





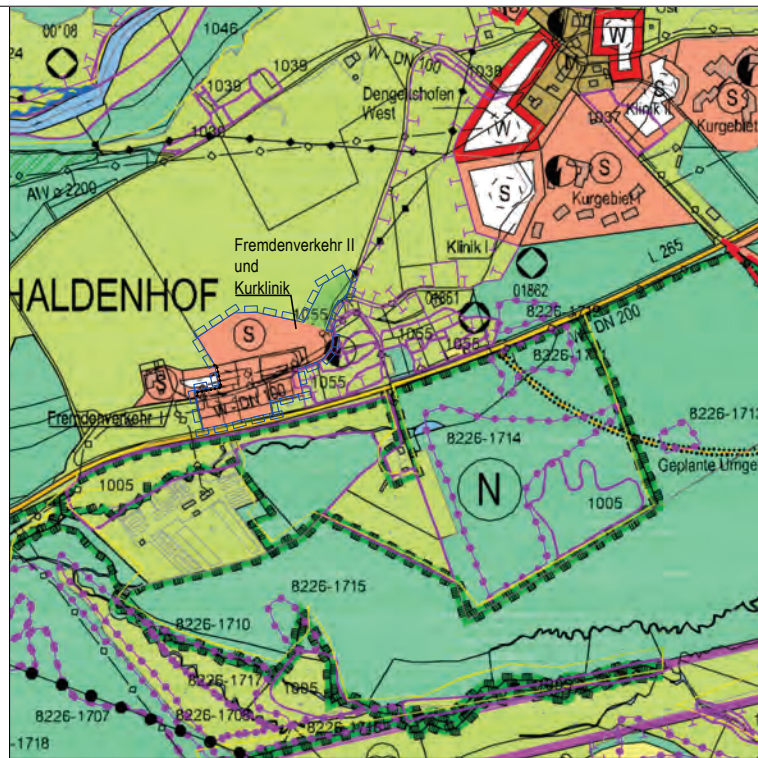


Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplanes







Zeichenerklärung vor der Änderung:

-  Änderungsgeltungsbereich
-  Sonderbauflächen
-  Sonderbauflächen Planung
-  Flächen für Landwirtschaft
-  unterirdisch - Stromleitung / Abwasserleitung / Wasserleitung
-  Biotop § 24a NatSchG

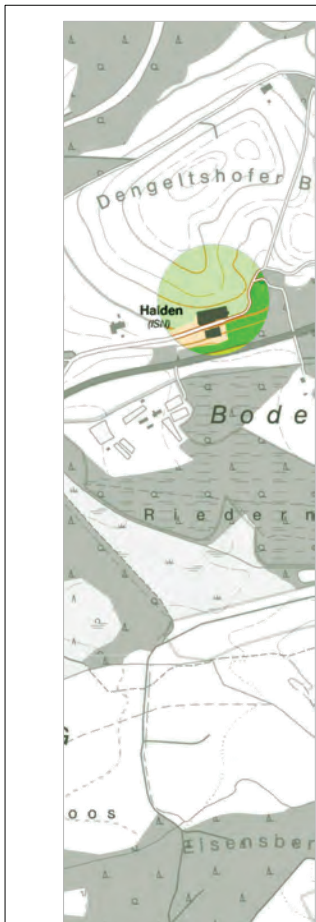
M 1: 5.000



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen", Zeichenerklärung nach der Änderung:

-  Änderungsgeltungsbereich
-  Sonderbauflächen
-  Grünfläche
-  unterirdisch - Stromleitung / Abwasserleitung / Wasserleitung
-  Biotop § 24a NatSchG
-  Abgrenzung Zweckbestimmung Sonderbauflächen

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



Fassung 07.03.2022  
Sieber Consult GmbH  
www.sieberconsult.eu

Stadt Isny im Allgäu  
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen"



**Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Isny im Allgäu im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Terrassenhotel Dengeltshofen“**

Diese Unterlage entspricht vollinhaltlich der am 28.03.2022 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen FNP-Änderung, die mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 14.06.2022, Az.: BLP/2313/21/401-621.31-Ge genehmigt und mit der Bekanntmachung auf [www.isny.de](http://www.isny.de) am 29.06.2022 wirksam wurde.

Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 29.06.2022

Rainer Magenreiter, Bürgermeister



Stadt Isny im Allgäu

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der  
1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	14
5	Begründung – Sonstiges	15
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	16
7	Begründung – Bilddokumentation	17
8	Verfahrensvermerke	18

# 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 **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)
- 1.6 **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)
- 1.7 **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)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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), 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 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dangelshofen" in öffentlicher Sitzung am 28.03.2022 festgestellt.

### 3.1 Allgemeine Angaben

#### 3.1.1 Zusammenfassung

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich im Umweltbericht des Büro Bolender in der Fassung vom 27.10.2021 unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

#### 3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Isny im Allgäu umfasst den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengelshofen". Der Änderungsbereich mit einer Größe von 2,84 ha wird derzeit überwiegend zu touristischen Zwecken als Hotelanlage genutzt.

3.1.2.2 Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles "Neutrauchburg" der Stadt Isny im Allgäu nördlich entlang der Landesstraße L265. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet "Bodenmöser". Die Grundstücke des Änderungsbereiches 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 derzeit touristisch genutzt. Es befindet sich ein Hotelbetrieb der Allgäuer Terrassenhotel GmbH auf dem Gelände.

3.1.2.3 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). Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.

### 3.2 Erfordernis der Planung; Systematik der Planung

#### 3.2.1 Erfordernis der Planung

3.2.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB und dient in diesem Bereich der vorbereitenden Bauleitplanung der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengelshofen " der Stadt Isny im Allgäu.

3.2.1.2 Ziel der Planung ist die Darstellung des zu überplanenden Bereiches als "Sonstige Sonderbaufläche – Fremdenverkehr II und Kurklinik" und "Grünfläche", um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb einer Kurklinik und für den Fremdenverkehr zu schaffen. Dadurch soll die Unterbringung von Gebäuden im Zusammenhang mit der Beherbergung und Bewirtung von Patienten

einer Kurklinik zukünftig planungsrechtlich zulässig sein. In der nördlichen Erweiterungsfläche ist nun auch die Nutzung für den Fremdenverkehr erstmalig im Flächennutzungsplan dargestellt.

- 3.2.1.3** 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 Flächennutzungsplan soll nun um die Darstellung einer "Sonstigen Sonderbaufläche – Fremdenverkehr II und 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 Region verfügt auf Grund der bestehenden Struktur bereits über ein gutes Angebot an Fachkräften, wodurch voraussichtlich ein Großteil der Arbeitsplätze ohne Zuzug besetzt werden kann und der Wohnungsmarkt nicht weiter belastet wird. 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. 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 zu den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Von einem Entfall der anderen Darstellungen wird daher abgesehen. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## **3.2.2 Systematik der Planung**

- 3.2.2.1** Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden. Die

Lesbarkeit und die Nachvollziehbarkeit des dann geänderten Flächennutzungsplanes sind gewährleistet.

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

3.3.1.1 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 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

3.3.1.2 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, Herberdingen, 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, Uhdlingen-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 Tett nang 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).
- 2.4.1 (Z) 8 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
- 2.4.1 (Z) 9 Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Gewerbeflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen.
- 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 Stefanfeld) und Tettang.  
 ...
- 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.

3.3.1.3 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung standen innerorts 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 im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die der Landwirtschaft auf ein verträgliches Maß zukünftig 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.

- 3.3.1.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Entwurfes der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 3.3.1.5 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.
- 3.3.1.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes vom Büro Bolender in der Fassung vom 27.10.2021.
- 3.3.1.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **3.3.2 Standortwahl**

- 3.3.2.1 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 und für die Nutzung als Fremdenverkehr sehr gut geeignet. Aus den genannten Gründen wurde auch die Sonderbaufläche Richtung Norden erweitert. Darüber hinaus stehen kurz- bis mittelfristig keine potenziellen Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken innerorts zur Verfügung.

### **3.3.3 Verkehrsanbindung**

- 3.3.3.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den "Alpenblickweg" an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Landesstraße L265 bestehen weitere überregionale Anbindungen, unter anderem an die südlich gelegene Bundesstraße B 12 und die westlich gelegene Autobahnauffahrt zur A 96.

## **3.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

### **3.4.1 Stand vor der Änderung**

- 3.4.1.1 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 II", "Sonderbauflächen Planung – Fremdenverkehr III" und "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Darüber hinaus werden innerhalb des zu überplanenden Bereiches ein "Biotop § 24 NatSchG" und eine "Wasserleitung" dargestellt.

### 3.4.2 Inhalt der Änderung

- 3.4.2.1 Durch die Änderung wird der zu überplanende Bereich im Flächennutzungsplan in Zukunft als "Sonstige Sonderbaufläche – Fremdenverkehr II und Kurklinik" und "Grünfläche" dargestellt. Die Darstellungen eines "Biotop §24 NatSchG" und einer "Wasserleitung" werden übernommen. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die derzeitigen Darstellungen auf das durch den Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengelshofen" bereits bestehende Planungsrecht erweitert und angepasst.

- 4.1.1.1 Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" wurde durch das Büro Bolender in der Fassung vom 27.10.2021 erstellt. Informationen und Details sind diesem Umweltbericht zu entnehmen.

## 5.1 Erschließungsrelevante Daten

### 5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,84 ha

### 5.1.2 Erschließung

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Städtische Abwasserbeseitigung

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Städtisches Wasserwerk

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

5.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH

5.1.2.5 Müllentsorgung durch: Stadt Isny

## 5.2 Zusätzliche Informationen

### 5.2.1 Planänderungen

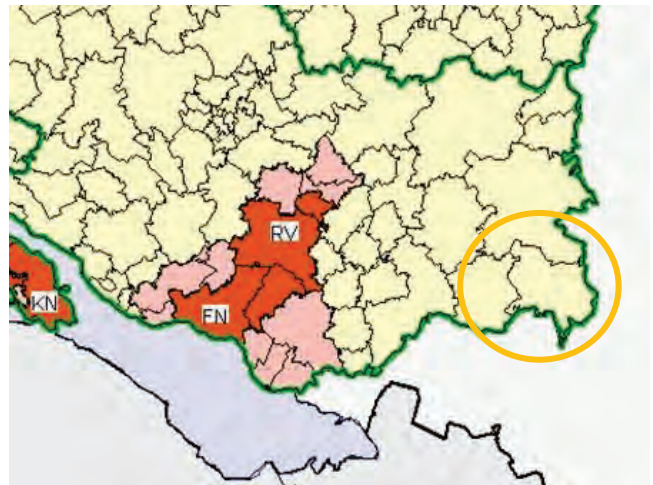
5.2.1.1 Bei der Planänderung vom 07.03.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 28.03.2022 wie folgt Berücksichtigung.

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):

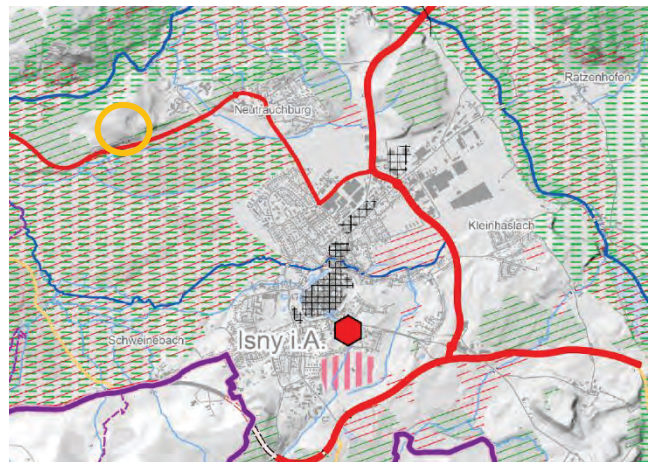
- Konkretisierung der Darstellung als Fremdenverkehrsfläche II in der Planzeichnung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung



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 entlang einer regionalen Entwicklungsachse



Orthofoto des Änderungsbereiches



Blick vom "Alpenblickweg" auf die südlich und nördlich hiervon angrenzenden Bestandsgebäude des "Allgäuer Terrassen Hotels". Das Gelände des Änderungsbereiches 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.



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.11.2021. Der Beschluss wurde am 09.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erfolgte am 17.11.2021 (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.12.2021 bis 07.01.2022 (Billigungsbeschluss vom 08.11.2021; Entwurfsfassung vom 30.09.2021; Bekanntmachung am 30.11.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 04.10.2021 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 30.09.2021; Billigungsbeschluss vom 08.11.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

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

Isny im Allgäu, den . 2 B. MRZ. 2022

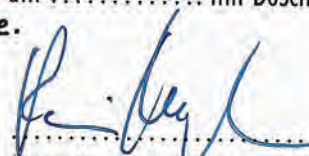
  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



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

Die Genehmigung des Landratsamtes Ravensburg erfolgte am 14. JUNI 2022 mit Bescheid vom 14. JUNI 2022, Nr. BLP/2313/21/401-621.31-Ge.

Isny im Allgäu, den 28. JUNI 2022

  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



**8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)**

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 29. JUNI 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der "1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengelshofen" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny im Allgäu, den 29. JUNI 2022

  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 30.09.2021  
Plan geändert am: 07.03.2022

Verfasser:

.....  
(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.



**Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Isny im Allgäu im  
Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Terrassenhotel  
Döngeltshofen“**

Diese Unterlage entspricht vollinhaltlich der am 28.03.2022 vom  
Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen FNP-Änderung, die mit  
Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 14.06.2022,  
Az.: BLP/2313/21/401-621.31-Ge genehmigt und mit der Bekanntmachung  
auf [www.isny.de](http://www.isny.de) am 29.06.2022 wirksam wurde.  
Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 29.06.2022

*Rainer Magenreuter*  
Rainer Magenreuter, Bürgermeister



Stadt Isny im Allgäu

Zusammenfassende Erklärung zur Änderung des  
Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung  
des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Döngeltshofen"

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

---

**1.1** Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" 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 30.09.2021 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" wie folgt berücksichtigt:

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.02.2022:**

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen, allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffene Vorgaben berücksichtigt werden. Eine Abarbeitung im Sinne des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012) wurde bereits in einem vereinfachten Verfahren der Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Eine weitere Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Terrassenhotel Dengeltshofen) durchgeführt.

## 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:**

**Stellungnahme vom 04.01.2022 zur Fassung vom 30.09.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:**

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der höheren Naturschutzbehörde von der Planung nicht berührt werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.02.2022:**

Bestandsaufnahme:

– Der Änderungsbereich im Untersuchungsgebiet umfasst primär Wirtschaftswiesen mittlerer Standorte. Die als Mähwiesen bewirtschafteten Flächen 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.

Die Flächen wurden 2006 durch Löderbusch auf Insektenarten untersucht. Dabei wurden die Böschungsbereiche als potentieller Wanderkorridor verschiedener Heuschrecken- und Tagfalterarten erfasst.

– Im Norden des Änderungsbereichs befindet sich eine von Haselsträuchern dominierte Feldhecke mit heimischen Arten. Neben *Coryllus avellana* wurden die Arten *Acer campestre*, *Acer platanoide*s, *Cornus sanguinea*, *Quercus robur*, *Urtica dioica* und *Prunus spinosa* kartiert. Durch eine Relevanzbegehung konnten aktiv genutzte Brutstätten der Avifauna sowie Lebensstätten weitere Arten ausgeschlossen werden.

– Im Osten des Änderungsbereichs befindet sich eine von Schlehen dominierte Feldhecke. Neben *Prunus spinosa* wurden die Arten *Acer campestre*, *Cornus spec.* und *Rubus* sect. *Rubus* kartiert. Durch eine Relevanzbegehung sowie ehemaligen Kartierungen kann von einem Bestand der Art Neuntöter ausgegangen werden.



- Dem Änderungsbereich kommt in Bereichen des Wirtschaftsgrünlands und der Haselfeldhecke eine mittlere, im Bereich der Schlehenfeldhecke eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Abgrabung temporär verloren. Durch eine Wiederentwicklung von nicht bewirtschafteten Grünländern im Änderungsbereich und dem Ausschluss einer intensiven Bewirtschaftung ist auf Dauer jedoch von einer Verbesserung der biologischen Vielfalt auszugehen.
- Der Lebensraum der im Bereich der Hasel-Feldhecken und Schlehen-Feldhecken vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Abgrabung im Änderungsbereich verloren. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Änderungsmaßnahmen und keinen neuen, geplanten Baukörpern ist nicht mit einer Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Eine vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze etc. können zu einer temporären Störung der Tiere und Pflanzen im Untersuchungsgebiet führen. Unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen sind keine dauerhaften Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Bodenveränderungen und -verdichtungen im Abgrabungsbereich können zu negativen Auswirkungen der Lebensräume führen. Durch entsprechende, in der Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen in Form von Tiefenlockerungen kann eine dauerhafte Beeinträchtigung der Arten- und Lebensraumfunktionen vermieden werden. Künftige Grünflächen sollten während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen geschützt werden.
- Durch das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitete Konzept zur Grünordnung, werden die Lebensräume der Grünländer in Form von Wiederentwicklungen und Erweiterung der Pflanzkonzepte erhalten. Ebenfalls wird der Lebensraumtyp Schlehen-Feldhecke als potentieller Lebensraum des Neuntöters in seiner jetzigen Form wiederentwickelt und bleibt so auf Dauer in seinem Bestand erhalten.
- Bei Umsetzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden 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:**

**Stellungnahme vom 17.12.2021 zur Fassung vom 30.09.2021 des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:**

Stellungnahme:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

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

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den allgemeinen Angaben wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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 Kiblegg-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 Stellungnahme zur Geotechnik betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet. Die Abwägung zur Stellungnahme befindet sich in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen".

Stellungnahme:

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hin-weise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

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

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 Karten 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. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.02.2022:**

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 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.
- Im Bereich des Untersuchungsgebiets sind Parabraunerden und Braunerden vorzufinden. Im Bereich der Änderungsflächen weisen die Lehmböden eine mittlere, natürliche Bodenfruchtbarkeit, eine hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe auf. Als Standort für die natürliche Vegetation kommt dem Boden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu.
- Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Hinweise auf Altlasten. Lediglich in den benachbarten Gebieten des ehemaligen Kläranlagen-Geländes ergab eine Altlastenprüfung (Lindinger 2004), dass im Grundwasser polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Mineralölkohlenwasserstoffe sowie die Schwermetalle Nickel und Quecksilber enthalten sind. Da alle nachgewiesenen Substanzen unterhalb der Grenz- und Prüfwerte lagen, ist aus Sicht des Gutachters kein weiterer Handlungsbedarf erforderlich. Des Weiteren sind Altablagerungen südlich und süd-westlich der Klinik "Alpenblick" bekannt.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die 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.
- Das Plangebiet liegt in hängiger Lage. Durch die Änderung des Reliefs und die Einschnitte kann es zu Hanginstabilitäten, Austritten von Hangwasser und erhöhten Erosionen kommen. Eine Nutzung horizontaler Wegeführungen oder Belastungen muss daher vermieden werden.
- Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Nutzungsänderung und der Abgrabung zu einem steileren Böschungsgefälle können die Flächen nicht weiter in ihrer derzeitigen Form genutzt werden.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Potentielle Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Pflanzgebot 4 und 5 (siehe Bebauungsplan) kompensiert.
- 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:**

**Stellungnahme vom 13.12.2021 zur Fassung vom 30.09.2021 des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen, Isny im Allgäu:**

Stellungnahme:

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

Erweiterungsflächen sind im Trennsystem mit örtlicher Regenwasserbehandlung zu erschließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Regenwasserbehandlung betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet. Die Abwägung zur Stellungnahme befindet sich in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen".

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.02.2022:**

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Im Untersuchungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.
- Im Bereich des Untersuchungsgebiets ist ein tief liegender Grundwasserleiter (20 m Tiefe) vorhanden. Durch eine ehemalige Baugrube wurde ausschließlich kiesiges Erdmaterial (Schmelzwasser-/Moränenkies) vorgefunden. Der Baugrund war auf der ganzen Länge und Höhe trocken. Wasserführende Schichten, Hangquellen und Grundwasser waren nicht festzustellen.
- Im Untersuchungsgebiet wurden weder Wasserschutzgebiete ausgewiesen, noch gibt es Überschwemmungsgebiete.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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 werden und in einen Vorfluter geleitet werden. Eine potentielle 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 in 20 m Tiefe liegt und durch eine ausbleibende Versiegelung nicht negativ beeinflusst wird. Überschüssiges Oberflächenwasser wird durch einen angelegten Schutzwall am Gebäude vorbei geleitet.
- 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.
- Erweiterungsflächen sind im Trennsystem mit örtlicher Regenwasserbehandlung zu erschließen.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Eine Entwässerung des auftretenden Oberflächenwassers wird entlang eines Schutzwalls und dem nördlichen Bestandsgebäude einer bestehenden Entwässerung zugeführt.
- Im Untersuchungsgebiet bestehen keine Überschwemmungsgebiete.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Es 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 25.02.2022:**

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 bebauten 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 kommt es zu einer Filterung der Luftschadstoffe und somit zu einer Frischluftentstehung. Ebenfalls dienen die Gehölze zwischen der Landstraße L265 und dem Untersuchungsgebiet als Immissionschutz.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung bleibt in ihrer derzeitigen Form erhalten, da nach Umsetzung des Änderungsbereichs weiterhin Grünflächen bestehen. Durch den Verlust der Hasel-Feldhecken kann es zu einer geringen Veränderung der Luftqualität kommen. Da es sich jedoch um eine sehr geringe Fläche an Gehölzen handelt, ist nicht von einer schwerwiegenden Veränderung auszugehen. Daher entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- 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 ausgegangen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in geringem Maße erkennbar. Durch ein steileres Böschungsgefälle und potentiellen, erhöhten Starkniederschlagsereignissen kann es zu erhöhten Oberflächenwassermengen im Bereich des Böschungsfußes kommen. Eine Maßnahme in Form der geplanten Entwässerungsmulde muss daher auch erhöhte Wassermengen entwässern können. Ebenfalls sind baubedingte Maßnahmen in Form einer Vermeidung der Bodenverdichtung einzuhalten, um Erosionen vorzubeugen. Die geplante, geschlossene Pflanzendecke und ausbleibende Bewirtschaftung kommen dem entgegen.
- Bei Umsetzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden 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:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.02.2022:**

Bestandsaufnahme:

- 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 Einzelgehölfe auf, welche in der Regel in die Landschaft eingebunden sind. Im Süden des Untersuchungsgebiets treten die renaturierten Flächen der Bodenmöser als Moorflächen in Erscheinung. Der Änderungsbereich außerhalb der Bestandsgebäude liegt nördlich des oberen Bestandsgebäudes und ist daher von den angrenzenden Wegeläufen bzw. der L265 nicht ersichtlich.



- Da der Änderungsbereich aufgrund der Bestandsgebäude nicht in das Landschaftsbild hineinwirkt, kommt ihm zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- 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.
- Bei Umsetzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden 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 01.10.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.10.2021 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. Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 15 BauNVO.

2. Bedenken und Anregungen

Im Anschreiben von Sieber Consult GmbH wird in Absatz 4 auf die noch durchzuführende schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hingewiesen.

**Stellungnahme vom 04.01.2022 zur Fassung vom 30.09.2021 des Regierungspräsidiums 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 Stellungnahme zur Gabionenwand und zum Lärmschutzwall betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet. Die Abwägung zur Stellungnahme befindet sich in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen".

#### **Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 30.09.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeaufsicht:**

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Das Einwirken von Verkehrslärmimmissionen durch die Landstraße L 265 auf das Planungsgebiet könnte zu Konflikten führen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken bezüglich Konflikten aufgrund von Verkehrslärm-immissionen werden zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.02.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Das Terrassenhotel wurde in seiner ehemaligen Nutzung als Infrastrukturelement für die Freizeit genutzt. Eine Nutzungsaufgabe führte dazu, dass die Bestandsgebäude nicht mehr besucht bzw. als Arbeitsplatz dienen.
- Großräumig betrachtet dient das Untersuchungsgebiet samt Nachbargebieten unter anderem als Erholungsraum für Klinikpatienten aus Neutrauchburg und Spaziergängern. Eine Straßennetzführung führt zwar durch das Untersuchungsgebiet, ist jedoch nicht durch die Nutzungsänderung betroffen.

- Dem Änderungsbereich kommt wegen der Erholungsfunktion und besonderen Lage der Bestandsgebäude eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch zu.

#### Prognose bei Durchführung:

- 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 und zusätzliche Arbeitsplätze werden geschaffen.
- Auf die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfelds wirkt sich die geplante Bebauung voraussichtlich kaum aus, da das Gebiet nur schwer einsehbar ist. Bestehende Fußwegeverbindungen sind nicht betroffen. Für die Naherholung ergeben sich keinerlei Veränderungen.
- Bei Umsetzungen der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten 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 verloren geht und keine Flächen versiegelt werden.
- 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.
- Derzeit ist 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 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.

- 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 zu rechnen. 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 Flächennutzungsplan-Änderung vorbereitete Abgrabung und Veränderung der Gebäudenutzung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- 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.

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 eine Abgrabung der Böschungsbereiche 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.

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):

Die Gebäude verfügen bereits über begrünte Flachdächer, welche in Ihrer Kubatur nicht durch die Nutzungsänderung verändert werden.

### 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 25.02.2022:**

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter im Untersuchungsraum.

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 25.02.2022:**

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.

Prognose bei Durchführung:

Die Gebäude verfügen bereits über begrünte Flachdächer, welche in Ihrer Kubatur nicht durch die Nutzungsänderung verändert werden.

### **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 25.02.2022:**

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

Eine Wechselwirkung der Schutzgüter wird in Bezug auf die Flächen und Strukturen des Wanderkorridors der Tagfalter- und Heuschreckenarten angenommen. Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Schutzgebiete, welche ein großes Arteninventar aufweisen. Ein Auftreten mancher Arten auf Flächen des Untersuchungsgebiets ist daher möglich.

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 ist in geringer Form als Beeinträchtigung des Wanderkorridors und dessen Austausch von Tagfaltern und Heuschrecken während der Bauphase zu erwarten. Durch die Wiederherstellung der Grünflächen ist jedoch nur von einer temporären Beeinflussung auszugehen.

### **1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 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 01.10.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:**

Stellungnahme:

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

1.1 Natura 2000-Gebiete, §§ 31, 33, 34 BNatSchG

Auf FNP-Ebene muss anhand eines nachvollziehbaren Resümees des derzeitigen Kenntnisstandes kurz dargestellt werden, unter welchen Annahmen erhebliche Beeinträchtigungen des direkt angrenzenden FFH-Gebiets "Bodenmöser und Hengelesweiher" und des Vogelschutzgebiets "Bodenmöser" ausgeschlossen werden.

1.2 Biotop ("Feuchtgebüsch bei Hotel Isnyland", Nr. 1-8226-436-1055), § 30 BNatSchG

Grundsätzlich sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines Biotopes führen, nicht erlaubt.

### **Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 30.09.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:**

Stellungnahme:

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

1.1 Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG und Artenschutz, § 44 BNatSchG

Durch die Änderung der Nutzung zu Kur und Klinik ergeben sich niedrigere Grenzwerte bezüglich des Lärmschutzes. Hierfür wurden Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt. Gegen diese bestehen derzeit erhebliche Bedenken hinsichtlich dem nahegelegenen Natura 2000-Gebiet "Bodenmöser und Hengelsweiher", dem Vogelschutzgebiet "Bodenmöser" und artenschutzrechtlicher Belange. Auf die Stellungnahme zum parallel aufgestellten Bebauungsplan wird verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum angrenzenden FFH-Gebiet werden zur Kenntnis genommen. Derzeit ist 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 nachgegangen 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 aus-

gearbeiteten 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 25.02.2022:**

Bestandsaufnahme:

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

Unmittelbar südlich angrenzend befinden sich die Schutzgebiete "Bodenmöser und Hengelesweiher" (FFH-Gebiet Nr. 8325341) sowie "Bodenmöser" (Vogeschutzgebiet Nr. 8325441). Nach durchgeführten Relevanzbegehungen des Untersuchungsgebiets und ehemaliger Kartierungen werden keine Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura-2000 Gebiete erwartet.

Etwa 400 m nördlich des Untersuchungsgebiets befindet sich das FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324343). Aufgrund der Entfernung und der terrestrischen Abgrenzung sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen auf das genannte FFH-Gebiet zu erwarten.

Durch eine Prüfung der anlage-, betriebs- und baubedingten Auswirkungen wurden negative Einflüsse auf die besagten Natura-2000 Gebiete geprüft.

Anlagebedingt können Flächenverluste, Flächenumwandlungen, Nutzungsänderungen, Zerschneidungen oder Fragmentierungen und Veränderungen des Grundwasserregimes der Natura-2000 Flächen ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingt kommt es durch eine Umnutzung zu einer Akutklinik weder zu erhöhten stofflichen Emissionen, akustischen Veränderungen, einer Veränderung der optischen Wirkung, Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas, einer Einleitung von Stoffen in Gewässer, einer Zerschneidung oder Fragmentierung oder anderen Beeinträchtigungen der benachbarten Natura-2000 Gebiete.

Betriebsbedingt kann es durch Baufahrzeuge bzw. Bauarbeiten zu einer geringen Erhöhung der stofflichen Emissionen und akustischen Veränderungen kommen, welche durch die Distanz zu den Natura-2000 Gebieten jedoch nicht zu Beeinträchtigungen derer Funktionen führt. Es gibt keine Flächeninanspruchnahme der Natura-2000 Gebiete im Änderungsbereich.

Eine Beeinträchtigung der Lebensraumtypen und ihrer charakteristischen Arten wurde durch die Prüfung der anlage-, betriebs- und baubedingten Auswirkungen ausgeschlossen.

Weitere Schutzgebiete/Biotope

- Südöstlich befindet sich das geschützte Offenlandbiotop "Feuchtgebüsch bei Hotel Isnyland". Es besteht aus zwei Teilstücken, welche in der Summe eine Fläche von 2,1094 ha einnehmen. Laut Bebauungsplan befindet es sich in 30 m Entfernung und wird daher nicht direkt beeinflusst. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten, anlage- und betriebsbedingten Maßnahmen



sind Einflüsse nicht zu erwarten. Daher kann eine Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigungen des Biotops ausgeschlossen werden.

- Südlich des Untersuchungsgebiets grenzen mehrere, überlagernde Schutzgebiete an, welche hauptsächlich durch Moorflächen gekennzeichnet sind. Diese umfassen das Naturschutzgebiet "Bodenmöser", das Waldschutzgebiet "Bodenmöser" und das bereits beschriebene FFH-Gebiet "Bodenmöser und Hengelesweiher" sowie das Vorgeschutzgebiet "Bodenmöser". Schadstoffeinträge sind dabei theoretisch möglich, bei ordnungsgemäßer Bauausführung jedoch sehr unwahrscheinlich. Anlage- und betriebsbedingte Maßnahmen, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden, führen ebenfalls zu einer Minimierung negativer Einflüsse auf das NSG.
- Als Wasserschutzgebiet wurden die in knapp 100 m entfernten Fischzuchtgewässer ausgewiesen, welche sich südwestlich des Untersuchungsgebiets befinden. Auch hierbei kann durch nötige anlage- und betriebsbedingte Maßnahmen ein negativer Einfluss ausgeschlossen werden.

#### Biotopverbund

- Die südlich genannten Feuchtgebiete sowie das geschützte Biotop im Südosten an das Untersuchungsgebiet angrenzend wurden als Biotopverbund mittlerer und feuchter Gebiete gekennzeichnet. Ebenfalls wurden die Flächen im Nordosten des Untersuchungsgebietes als Suchraum (1000 m) feuchter Standorte eingetragen.
- Die Funktion als Biotopverbund in Bereichen der Gehölze wird durch einen ausbleibenden Eingriff in die Biotopflächen weiterhin gewährleistet. Lediglich ein Teil der Schlehdorngehölze werden temporär gestört, welche jedoch unmittelbar nach Umsetzung der geplanten Änderungen durch denselben Biotoptyp ersetzt werden. Der Suchraum befindet sich zwar im Untersuchungsgebiet, ist jedoch ebenfalls nicht direkt durch die Änderungen des Flächennutzungsplans betroffen.
- Im Bereich der Böschungsabgrabung wurde von Löderbusch (2006) ein Wanderkorridor verschiedener Heuschrecken- und Tagfalterarten festgestellt. Dieser Bereich stellt eine Verbindung zwischen dem NSG "Bodenmösern" und dem Unteren Argental dar. Um eine weitere Nutzung der Arten als Wanderkorridor zu gewährleisten, werden die Böschungsflächen nach Abgrabung in ihrer derzeitigen Form wiederhergestellt.

### 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 01.10.2021, schriftliche Stellungnahme vom 14.10.2021 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:**

Stellungnahme:

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Terrassenhotel Dengeltshofen" 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. Auch von den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) wird der Bebauungsplan nicht tangiert.

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

**Stellungnahme vom 04.01.2022 zur Fassung vom 30.09.2021 des Regierungspräsidiums 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 30.09.2021 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:**

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.10.2021 und bringen zum oben genannten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 14.10.2021 sowie das keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 14.10.2021:

Die Stellungnahme zu den zu beachtenden Zielen der Raumordnung nach dem Regionalplan wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.02.2022:**

Bestandsaufnahme:

#### Regionalplan

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) sowie der Entwurf der Fortschreibung dessen (2021) weist für den Untersuchungsraum relevante Gebiete aus. Nördlich des Gebiets befindet sich entlang des Fließgewässers Argen ein Überschwemmungsgebiet nach §79 Wassergesetz BW sowie ein schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege.

Südlich angrenzend an die Landstraße L265 befindet sich das Naturschutzgebiet "Bodenmöser".

Die geplanten Änderungen des BP bzw. Flächennutzungsplans stehen jedoch durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in keinem Konflikt zu den genannten Ausweisungen und Zielen des Regionalplans bzw. dessen Fortschreibung.

#### Landschaftsplan (2005)

Im Untersuchungsgebiet wurden nach Landschaftsplan Isny (2005) mehrere Maßnahmenvorschläge und Empfehlungen getroffen.

Diese umfassen zum einen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, welche konkret den Erhalt und die Entwicklung der natürlichen Retentionsräume im Nordosten des Untersuchungsgebiets der Grünländer entlang der Argen und eine extensive Grünlandbewirtschaftung im Bereich der unteren Argen empfehlen. Da durch die Änderungen im Bereich des Geländes keine direkten oder indirekten Auswirkungen auf besagte Flächen im Norden des Untersuchungsgebiets anzunehmen sind, steht die Planung voraussichtlich nicht im Widerspruch zu den landschaftsplanerischen Entwicklungszielen und Empfehlungen.

Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen aus vorhandenen Konzepten und Programmen sowie freiraumplanerische Empfehlungen kommen im oder unmittelbar am Untersuchungsgebiet nicht vor.

## 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 30.09.2021 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" 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 01.10.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den entsprechenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

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

Zweckbestimmung der Sonderbaufläche:

Der Darstellung im Plan kann nicht eindeutig entnommen werden, welcher Bereich für die Zweckbestimmung "Fremdenverkehr I" vorgesehen ist und welcher für die "Kurklinik".

Es ist eine eindeutige Trennungslinie, z.B. eine Knötellinie in den Plan einzutragen.

Nach Abschluss des Verfahrens muss eindeutig bestimmbar sein, welche Zweckbestimmung gelten soll.

Nicht nachvollziehbar ist die Formulierung im Anschreiben, dass künftig "gleichfalls" eine Kurklinik entstehen können soll, nachdem der Begriff "Fremdenverkehr" nun in diesem Bereich vollständig gestrichen wird. Falls seitherige Nutzungen, wie im Bebauungsplan "Terrassenhotel Dengeltshofen" von 2007 derzeit noch festgesetzt, auch zukünftig geplant sind, wäre der Begriff "Kurklinik"

nicht ausreichend und der Eintrag im Flächennutzungsplan müsste entsprechend ergänzt werden. Der Änderungsbebauungsplan muss sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln können.

Begründung:

Dem Flächennutzungsplanänderung ist noch eine Begründung beizufügen, § 2a BauGB.

In der Begründung sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Sonderbaufläche darzulegen. In der allgemeinen Begründung ist noch zu ergänzen, wie den Umweltbelangen bei der Ausgestaltung des Plans Rechnung getragen wird.

Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB:

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar, siehe § 2a Satz 2 BauGB. Damit soll sichergestellt werden, dass der Zweck des Umweltberichts nicht dadurch in Frage gestellt werden kann, dass seine Aussagen mit anderen Darlegungen der Begründung verbunden werden und die mit dem Umweltbericht gewollte vollständige Darlegung aller in Betracht kommenden Gesichtspunkte nicht beeinträchtigt wird. Dies bedeutet zugleich, dass inhaltlich doppelte Darlegungen nach § 2 a S. 2 Nr. 1 einerseits und Nr. 2 andererseits nicht auszuschließen sind.

Eine Vermischung mit der Begründung ist aber dennoch nicht zulässig.

Bitte ändern Sie die Überschrift über Kapitel 4 in "Umweltbericht".

Nr. 4.1.1.6. Was meinen Sie mit Grenzbereich?

Nr. 4.1.2.1: Bitte ergänzen Sie noch Ausführungen zur Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben, da dieser bereits als Satzung beschlossen wurde.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 01.10.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:**

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Die Stadt Isny möchte den Flächennutzungsplan (FNP) im Bereich des (ehem.) Terrassenhotels Dengeltshofen ändern. Neben einer reinen Nutzungsänderung soll auch der Geltungsbereich der Sonderbaufläche erweitert werden.

Südöstlich an das Vorhabengebiet grenzt nach Feststellung des Forstamts auf den Flst. Nrn. 149; 149/1; 151 u. 151/1 eine Waldfläche unmittelbar an (s. beiliegender Kartenausschnitt, dort noch als Gehölz bezeichnet).

Wir empfehlen die Einbeziehung dieser Waldfläche in die FNP-Änderung (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB).

Ferner sollte künftig die Baugrenze im gesetzlich geforderten Abstand im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden (§ 4 Abs. 3 LBO).

### **Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 30.09.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:**

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

Es bestehen erhebliche Bedenken gegen das Bauleit-planverfahren. 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.

Stellungnahme:

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

Begründung

Nr. 3.2.1.2, Satz 1: Bitte Fremdenverkehr II ersetzen durch Fremdenverkehr. Im Plan wurde die "II" gestrichen.

Erläutert werden sollte, wodurch sich die Darstellung "Fremdenverkehr" von dem Begriff "Fremdenverkehr I" unterscheidet. Dies ist nicht nachvollziehbar.

Nr. 3.2.1.2, Satz 2: Bitte ergänzen, dass in der neuen nördlichen Erweiterungsfläche auch die Nutzung "Fremdenverkehr" nun erstmalig im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Die Erweiterungsfläche erfasst nicht nur die Darstellung Kurklinik.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zur Begründung werden zur Kenntnis genommen und im Textteil der Flächennutzungsplanänderung ergänzt bzw. korrigiert.

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Änderungsbereich zukünftig eine sonstige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr II und Kurklinik sowie eine Grünfläche dargestellt werden.

Die Sonderbaufläche "Fremdenverkehr I" befindet sich außer-halb des Änderungsgeltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Isny wird inhaltlich nicht zwischen den Sonderbauflächen "Fremdenverkehr I-III" unterschieden. Die genannten Sonderbauflächen dienen der Standort- und Erweiterungssicherung für vorhandene touristische und gastronomische Einrichtungen. Die Sonderbaufläche "Fremdenverkehr III" soll im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung durch die Sonderbaufläche "Fremdenverkehr II und Kurklinik" ersetzt werden. Die Darstellung "Fremdenverkehr I" dient der bestehenden touristischen und gastronomischen Einrichtungen. Die Darstellung "Fremdenverkehr II und Kurklinik" dient dagegen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung und die Erweiterungsabsichten des bestehenden Hotels "Allgäuer Terrassenhotel GmbH". Die Sonderbaufläche "Fremdenverkehr und Klinik" hat in der Planzeichnung versehentlich nicht den Zusatz "II". Dieser soll aber wie im Stand vor der Änderung beibehalten und nicht geändert werden.

Im Textteil der Flächennutzungsplanänderung ist dieser Zusatz jedoch enthalten. Daher wird die Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung dahingehend redaktionell konkretisiert, dass durch die Aufnahme des Zusatzes "II" die Unterscheidung der unterschiedlichen Zielrichtungen möglich ist.

Stellungnahme:

Der Plan und die Begründung müssen noch aufeinander abgestimmt werden.

Nr. 3.3.1.4: Bitte klarstellen, ob hier der Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben gemeint ist oder der Plan von 1996.

Nr. 3.3.2.1: Hier fehlt ebenfalls eine Aussage zur neuen Darstellung "Fremdenverkehr" in der Erweiterungsfläche (bisher Fläche für Landwirtschaft)

Das im Umweltbericht beschriebene Ergebnis der Umweltprüfung ist nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist demgemäß in die Abwägung einzustellen. D.h. in der allgemeinen Begründung ist ein Kapitel zu den Umweltbelangen zu ergänzen, wie den Umweltbelangen Rechnung getragen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zur Begründung werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird klargestellt, dass der Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee – Oberschwaben gemeint ist. Die Begründung wird um Aussagen zur neuen Darstellung "Fremdenverkehr" ergänzt.

Die Anmerkungen zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Es wurde ein eigenständiger Umweltbericht durch das Büro Bolender erstellt und ist Teil der Flächennutzungsplanänderung.

Hierbei wurden die Umweltbelange abgehandelt und auf die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung eingegangen.

### **Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 30.09.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:**

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Südöstlich an das Vorhabengebiet grenzt nach Feststellung des Forstamts auf den Flst. Nrn. 149; 149/1; 151 u. 151/1 eine Waldfläche unmittelbar an (Der Kartenausschnitt wurde bereits mit Schreiben vom 25.10.2021 übermittelt. Dort ist die Waldfläche noch als Gehölz bezeichnet).

Wir empfehlen die Einbeziehung dieser Waldfläche in die Flächennutzungsplanänderung (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB).

Ferner sollte künftig die Baugrenze im gesetzlich geforderten Abstand im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden (§ 4 Abs. 3 LBO).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu den angrenzenden Waldflächen sowie zu den Baugrenzen werden zur Kenntnis genommen. Da die angrenzenden Waldflächen, welche derzeit als Gehölze dargestellt werden, keine Relevanz für die aktuelle Flächennutzungsplanänderung haben, wird von einer Aufnahme in die Änderung des Flächennutzungsplanes abgesehen.

Bei den im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, handelt es sich um die bereits bestehende Bebauung, welche auch in Zukunft erhalten werden soll. In diesen Bereichen ist keine Änderung der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung vorgesehen, sodass von einer Anpassung der Baugrenzen an den Waldabstand abgesehen wird.

## **2.1.2 Verkehrliche Erschließung:**

---

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

**Stellungnahme vom 04.01.2022 zur Fassung vom 30.09.2021 des Regierungspräsidiums 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 Stellungnahme zu den Belangen des Straßenwesens betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet. Die Abwägung zur Stellungnahme befindet sich in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen".

### 2.1.3 Ver- und Entsorgung:

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 01.10.2021, schriftliche Stellungnahme vom 19.10.2021 der Netze BW GmbH:**

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung unterhalten wir elektrischen Anlagen der Mittel- und Niederspannung. Wir haben zur Flächennutzungsplanänderung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Abschließend bitten wir, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

**Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 30.09.2021 der Deutschen Telekom GmbH, Weingarten**

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zu dem oben genannten FNP haben wir bereits am 22.02.21 Stellung genommen, diese gilt weiterhin uneingeschränkt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 22.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.

*Stellungnahme vom 22.02.2021:*

*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 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.*

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 22.02.2021:

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

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

---

#### 3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB und dient in diesem Bereich der vorbereitenden Bauleitplanung der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" der Stadt Isny im Allgäu.

Ziel der Planung ist die Darstellung des zu überplanenden Bereiches als "Sonstige Sonderbaufläche – Fremdenverkehr II und Kurklinik" und "Grünfläche", um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb einer Kurklinik und für den Fremdenverkehr zu schaffen. Dadurch soll die Unterbringung von Gebäuden im Zusammenhang mit der Beherbergung und Bewirtung von Patienten einer Kurklinik zukünftig planungsrechtlich zulässig sein. In der nördlichen Erweiterungsfläche ist nun auch die Nutzung für den Fremdenverkehr erstmalig im Flächennutzungsplan dargestellt.

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 Flächennutzungsplan soll nun um die Darstellung einer "Sonstigen Sonderbaufläche – Fremdenverkehr II und 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 Region verfügt auf Grund der bestehenden Struktur bereits über ein gutes Angebot an Fachkräften, wodurch voraussichtlich ein Großteil der Arbeitsplätze ohne Zugang besetzt werden kann und der Wohnungsmarkt nicht weiter belastet wird. 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. 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 zu den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Von einem Entfall der anderen Darstellungen 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 Planungs-Alternativen:**

---

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (1. Änderung des Bebauungsplanes "Terrassenhotel Dengeltshofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

  
.....  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Planerin:

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