm Böden auf. Kiesböden sind primär in den Schmelzwasserrinnen und Terrassen der Flusstäler vorzufinden. Viele der Böden weisen ein hohes bis sehr hohes Retentionsvermögen auf. Die Filter- und Pufferkapazität dagegen ist gering bis mittel. Die teilweise vorzufindenden Moränensedimente sind als Grundwassergeringleiter mit geringer Durchlässigkeit einzuordnen.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1:50.000) gehört das Plangebiet zu der Kiblegg-Subformation, welche eine Untereinheit der Illmensee-Formation und damit der glazial geprägten Sedimente des Rheingletschers darstellt. Die Subformation hat sich glazigen aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußerer Jugendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall entwickelt und z.T. als Kamestrassen und Oser ausgebildet. Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht hauptsächlich aus Diamikten und Kiesen alpiner und lokaler Provenienz und zu geringen Teilen aus Feinsedimenten



und Sanden derselben Provenienz. Bei der Kißlegg-Subformation handelt es sich aus hydrogeologischer Sicht um Porengrundwasserleiter mittlerer bis geringer Durchlässigkeit und stark wechselnder Ergiebigkeit.

- Aus den glazial geprägten Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp Parabraunerde-Braunerde und Braunerde-Parabraunerde aus Moränensedimenten entwickelt. Dieser Bodentyp weist eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und eignet sich nicht gut bzw. sehr gut als Standort für natürliche Vegetation. Die Funktion des Bodens im Plangebiet als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird im Offenlandbereich mit mittel und bei Waldflächen mit hoch bewertet. Die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe hingegen ist laut der Bodenkarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg im Offenlandbereich bei mittel bis hoch und bei Waldflächen bei mittel einzustufen.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehme mittlerer Zustandsstufe und mit durchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).
- Im Plangebiet handelt es sich um teilweise offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland) oder durch Gehölzstrukturen geprägt sind. Im Bereich der Bestandsbebauung und der bestehenden Verkehrsflächen sind die Böden weitestgehend versiegelt. In den versiegelten Bereichen wird der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Da innerhalb des Plangebietes bereits Baurecht besteht ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nur wenige Veränderungen für das Schutzgut.
- Durch die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen

führt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Die durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte Abgrabung im Norden des oberen Bestandsgebäudes, kommt es zu einem Verlust des Oberbodens sowie einem Teil des B-Horizonts. Da die Nutzungsänderung keine Versiegelung der Flächen nach sich zieht und der Oberboden in einer Stärke von 20 cm wieder aufgetragen wird, ist durch die Einhaltung bodenschonender Maßnahmen und einer Tiefenlockerung keine langfristige Beeinträchtigung der Böden zu erwarten. Daher ist bei einer korrekten Umsetzung der Abtragung von einer langfristigen Rückentwicklung der Bodenfunktionen in Form einer natürlichen Bodenfruchtbarkeit, Filter und Puffer sowie Ausgleichskörper im Wasserhaushalt zu rechnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und aufgrund der Abgrabung des Böschungsbereichs und der Lagerung großer Erdmassen im Untersuchungsgebiet, einer jedoch ausbleibenden Versiegelung, einem Wiederauftrag des Oberbodens und einer potentiellen Wiederherstellung der Bodenfunktionen handelt es sich um einen mittleren Eingriff in das Schutzgut Boden.

#### **1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 02.03.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:**

Stellungnahmen:

Wir empfehlen eine Überprüfung bzw. die Vornahme von Anpassungen bei nachfolgenden Punkten:

2.2.4 Wasser: Hier ist zu bedenken, dass abgeleitetes Wasser in bestehende Drainagen abgeleitet wird und es durch den vorgesehenen Wall zum Wasserschutz gegebenenfalls zu einer Veränderung der in den Drainagen geführten Wassermenge kommen kann. Dadurch besteht ggf. die Möglichkeit, dass die Menge an potenziell biotopschädigenden Stoffen (Nährstoffe, mineralische Schwebstoffe) erhöht wird und die im Wirkungsbereich der Drainageausleitung liegenden Biotope zusätzlich beeinträchtigt werden. Hier sollte ggf. eine Prüfung erfolgen und - abhängig vom Ergebnis Maßnahmen zur Vermeidung überlegt werden.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 24.02.2021 des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen:**

Stellungnahmen:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Umlegung der Abwasserdruckleitung vom Haldenhof erforderlich. Neue Leitung ist im Grundbuch dinglich zu sichern.

**Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 18.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:**

Stellungnahme:

Hinweise

Bei Eingriffen in den Hang kann es zum Aufschluss von Schicht-/Hangwasser kommen. Ebenso können die Wegsamkeiten von Hang- und Schichtwasser verändert werden. Dies kann zu erhöhter Erosion und Hangrutschungen führen.

Wir bitten um Beachtung:

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

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Aufschluss von Schicht- und Hangwasser, zur erhöhten Erosion und Hangrutschungen und zum Grundwasser werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen und wird im Rahmen des Vollzuges Beachtung finden.

### **Stellungnahme vom 13.12.2021 zur Fassung vom 18.10.2021 des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen, Isny:**

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Das Plangebiet ist vor Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet zu schützen (Fanggraben, Verwaltung). Außeneinzugsgebiete und Drainagen dürfen nicht an der Abwasserkanalisation angeschlossen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen und entsprechen berücksichtigt.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2022:**

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Auf den unversiegelten Flächen im überplanten Gebiet kann das Niederschlagswasser ungehindert versickert. Im Bereich der bestehenden Versiegelung sowie in den Bereichen mit bestehendem Baurecht kommt es zu einer Verringerung der Versickerungsleistung.
- Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Bei älteren Untersuchungen wurde kein Grundwasser angetroffen, daher ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet oberflächennahes Grundwasser ansteht.
- Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die Bebaubarkeit des Plangebietes ist bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen" (Fassung vom 10.03.2007) gegeben. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Durch die Bebauungsplanänderung wird der Wasserhaushalt nicht weiter beeinträchtigt,

da der maximal zulässige Versiegelungsgrad geringfügig herabgesetzt wird (im südlichen Bereich von 0,65 auf 0,60). Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch das Freilegen des Grundwassers während der im Rahmen der Bebauungsplanänderung ermöglichten Abgrabung und der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits genehmigten Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers.

- Die geplanten Änderungen in Form einer Abgrabung der Böschung hat zur Folge, dass höhere Wassermassen am Böschungsfuß angesammelt werden. Das gesammelte Wasser soll in einer Entwässerungsmulde gefangen und in einen Vorfluter geleitet werden. Eine potenzielle Veränderung des Abflussverhaltens wird durch ein separates Gutachten geprüft und ggf. angepasst.
- Baubedingte Wirkungen in Form von Schadstoffeinträgen sind theoretisch möglich, bei ordnungsgemäßer Bauausführung jedoch auszuschließen. Anlagebedingte Auswirkungen sind nicht anzunehmen, da der Grundwasserspiegel einen ausreichenden Abstand aufweist und durch eine ausbleibende Versiegelung nicht negativ beeinflusst wird. Überschüssiges Oberflächenwasser wird durch einen angelegten Schutzwall am Gebäude vorbei geleitet.
- Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine Risiken für die öffentliche Wasserversorgung. Die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragenüberdachungen dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Durch die Festsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (gezielte Ableitung überschüssigen Oberflächenwassers durch eine Entwässerungsmulde) kann der Eingriff auf das Schutzgut Wasser auf ein geringes Maß reduziert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

#### Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Aufgrund der Bestandsbebauung fallen im Gebiet bereits Abwässer an, welche über einen Mischwasserkanal an der L265 zur Kläranlage in Isny-Weitnau (Unterried) geleitet werden. Die Gemeinde verfügt über eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung (städtische Wassernetz und Leitungsnetz). Die Bestandsbebauung innerhalb des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund der Topografie und des nach Norden ansteigenden Geländes kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser (Hangwasser) kommen. Eine Entwässerung des auftretenden Oberflächenwassers wird entlang eines Schutzwalls und dem nördlichen Bestandsgebäude einer bestehenden Entwässerung zugeführt.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässige Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage in Isny-Weitnau (Unterried) zugeführt.
- Die Wasserversorgung des Gebietes ist bereits durch das bestehende Baurecht geregelt und erfolgt durch den Anschluss an das städtische Wasser- und Leitungsnetz.
- Das bei Starkregen von dem nördlich liegenden Hang abfließende Wasser wird in eine Entwässerungsmulde abgeleitet und durch einen Schutzwall am Gebäude vorbeigeleitet, sodass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann.
- Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind keine Veränderungen der wasserwirtschaftlichen Faktoren durch die Ableitung der Entwässerungsmulde zu erwarten.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt der Änderungsbereich in der sommerkühlen und wintermilden, humiden Niederschlags-Staulage des nordwestlichen Alpenrandes. Die jährliche Niederschlagsmenge ist daher mit 1.680 mm hoch. Wegen der Höhenlage des Gebiets (~705 m ü. NN) fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresdurchschnittstemperatur sind mit 6,8°C (Isny 712 m ü NN) vergleichsweise niedrig.
- Das Geländeklima im Untersuchungsraum wird durch die Klimatope Freiflächen, Waldflächen und bebaute Flächen gekennzeichnet. Dabei sind auch die Reliefverhältnisse in Form der Hangneigungen, Exposition und relativen Höhenlage von Bedeutung. Da die meisten Flächen in Form von offenen Grünlandflächen auftreten, entsteht dort in wolkenlosen, windschwachen Nächten bodennahe Kaltluft, welche hangabwärts abfließt. Die umliegenden Gehölzstrukturen wirken ebenfalls als Kaltluftproduzenten. Dabei wird zwar ein größeres Luftvolumen abgekühlt, erreicht jedoch nicht so geringe Temperaturen.
- Aufgrund der Wälder und Gehölze in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsraum sowie innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Filterung der Luftschadstoffe und somit zu einer Frischluftentstehung.



- Im Bereich der Bestandsbebauung und der bestehenden Verkehrswege wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt kleinflächig ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege (Landesstraße L 265) reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des nördlichen Plangebietes sowie der umliegenden (v.a. nördlich gelegenen) Flächen kann es im überplanten Gebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet durch das bestehende Baurecht zum Teil unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Kaltluftbildung nicht weiter eingeschränkt. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Ausgleichsflächen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut gemindert.
- Durch den Verlust der Hasel-Feldhecken kann es laut des im Rahmen der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Umweltberichtes (Büro Bolender; Fassung vom 27.10.2021) zu einer geringen Veränderung der Luftqualität kommen. Da es sich jedoch um eine sehr geringe Fläche an Gehölzen handelt, ist laut des Büro Bolender nicht von einer schwerwiegenden Veränderung auszugehen.
- Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelte Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Da durch die geplante Nutzungsänderung keine zusätzlichen, baulichen Anlagen entstehen, oder erhöhte Nutzungen in Form von KFZ-Abgasen o.ä. zu erwarten sind, ist ein langfristiger, negativer Einfluss auf das Klima nicht zu erwarten. Es kann lediglich von einer geringen, baubedingten Wirkung der Baufahrzeuge durch Abgase während der Bauausführung (Abgrabung/Aufschüttung) ausgegangen werden.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität durch die Bebauungsplanänderung ist nicht zu erwarten. Der Bereich wird über bestehende Verkehrswege erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen. Insgesamt sind von dem Gebiet Treibhausgasemissionen nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragenüberdachungen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Die festgesetzte Fassadenbegrünung minimiert die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt durch eine Reduktion des Aufheizungseffekts sowie durch Luftbefeuchtung und -filterung zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für von Norden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Auch im Änderungsgebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 18.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz**

Stellungnahme:

Unter Ziff. 8.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild sollte auch auf die neue Situation (verglaste Baukörper anstelle begrüntes Terrassenhotel) eingegangen werden. Können die Minimierungsmaßnahmen M6 "Balkonbegrünung" und M7 "Fassadenbegrünung" trotz Verglasungen realisiert werden bzw. wirken?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird an den entsprechenden Stellen ergänzt.

Es ist zu beachten, dass nicht alle Balkone durch die Schallschutzmaßnahmen (Verglasung) betroffen sind. Die von der Straße abgewandten Balkone können offen umgesetzt werden. In diesem Fall sind die Festsetzungen mit den Maßnahmen M6 und M7 zu berücksichtigen.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Die Stadt Isny im Allgäu liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Naturraums "Westallgäuer Hügelland" (Nr. 33) in der Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland" (Nr. 3). Die überplante Fläche findet sich des Weiteren im Jungmoränen-Hügelland im südwestdeutschen Alpenvorland in einem von Wiesen, Weiden, Äckern und Wäldern ländlich geprägten Gebiet südwestlich des Ortsteiles Neutrauchburg.
- Die Landschaft im Untersuchungsgebiet sowie deren Nachbarbereiche sind geprägt durch ausgeräumte Wiesenlandschaften mit vereinzelt Solitärgehölzen, Feldgehölzen und -hecken sowie Wäldern in den Randbereichen. Ebenfalls treten landschaftstypische Einzelgehöfte auf, welche in der Regel in die Landschaft eingebunden sind. Südlich des Untersuchungsgebiets treten die renaturierten Flächen der Bodenmöser als Moorflächen in Erscheinung. Beim Plangebiet selbst handelt es sich derzeit um Grünlandflächen, Flächen mit Bestandsbebauung und um mit Gehölzen bewachsene Flächen südwestlich des Ortsteiles Neutrauchburg. Das Gebiet weist ein Gefälle in Richtung Süden auf und grenzt südlich an die Landesstraße L265 an. In Richtung Westen, Norden und Osten schließt die überplante Fläche an die freie Landschaft an.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Süden in Richtung der Allgäuer Alpen. Der Bereich ist von Norden her gut einsehbar und liegt teilweise exponiert. Das Plangebiet wird von Westen, Süden und Osten durch Gehölzstrukturen abgeschirmt, weshalb trotz der exponierten Lage nur eine eingeschränkte Einsehbarkeit besteht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper (bestehendes Baurecht) erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung da es sich um ein teilweise exponiertes Gebiet mit Blickbeziehungen hauptsächlich in Richtung Süden und Norden handelt. Durch Gehölzstrukturen sind neue Gebäude sowie die Bestandsgebäude hinsichtlich ihrer Einsehbarkeit eingeschränkt. Diese Strukturen bleiben im Rahmen der Bebauungsplanänderung erhalten, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut gemindert werden. Zusätzlich zu den bestehenden Strukturen sind im Rahmen des

Lärmschutzes Verglasungen an den Gebäuden erforderlich. Durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Isny im Allgäu wird geregelt, dass die Vorgaben der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach" umzusetzen sind. So werden insbesondere spiegelnde Glasflächen verhindert, welche auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben würden. Durch die Verwendung des Vogelschutzglases sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht gegeben. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (mittlere GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote, Ausgleichsflächen). Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Gebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung des Baugebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Die Begrünung von Fassaden schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.

- Da der Änderungsbereich durch das obere Gebäude sowie die Gehölze im Osten und Westen des Bereichs und dem erhöhten Gelände im Norden kaum einsehbar ist, wirkt sich der geplante Abgrabungsbereich kaum auf das Landschaftsbild aus. Wichtige Blickbezüge sind daher nicht betroffen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 02.03.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:**

Stellungnahme:

1. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.

Stellungnahme Referat 42 - Steuerung und Baufinanzen

Zum Entwurf:

Gabionenwand und Lärmschutzwall

Zur ausgewiesenen Gabionenwand und zum Lärmschutzwall werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Die Gabionenwand in unmittelbarer Nähe zur L 285 stellt ein Hindernis 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 der Gabionenwand an der Landesstraße ohne dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden, Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten (Kritischer Abstand A).

Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind passive Schutzeinrichtungen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten notwendig werdender erforderlichen Schutzeinrichtungen nicht beteiligen kann. Der Mehraufwand, welcher dem Straßenbauastträger durch die passiven Schutzeinrichtungen entsteht ist dem Land durch Zahlung eines einmaligen Betrages abzulösen. Die Details werden in einer noch abzuschließenden Vereinbarung geregelt.

Die Maßnahme muss vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden. Hierfür ist ein detaillierter Bauentwurf in 2-facher Ausfertigung erforderlich. Hierzu sind in die Planung Querprofile der Lärmschutzanlage von der Landesstraße bis Hinterkante Wall in einem Abstand von 20 m aufzunehmen.

Es wird empfohlen, vor den detaillierten Planungsarbeiten einen Vorentwurf zur abschließenden Prüfung zuzusenden.

Für die Planung von Lärmschutzwällen oder -wänden gelten die Richtzeichnungen für Lärmschirme außerhalb von Kunstbauten (RiZaK-88-VKBl. 1989 H. 7 S. 216).

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 04.03.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeaufsicht:**

Stellungnahme:

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

**2 Bedenken und Anregungen**

Die bisherige Nutzung als Terrassenhotel soll in ein Kur- und Klinikbetrieb geändert werden. Der Schutzanspruch der zukünftigen bzw. geplanten Nutzung ist höher anzusetzen wie der bisherige.

Es ist zu untersuchen, welchen Einfluss die in unmittelbarer Nähe verlaufende Straße L 265 hat. Daher ist es notwendig, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

**Stellungnahme vom 04.01.2022 zur Fassung vom 18.10.2021 des Regierungspräsidium Tübingen, Straßenwesen:**

Stellungnahme:

Gabionenwand und Lärmschutzwall

Zur ausgewiesenen Gabionenwand und zum Lärmschutzwall werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Mit der Gabionenwand und dem Lärmschutzwall, welche Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen darstellen, sind die Mindestabstände gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) einzuhalten (Kritischer Abstand A).

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage näherer Ausführungen erfolgen. Hier wird um Vorlage detaillierten Planunterlagen gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gabionenwand und der Lärmschutzwall vom Regierungspräsidium in bautechnischer Sicht geprüft und genehmigt werden müssen.

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise bezüglich der Gabionenwand und dem Lärmschutzwall werden zur Kenntnis genommen.

Sowohl die Lage als auch die Dimensionierung der Gabionenwand und des Lärmschutzwalls wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen" unverändert übernommen, lediglich die Formulierung der Festsetzung zur Höhe der Wallkrone wurde geringfügig angepasst, um eine möglichst effiziente Abschirmung der zukünftigen Gebäude sicherzustellen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine abschließende Stellungnahme erst bei Vorlage der Ausführungsplanung erfolgen kann. Die detaillierten Planunterlagen werden dem Regierungspräsidium Tübingen zur Prüfung und Genehmigung im nachfolgenden Verfahren vorgelegt.

**Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 18.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeaufsicht:**

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gem. §15 BauNVO.



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

## 2. Bedenken und Anregungen

Verkehrslärm: Einem Angebotsbebauungsplan liegt üblicherweise keine konkrete Bauabsicht zu Grunde; seine städtebaulich begründeten Festsetzungen sind daher so ausgerichtet, dass Planungsalternativen möglich sind.

Zur Stellungnahme liegt ein Angebotsbebauungsplan der Stadt Isny vor. Der geplante Bebauungsplan "Terrassenhotel Dangelthofen" grenzt an die Landstraße L 265 an. Die schalltechnische Untersuchung des Büro Sieber Consult GmbH vom 30.9.2021 zeigt eine deutliche Lärmüberschreitung für das gesamte Planungsgebiet auf. Dieses kann die Anforderungen an ein Kurgebiet nicht erfüllen.

Im vorliegenden Angebotsbebauungsplan werden passive Maßnahmen aufgezeigt. Dies verschiebt die Problemlösung jedoch auf das Baugenehmigungsverfahren, was nicht Ziel des Angebotsbebauungsplans ist.

Als Alternative wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan empfohlen, da in diesem der Konflikt und die notwendigen Bereiche sowie Schutzmaßnahmen gezielt festgesetzt werden können.

Eine weitere Möglichkeit wäre die gezielte Anpassung der aktiven Lärmschutzmaßnahme, um das angestrebte Schutzziel zu erreichen, was vermutlich teurer wäre.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken und Anregungen bezüglich der Verkehrslärmimmissionen hinsichtlich der Ausweisung eines Kurgebiets werden zur Kenntnis genommen.

Der vorliegenden Angebotsbebauungsplan ist hinsichtlich der möglichen Bebauung durch die Festsetzungen von Baugrenzen und gestaffelten Höhen relativ konkret, da bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan auf einer konkreten Bauabsicht basierte.

Zudem ist zu beachten, dass im vorliegenden Fall kein reines, typisches Kurgebiet festgesetzt ist, sondern für den gesamten Bereich der Gebietstyp Sonstiges Sondergebiet "Terrassenhotel und Kurklinik" festgesetzt ist. Es wurde dennoch für das gesamte Gebiet der Schutzanspruch eines Kurgebietes herangezogen.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt deutliche Überschreitungen im Plangebiet. Für den Konfliktbereich werden daher im Bebauungsplan entsprechende aktive und passive Lärmschutzmaß-

nahmen festgesetzt, welche für den Schutzanspruch eines Kurgebiets ausgelegt sind. Eine Verschiebung der Konfliktlösung auf die Baugenehmigungsebene liegt daher nicht vor, da bereits konkrete Regelungen zu den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Die Stadt hat sich bewusst für die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes entschieden, da es derzeit noch kein konkretes Bauvorhaben gibt, welches in einer bestimmten Frist umsetzbar ist. Wie oben bereits dargelegt ist die Stadt der Ansicht, dass keine Verschiebung des Konflikts auf Baugenehmigungsebene vorgenommen wird und die Stadt mit dem Angebotsbebauungsplan, die erforderlichen Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen hat.

Bezüglich der vorgeschlagenen gezielten Anpassung der aktiven Lärmschutzmaßnahme ist zu beachten, dass die festgesetzte aktive Lärmschutzmaßnahme für die vorliegende topographische Situation bereits als optimal dimensioniert einzustufen ist. Die Lage und die Dimensionierung der festgesetzten Gabionenwand und des Lärmschutzwalls wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen" unverändert übernommen, lediglich die Formulierung der Festsetzung zur Höhe der Wallkrone wurde geringfügig angepasst, um eine möglichst effiziente Abschirmung der zukünftigen Gebäude sicherzustellen. Der Wall wurde dabei so dimensioniert, dass zumindest die Außenwohnbereiche der untersten Geschossebene der entlang der Straße möglichen Baukörper eine Abschirmung der Verkehrslärmimmissionen erfahren. Die Möglichkeiten an aktiven Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets, welche an der Quelle ansetzen, sind daher schon weitestgehend ausgeschöpft. Zudem wird durch die Hanglage des Plangebiets die Abschirmung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen erschwert. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets wären höhere Lärmschutzmaßnahmen (z.B. zusätzliche Lärmschutzwände auf der Wallkrone) darüber hinaus weiträumig sichtbar und somit als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einzustufen.

In der "Lärmschutzfestsetzung 1" zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen ist der Zusatz enthalten, dass von den darin genannten Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn durch zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie beispielsweise auskragende Lärmschutzwände entlang der Landesstraße L 265, eine Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1, erreicht werden kann, um diese Möglichkeiten offen zu halten. Eine solche Maßnahme ist allerdings aktuell nicht geplant und die hierfür erforderliche Fläche entlang der Landesstraße zudem nicht innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Der Bereich besitzt aufgrund seiner Lage in einer Freizeitregion sowie im Umkreis des heilklimatischen Kurortes Isny im Allgäu eine hohe Erholungseignung. Im nahen Umfeld des Plangebietes finden sich zahlreiche Ferienwohnungen, Gasthäuser sowie die Argentalklinik. Der Bereich wird ganzjährig touristisch besucht. Großräumig betrachtet dient das Untersuchungsgebiet

samt Nachbargebieten unter anderem als Erholungsraum für Klinikpatienten aus Neutrauburg und Spaziergängern. Durch das Plangebiet führt der "Alpenblickweg", welcher laut des Landschaftsplanes der Stadt Isny im Allgäu einen Hauptwanderweg darstellt.

- Das Terrassenhotel wurde ehemals als Infrastrukturelement für die Freizeit genutzt. Eine Nutzungsaufgabe führte zu einem verminderten Besucheraufkommen sowie zum Verlust von Arbeitsplätzen.
- Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der südlich angrenzenden Landesstraße L265 ein.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch das bestehende Baurecht bereits versiegelt werden. Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist weiterhin möglich, wobei sich künftig die Zielgruppe von Hotelgästen auf Kurgäste erweitert. Der bestehende Wanderweg ("Alpenblickweg") bleibt erhalten, wodurch die Fußwegeverbindung in die freie Landschaft ebenfalls erhalten bleiben. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (extensive Grünlandflächen mit kräuterreichem Landschaftsrasen und u.a. Hochstauden, Anlage einer Retentionsmulde, Erweiterung bestehender Gehölzstrukturen, Entwicklung von Magerwiesen) erhöht. Durch die Nähe der Bebauung zu der Landesstraße L265 können zeitweilig Lärmbeeinträchtigungen entstehen.
- Durch die im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgelegte Nutzungsart des Plangebietes werden neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Naherholungsfunktion wird gestärkt. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche und touristische Situation der Stadt Isny im Allgäu aus. Durch die Abgrabung im nördlichen Bereich des oberen Gebäudes gehen landwirtschaftlich genutzte Grünländer verloren. Die Planung ermöglicht jedoch eine Umnutzung des Bestandgebäudes zu Therapieräumen der geplanten Akutklinik CURA MED. Hierdurch wird die Gesundheit und der Erholungswert der Patienten gefördert.
- Aufgrund der durch die Änderung des Bebauungsplanes neu formulierten Nutzungsart muss auch der Schutzanspruch des Gebietes (von Mischgebiet zu Kurgebiet) entsprechend des Vorhabens angepasst werden. Aus diesem Grund wurde eine erneute schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße L265 im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 30.09.2021 durchgeführt. Die Untersuchung zeigt, dass der zu erwartende Beurteilungspegel im Vergleich mit den Orientierungswerten insbesondere an den oberen Geschossen der Terrassengebäude teilweise deutlich überschritten wird. Somit sind für das Plangebiet abgesehen von dem bereits berücksichtigten Lärmschutzwall weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Detaillierte Informationen sowie

Maßnahmenvorschläge sind der Schalltechnischen Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 30.09.2021 zu entnehmen.

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigungen sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüchen und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Arbeitsbedingungen in den angrenzenden Teilen des Untersuchungsgebiets beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlichen begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Erhöhte, betriebsbedingte Schadstoffemissionen sind durch die Nutzungsänderung nicht zu erwarten. Es wird weder mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen noch mit einer Veränderung der Heizsituation im Gebäude gerechnet. Ebenfalls ist nicht mit einer Veränderung der Lufttemperatur zu rechnen, da lediglich ein geringer Teil der Feldgehölze im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verloren geht und keine weiteren Flächen versiegelt werden. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Mit erhöhten Lärm-Immissionen in durch eine betriebsbedingte Nutzungsänderung der Bestandsgebäude nicht zu rechnen. Da sich ebenfalls nichts an der Verkehrssituation ändert, ist auch hierbei nicht von einer Verschlechterung der Situation auszugehen.
- Eine Veränderung der Außenbeleuchtung ist nicht geplant. Lediglich eine Nutzung der nördlichen Räume im oberen Gebäude kann zu einer Veränderung der Lichtverhältnisse im angrenzenden Böschungsbereich führen. Da diese Räume nachts in der Regel nicht genutzt werden, ist nicht von einer Störung der Tierarten in den angrenzenden Böschungsbereichen auszugehen. Bei Durchführung der Minimierungsmaßnahmen ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art der sich verändernden Nutzungssituation nicht zu erwarten.
- Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Abgrabung und Veränderung der Gebäudenutzung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich der bestehenden Landesstraße L 265: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zur Bebauungsplanänderung.

- Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die oben genannten Wirkfaktoren auf angrenzende Flächen bzw. deren Arten zu erwarten.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.
- Durch die Abgrabung des Hangbereichs kommt es zu einer hohen Menge an Erdmassen, welche fachgerecht gelagert und wiederverwertet bzw. entsorgt werden müssen. Dabei ist die DIN 19731 "Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial" einzuhalten.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt die Bebauungsplanänderung keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2022:**

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen. Die Bestandsgebäude werden mit einem Blockheizkraftwerk versorgt.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.161-1.197 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände nach Süden hinabfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut. Laut dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist das ermittelte Solarpotenzial auf den Dachflächen der Bestandsgebäude in die Eignungsklasse gut bzw. sehr gut einzustufen. Das ermittelte PV-Freiflächenpotenzial (benachteiligte Gebiete) wurde im östlichen Bereich des Flurstücks Nr. 202/1 als bedingt geeignet, im westlichen Teil des Flurstücks (Nr. 202/1) sowie im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Nr. 155 hingegen als geeignet eingestuft.



- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet und als effizient eingestuft. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Eine Bohrtiefenbeschränkung gibt es im Plangebiet nicht, jedoch besteht die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2022:**

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

### 1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 04.03.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:**

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet "Bodenmöser und Hengelesweiher", VSG "Bodenmöser" in Isny, §§ 31, 33, 34 BNatSchG

Es ist noch eine Aussage zu treffen, ob sich die vorgesehenen Änderungen auf das FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet auswirken können. Dies kann in der Begründung, Abarbeitung der Umweltbeilage, vgl. Ziff. 8 b., 22 ff. ergänzt werden.

**Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 18.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz**

Stellungnahme:

1.2 Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiet "Bodenmöser und Hengelesweiher", VSG "Bodenmöser"), §§ 31, 33, 34 BNatSchG

Die Aussage in der Begründung zum Umweltbericht unter Ziff. 8.1.2.3, dass sich durch die Planänderungen keine nennenswerten Änderungen ergeben, kann aufgrund der neuen Festsetzungen zu Lärmschutz mit vielen Verglasungen nicht nachvollzogen werden.

Zu den unter 1.1 genannten Aspekten "Artenschutz" sind daher noch Aussagen zu treffen, ob sich diese auf das FFH-Gebiet "Bodenmöser und Hengelsweiher" Nr. 8325-341 und das Vogelschutzgebiet "Bodenmöser", Nr. 8325-441 auswirken können. Dies ist in der Begründung unter 8.1.2.3 abzuarbeiten.

Weiter ist auch die FFH-Vorprüfung vom 18.12.2006 in Bezug auf das FFH- und Vogelschutzgebiet zu ändern. Die Vorprüfung muss die neue Situation mit Verglasungen in Bezug auf Insekten/Vögel – insbesondere unter Punkt 8.2.3 "optische Wirkungen" berücksichtigen.

Der Artenschutzbeitrag unter Ziff. 1.1 sowie die Abarbeitung Natura 2000 unter Ziff. 1.2 sind zu überarbeiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Darlegung einer Betroffenheit des nahegelegenen FFH-Gebietes im Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben aufgeführt, ist derzeit der genaue Umfang von Lärmschutzmaßnahmen aus Glas noch nicht bekannt. Sollten größere Glasflächen benötigt werden, wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Isny im Allgäu geregelt, dass die Vorgaben der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach" umzusetzen sind. So kommt es zu keinen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet. Dies wird so im Umweltbericht ergänzt.

Im Rahmen eines nachgegangenen Telefonates mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Thematik der Überarbeitung der bestehenden Natura 2000-Vorprüfung besprochen. Die Überarbeitung ist nicht erforderlich, wenn der Vorhabenträger sicherstellen kann, dass im Fall einer immissionschutzrechtlichen Verglasung der Terrassen und Balkonflächen, hier eine Eingrünung mit Pflanzen hinter den Glasflächen stattfindet. So kann der ursprünglichen Festsetzung der Begrünung von Balkonen zur Lichtabschirmung in das nahegelegene Schutzgebiet Rechnung getragen werden. Der Vorhabenträger sichert zu entsprechende Pflanzungen umzusetzen. Die Stadt Isny im Allgäu sieht daher von einer Überarbeitung der Natura 2000-Vorprüfung ab, da die im Jahre 2006 ausgearbeiteten gutachterlichen Einschätzungen möglicher Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet im Rahmen der Vorprüfung weiterhin gelten und hier als Anhaltspunkt dienen kann. Die Ausführungen werden im Umweltbericht ergänzt.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2022:**

Bestandsaufnahme:

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

Südlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 15 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Bodenmöser und Hengelesweiher" (Nr. 8325-341). Hierbei handelt es sich um einen größeren Moorkomplex mit extensiv genutzten Niedermooren, Übergangsmooren und größeren Hochmoorkomplexen sowie um Weiher mit angrenzendem extensiv genutztem Feuchtgrünland. Ebenfalls 15 m südlich des überplanten Gebietes beginnt ein als Natura 2000-Vogelschutzgebiet "Bodenmöser" (Nr. 8325-441) ausgewiesene Moor- und Wiesenkomplex. Ein weiteres FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343) beginnt in einer Entfernung von ca. 360 m nordwestlich des Geltungsbereiches. Bei diesem FFH-Gebiet handelt es sich um naturnahe, alpin beeinflusste Flusslandschaften mit hoher natürlicher Dynamik, tief eingeschnittenen Seitentälern und mit naturnahen Hangbuchenwäldern, Quellbereichen, kleinen Seen (z.T. verlandet), Weihern, Pfeifgraswiesen und Auwäldern. Gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG wurde durch die rau landschaftsarchitekten in der Fassung vom 18.12.2006 eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Au-

Benbeleuchtung, Balkonbegrünung) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten Natura 2000-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der rau landschaftsarchitekten in der Fassung vom 18.12.2006). Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine nennenswerten Änderungen der durch das bestehende Baurecht ohnehin schon möglichen Bebauung. Die wesentlichen Festsetzungen wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich sind in Richtung des Natura 2000-Gebietes Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die überwiegend aus Glas bestehen (Verglasung der Balkone etc.). Derzeit ist der genaue Umfang von Lärmschutzmaßnahmen aus Glas noch nicht bekannt. Sollten größere Glasflächen benötigt werden, wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Rechtsnachfolge zwischen dem Eigentümer und der Stadt Isny im Allgäu geregelt, dass die Vorgaben der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach" umzusetzen sind. So kommt es zu keinen Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet. Die Festsetzung zur Eingrünung der Balkone zum Schutz störender Lichtabstrahlungen in den Nachtstunden aus den Gebäuden in das angrenzende Schutzgebiet bleibt bestehen. Sollte aus immissionschutzrechtlichen Gründen die Verglasung der Balkone erforderlich sein, so ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Eingrünung hinter der Glasfront erforderlich. Dies wird zum Schutz des Natura 2000-Gebietes umgesetzt. Die ursprünglichen Festsetzungen bleiben somit im größten Umfang erhalten und sind nicht von der Änderung betroffen. Die bereits vorhandene FFH-Vorprüfung der rau landschaftsarchitekten in der Fassung vom 18.12.2006 kann weiterhin als Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes herangezogen werden. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 55 m südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Bodenmöser" (Nr. 4.36.067).
- Das Naturschutzgebiet "Bodenmöser" (Nr. 4.163) beginnt in einer Entfernung von ca. 15 m südlich des Änderungsgeltungsbereiches.
- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop ("Feuchtgebüsch bei Hotel Isnyland", Nr. 1-8226-436-1055) liegt östlich des Plangebietes und ragt am östlichen Rand in den Änderungsgeltungsbereich (Fl.-Nr. 153) hinein. Etwa 15 m südlich findet sich des Weiteren das Biotop "NSG Bodenmöser Biotopkomplex Nordost" (Nr. 1-8226-436-1005). Ein weiteres Biotop ("NSG 'Wies' – Sukzessionswald W Neutrauchburg", Nr. 2-8226-436-1714) beginnt in einer Entfernung von etwa 160 m südöstlich des überplanten Gebietes. Weitere Biotope finden sich im näheren Umfeld des Plangebietes.
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### Biotopverbund:

- Der östliche Randbereich der Vorhabenfläche liegt innerhalb des 1.000 m-Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte.
- Der östliche Bereich des Plangebietes (Fl.-Nr. 135 und 202/1) liegt des Weiteren innerhalb des 500 m-Suchraumes des Biotopverbundes feuchter Standorte. Bereiche der Fl.-Nr. 135, 153 und 202/1 zählen außerdem zu den Kernräumen bzw. Kernflächen des Biotopverbunds feuchter Standorte. Vermutlich beruht diese Einstufung auf der angenommenen bzw. angestrebten Vernetzung wertvoller Offenlandbiotope.
- Die Flächen des Biotopverbundes werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Die Funktion der Fläche bleibt auch bei der Ausführung des Vorhabens weitestgehend bestehen. Möglicherweise kommt es zu einer kurzzeitigen Beeinträchtigung störungsempfindlicher Arten während der Bauzeit. Durch die im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes getroffene Festsetzung von privaten Grünflächen sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Auswirkungen auf den Biotopverbund gemindert. Zudem sind Neupflanzungen standortheimischer Gehölze vorgesehen, welche langfristig ebenfalls eine Trittsteinfunktion übernehmen können. Pflanzbindungen für vorhandene Gehölze sorgen dafür den Biotopverbund in seiner Funktion zu erhalten. Diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben im Rahmen der Bebauungsplanänderung erhalten bzw. werden entsprechend ergänzt.
- Eine erhebliche Einschränkung des Biotopverbunds durch die Planung entsteht daher nicht.

#### 1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 02.03.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:**

##### **Stellungnahme:**

Der seit 2007 rechtskräftige Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen" (Fläche ca. 2,8 ha) wurde ursprünglich für die Erweiterung des bestehenden Hotels aufgestellt. Der Hotelkomplex besteht bis heute aus zwei Gebäudekörpern, die in den Hang gebaut wurden. Im Frühjahr 2020 wurde der Hotelbetrieb dauerhaft eingestellt. Mit der vorliegenden 1. Änderung soll der Bebauungsplan nun für den Nutzungszweck einer psychosomatischen Akutklinik angepasst werden. Der Betrieb der Klinik könne in der bestehenden Bausubstanz stattfinden, ohne ein weiteres Baufenster

realisieren zu müssen. Um die bestehende Kubatur als Klinik nutzen zu können, sei für eine Beleuchtung der in den Hang gebauten Räume eine Modellierung des Geländes nördlich des nördlichen Gebäudekörpers notwendig.

Aus Sicht der Raumordnung werden keine grundsätzlichen Einwendungen vorgebracht.

**Stellungnahme vom 04.01.2022 zur Fassung vom 18.10.2021 des Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung:**

Stellungnahme:

Es werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen der Raumordnung wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Stellungnahme vom 16.12.2021 zur Fassung vom 18.10.2021 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:**

Stellungnahme:

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans "Terrassenhotel Dengelshofen" sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Zudem stehen dem geplanten Vorhaben die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) nicht entgegen.

Der Regionalverband bringt zum oben genannten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den zu beachtenden Zielen der Raumordnung nach dem Regionalplan sowie dass diese nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

## Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.03.2022:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan (Fassung vom 04.04.1996):

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan (Fassung vom 14.10.2005) und Landschaftsplan (Fassung vom 17.09.2003):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu als "Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung 'Fremdenverkehr'", "Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung 'Fremdenverkehr' in der Planung" und als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu in der Fassung vom 17.09.2003 stellt das Plangebiet als "Sonderbauflächen" und "Sonderbauflächen in der Planung" (nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen), als "Grünflächen und Erholungseinrichtungen" (Hauptwanderweg), als "Flächen für die Land- und Forstwirtschaft" (Grünland/Weide, Hofanlage/Streusiedlung), als "Sonstige Nutzung" (Verkehrsflächen) sowie als "Strukturen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz, Landschaftshaushalt und Landschaftsbild" (Feldgehölze/Hecken/Gebüsche, Kleingarten) dar. Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung ermöglichte Planung (Abgrabung, Änderung der Art der baulichen Nutzung) steht in keinem Widerspruch zu den o.g. spezifischen landschaftsplanerischen Entwicklungszielen bzw. Empfehlungen. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.



## 2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 18.10.2021 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dangelshofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

### 2.1.1 Planungs-/Baurecht:

---

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 04.03.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung: Es bestehen noch Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den Stellungnahmen der Fachbehörden.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 1.1 und 1.1.1 Art der baulichen Nutzung - sonstige Sondergebiete: Für sonstige Sondergebiete im Sinne von § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO hat die Festsetzung der allgemeinen Zweckbestimmung die gleiche Funktion, die für Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO dem jeweiligen ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt.

Vorliegend soll der seitherige Nutzungszweck einer psychosomatischen Akutklinik angepasst werden. In der Festsetzung werden daher "Kur- und Klinikbetriebe" ergänzt.

Nr. 1.1.1: Die Zweckbestimmung muss der Planung entsprechen. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb auch die Nutzungen Hotelgebäude mit Ferienwohnungen, Tagungs- und Sportgebäude, sowie Schank und Speisewirtschaften aufgezählt werden, obwohl diese Nutzungen nicht mehr geplant werden. Wir bitten, die Liste der zulässigen Nutzungen anzupassen.

Die Änderung der Zweckbestimmung berührt u.E. die Grundzüge der Planung. Für das Regelverfahren ist der Umweltbericht entsprechend der neuen Anlage 1 zu erstellen.

Plan:

Im Plan ist in der Nutzungsschablone beim SO jeweils die Zweckbestimmung anzugeben. In der Nutzungsschablone sind die örtlichen Bauvorschriften als solche zu kennzeichnen. Bei der Dachform handelt sich nicht um planungsrechtliche Festsetzungen.

2 Bedenken und Anregungen

Antrag auf Änderung und Beschreibung des Vorhabens:

Welche Funktion haben diese beiden Unterlagen. Falls diese zur Begründung gehören, bitte dort einfügen oder ausdrücklich als Anlage der Begründung aufführen. Es ist irritierend, wenn zwei Begründungen vorliegen.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 04.03.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:**

Stellungnahme:

Unter den planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, Ziff. 10.1 Pflanzgebote, S.9 sind die Feldhecke, Schlehenhecke und die Streuobstwiese als weitere K-Maßnahmen zu ergänzen und ebenfalls im Planteil (BP) zeichnerisch darzustellen.

Unter Ziff. 10.2 Minimierungsmaßnahmen, S. 9 ist auch die Minimierungsmaßnahme "Anlage einer artenreichen Fettwiese" als weitere M-Maßnahme zu ergänzen.

Hinweise

Während des Verfahrens wird zur besseren Nachvollziehbarkeit empfohlen, die Änderungen der Festsetzungen auch im B-Plan farblich zu kennzeichnen. Dies erleichtert die Beurteilung der Änderungen durch die Fachbehörde.

**Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 18.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg:**

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

Es bestehen erhebliche Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeine Einschätzung des Landratsamtes zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden werden in den entsprechenden Abschnitten behandelt.

## 2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Stellungnahme vom 04.01.2022 zur Fassung vom 18.10.2021 des Regierungspräsidium Tübingen, Straßenwesen:**

Stellungnahme:

Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zur 1. Änderung des vorgelegten Bebauungsplans.

In den Bebauungsplan ist aufzunehmen, dass die Überschreitung der Anbauverbotszone sowie der Baugrenzen der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

Der straßenrechtliche Verbotstatbestand des Anbaus an Landesstraßen (Bereich der von baulichen Anlagen freizuhalten ist) sowie dessen Möglichkeit der Überschreitung ist in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, eine nachrichtliche Darstellung ist nicht ausreichend.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Ergänzung der Festsetzungen zur Anbauverbotszone und zur Baugrenze wird zur Kenntnis genommen.

In den genannten Festsetzungen wird ergänzt, dass Überschreitungen der Anbauverbotszone sowie der Baugrenzen der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen. Die nachrichtliche Darstellung der Anbauverbotszone wird gestrichen. In Zuge dessen wird die Anbauverbotszone unter Ziffer 2.8 im Textteil des Entwurfes des Bebauungsplanes als Festsetzung aufgenommen.

### 2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

#### **Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 18.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:**

##### Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude (auch Nebenanlagen) müssen von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein (§ 4 Abs. 3 LBO). Um dies zu gewährleisten, sollten die Baugrenzen im Zuge der Planänderung im entsprechenden Waldabstand festgesetzt werden.

In der Zeichenerklärung (5.11) wird eine Waldabstandslinie beschrieben, welche im (digitalen) Plan nur schwer ersichtlich ist. Evtl. sollte die Darstellung angepasst werden.

##### 2. Möglichkeiten der Überwindung

Der Waldabstand kann von Gebäuden unterschritten werden, sofern dies nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen wird (§ 4 Abs. 3 LBO).

Sollte der vorgesehene Waldabstand durch Festsetzung von Baugrenzen unterschritten werden, obliegen die Verantwortung und die Abwägung der Gemeinde.

##### 3. Hinweise

Aufgrund des geringen Abstands zwischen (geplanten) Gebäuden und Wald kann eine Gefährdung für Gebäude, Personen, gelagerte Gegenstände etc. nicht ausgeschlossen werden. Zudem ist mit Bewirtschaftungerschwernissen für angrenzende Waldbesitzer zu rechnen.

##### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Waldabstand werden zur Kenntnis genommen. Bei den Baugrenzen innerhalb des Waldabstandes handelt es sich um die bestehenden Bebauungen. Auch werden im Zuge der Bebauungsplanänderung in diesem Bereich keine Anpassungen vorgenommen, sodass an der jetzigen Baugrenzen festgehalten wird. Zudem gilt es zu beachten, dass sich die Gehölze im Osten der Bestandsbebauung befinden und somit nicht in der Hauptwindrichtung (aus Westen kommend). Auch handelt es sich fast ausschließlich aus Laubgehölze, welche im Vergleich zu Nadelgehölzen (insbesondere Fichten) deutlich weniger Windwurf gefährdet sind.

Bei der Darstellung des Waldabstandes handelt es sich um einen Hinweis im Bebauungsplan, welcher im Plan zusätzlich als Waldabstand beschriftet ist. Die Darstellung des Waldabstandes im Planteil wird als ausreichend erachtet.

Der Stadt Isny im Allgäu ist bewusst, dass bei einer Unterschreitung des Waldabstandes dies in der Verantwortung der Stadt selbst liegt.

Bzgl. einer potentiellen Gefährdung sowie einer erschwerten Bewirtschaftung der angrenzenden Waldbesitzer wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 2.1.4 Brandschutz:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 18.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Brandschutz:**

Stellungnahme:

Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Brandschutz wird im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt.

## 2.1.5 Ver- und Entsorgung:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 24.02.2021 Netze BW GmbH, Biberach:**

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich befinden sich 20-kV- und 0.4-kV-Kabel. Das 20-kV-Kabel ist dem Bauvorhaben hinderlich und muss umverlegt werden. Es haben bereits Gespräche mit dem Bauherrn, über die Umverlegung und Kostentragung der Maßnahme stattgefunden.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 04.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 22.02.2021 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:**

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Anlage: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)

**Stellungnahme vom 20.12.2021 zur Fassung vom 18.10.2021 der Thüga Energienetze GmbH, Singen:**

Stellungnahme:

Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.

Der geplante Neubau auf Grundstück 154 überbaut Netzanschluss von dem Grundstück 153 Hausnummer 3.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Überbauung des Netzanschlusses wird zur Kenntnis genommen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengelshofen" war im Bereich des Grundstücks 154 bereits eine Baugrenze festgesetzt, die sich im Rahmen dieser Änderung nicht verändert hat. Der Netzanschluss betrifft lediglich das Grundstück 154. Bei Bedarf wird der Netzanschluss ggf. verlegt.

### **Stellungnahme vom 13.12.2021 zur Fassung vom 18.10.2021 der Deutschen Telekom GmbH, Weingarten**

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan (E-Mail-Anhang) ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell bei uns unter [Planauskunft.Suedwest@telekom.de](mailto:Planauskunft.Suedwest@telekom.de) abgefragt werden.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten: Tel. + 49 800 3301903, Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

Anlage: Lageplan

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Ausführungen zur Bestandssituation und zur möglichen Kontaktaufnahme werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

### **Stellungnahme vom 28.12.2021 zur Fassung vom 18.10.2021 der Netze BW GmbH, Biberach:**

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4 kV- und 20-kV-Kabel. Die Kabel wurden bereits nach Abstimmung mit dem Bauherrn umverlegt. Somit haben wir keine Einwände gegen das Bauvorhaben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.



### 3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

---

#### 3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Der Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen" (Fassung vom 10.03.2007; rechtsverbindlich seit 26.03.2007) wurde ursprünglich für eine Erweiterung des bestehenden Hotels geschaffen. Der Hotelkomplex besteht bis heute aus zwei Gebäudekörpern, die in den Hang gebaut wurden. Der südliche Baukörper ragt um eine Geschosshöhe aus dem natürlichen Gelände heraus. Der nördliche Gebäudekörper ist nahezu vollständig unterhalb des natürlichen Geländes realisiert worden. Auf Grund eines schwierigen Marktumfelds konnte der Betreiber und Eigentümer (Allgäuer Terrassenhotel GmbH) nicht genügend Umsatz generieren, um Gewinne zu erzielen, welche einen Neubau gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ermöglicht hätten. Das Hotel wurde über 15 Jahre mit einem defizitären Jahresergebnis geführt. Auf Grund der bestehenden Situation und der hinzugekommenen COVID-19 Pandemie wurde der Betrieb im Frühjahr 2020 dauerhaft eingestellt. Der Bebauungsplan soll nun um den Nutzungszweck einer Kurklinik erweitert werden, um für die Allgäuer Terrassenhotel GmbH zukünftig eine Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten und durch die erhöhte Flexibilität, unter anderem auch in globalen Pandemiezeiten, die bestehenden Strukturen am Standort Isny langfristig zu sichern. Für den Gesundheitsstandort und Luftkurort Isny mit den bereits bestehenden Kliniken (u.a. Waldburg-Zeil Kliniken GmbH & Co. KG) stellt die zusätzliche Nutzung darüber hinaus eine Bereicherung und Abrundung des Angebots dar. Es gibt u.a. zahlreiche Kooperationsmöglichkeiten mit den bestehenden Betrieben. Durch den Klinikbetrieb werden viele neue Arbeitsplätze, sowohl für Hilfs- als auch Fachkräfte, geschaffen. Die lange Aufenthaltsdauer der Privatpatienten bringt es darüber hinaus mit sich, dass sehr häufig örtliche niedergelassene Ärzte in die Behandlung eingebunden werden. Dies sichert die örtliche medizinische Versorgung und macht sie für evtl. Nachfolger attraktiver. Der Betrieb der Klinik kann darüber hinaus in der bestehenden Bausubstanz stattfinden, ohne ein weiteres Baufenster realisieren zu müssen. Um die bestehende Kubatur als Klinik nutzen zu können, ist insbesondere die Belichtung mit Tageslicht für den in den Hang gebauten nördlichen Gebäudekörper notwendig. Die Räume, die dadurch mit Tageslicht versorgt werden können, sollen als Patientenzimmer und Behandlungsräume genutzt werden. Um diese Belichtung zu schaffen, soll das Gelände nördlich des nördlichen Gebäudekörpers modelliert werden. Die dazu notwendigen Erdbewegungen verursachen einen Eingriff in die im Bebauungsplan dargestellten Pflanzgebote. Der Eingriff findet jedoch im Bereich der ehemaligen Baugrube statt, so dass kein gewachsener Boden beeinträchtigt wird. Aufgrund der städtebaulichen Integrationsfähigkeit beider Nutzungen an diesem Standort und der Schaffung einer größtmöglichen Flexibilität für die Allgäuer Terrassenhotel GmbH aufgrund der wirtschaftlich schwierigen Lage erfolgt im Zuge dieser Planung eine Ergänzung der zulässigen Nutzungen. Von einem Entfall der anderen Nutzungen wird daher abgesehen. Aufgrund der städtebaulichen Integrationsfähigkeit beider Nutzungen an diesem Standort und der Schaffung einer größtmöglichen Flexibilität für die

Allgäuer Terrassenhotel GmbH aufgrund der wirtschaftlich schwierigen Lage erfolgt im Zuge dieser Planung eine Ergänzung der zulässigen Nutzungen. Von einem Entfall der anderen Nutzungen wird daher abgesehen. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:**

### **3.2.1 Standort-Wahl:**

---

Es wurden keine weiteren Standorte innerhalb des Stadtgebietes geprüft. Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen, der Nachnutzung der bestehenden Gebäudestrukturen und der herausragenden Lage direkt an den vorhandenen Erschließungsvorgaben ist die Fläche für die neue Nutzung als Kurklinik sehr gut geeignet. Darüber hinaus stehen kurz- bis mittelfristig keine potenziellen Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken innerorts zur Verfügung.

### **3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:**

---

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

### **3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:**

---

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

Sondergebiet (SO)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) "Terrassenhotel und Kurklinik" festgesetzt. Hierzu ist bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen und ein steuerndes Eingreifen gewährleistet werden. Im vorliegenden Fall wird die Liste an, die für den Betrieb einer Kurklinik erforderlichen Gebäude und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Beherbergung und Bewirtung von Patienten erweitert und angepasst. Dadurch sind nun abschließend Hotelgebäude, Ferienwohnungen, Kur- und Klinikbetriebe, Tagungs- und Sportgebäude, Schank und Speisewirtschaften, Tiefgaragen und die für den Betrieb der o.a. zulässigen Nutzungen erforderlichen Räume und Nebenanlagen (z.B. Verwaltung; Mitarbeiter-/Aufenthaltsräume; Schwimmbecken; Spielplätze; Ver- und Entsorgungseinrichtungen)

gen, etc.) zulässig. Dies erlaubt der Bauherrschaft eine größtmögliche Flexibilität bei der Realisierung unterschiedlicher Nutzungen und schafft dadurch zukünftig eine wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Allgäuer Terrassenhotel GmbH.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind weiterhin so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude (zulässige Grundfläche) nur geringfügig hinausgehen. Die hin-zukommende neue planungsrechtliche Definition hinsichtlich der Zulässigkeit des Vortretens von oberirdischen Gebäudeteilen und unterirdischen Überschreitungen im geringfügigen Maß sowie die Prüfung einer nachbarlichen Einschränkung im Zuge einer dieser Überschreitungen schließt zukünftig städtebauliche Fehlentwicklungen aus und ist für Außenstehende (z.B. Anlieger) besser nachzuvollziehen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschoße wird weiterhin verzichtet. Diese gegebenen Kenngrößen der zulässigen Grundfläche und Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes sind auch für die neue geplante Nutzungen einer Kurklinik ausreichend und werden daher übernommen. Darüber hinaus ist die Vorgabe der Zahl der Vollgeschoße für die neue Nutzung wenig aussagefähig, da das Gebäude ähnlich der bisherigen Nutzung sehr hohe Raumhöhen aufweisen kann.
- Die Festsetzung der Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft weiterhin einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die neue planungsrechtliche Definition u.a. hinsichtlich der zu wählenden Bezugspunkte ist nun auch für Außenstehende (z.B. Anlieger) besser nachzuvollziehen und damit kontrollierbar.

  
.....  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Planerin:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
(i.A. Natalie Begic)