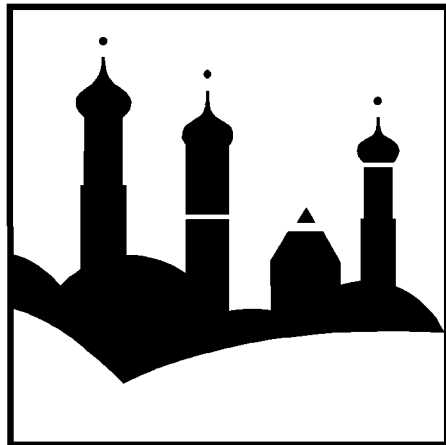


**STADT ISNY / ALLGÄU**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
2015**



**- ERLÄUTERUNGSBERICHT -**

**(Entwurf 17.09.2003)**



**LANDSIEDLUNG Baden-Württemberg GmbH**  
**Weimarstraße 25 – 70176 Stuttgart**

## 1. Einleitung

### 1.1 Planungsauftrag

Für das Gebiet der Stadt Isny im Allgäu, welches aktuell insgesamt 8.535,00 ha umfasst, wurde Anfang der 70er Jahre erstmals mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes (FNP) begonnen.

Bedingt durch die Gemeindereform waren die früher selbständigen Gemeinden Beuren, Großholzleute, Neutrauchburg und Rohrdorf in die Flächennutzungsplanung einschließlich der Stadtgemarkung einzubeziehen; die in den Eingemeindungsverträgen gesicherten Interessen und Belange waren in das Flächennutzungsplanverfahren einzubringen. Im Rahmen der Genehmigung des gemeinsamen Planwerkes durch das Regierungspräsidium Tübingen am 02.06.1982 blieben verschiedene Bauflächenwünsche der Ortschaften zunächst unberücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wurde so am 31.12.1982 wirksam.

Die 1. Fortschreibung für den Bereich der Ortschaften erfolgte in den Jahren 1989/1990 unter dem Grundsatz einer behutsamen baulichen Entwicklung und konnte einvernehmlich mit den Ortschaften abgeschlossen und nach Genehmigung durch das Landratsamt Ravensburg am 14.11.1990 wirksam werden.

In der Folgezeit wurden sowohl für den Stadtbereich als auch für die Ortschaften Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, allerdings auch außerhalb oder nicht konform mit dem Planwerk. Dies erfolgte jeweils in Parallelverfahren. Damit wurde planungsrechtlich auf vorhandene oder veränderte Rahmenbedingungen reagiert, vielfach bedingt durch eine Nichtverfügbarkeit von Grundstücksflächen.

In der Gesamtschau und im Vergleich der planerischen und entwicklungspolitischen Ziele nach den Vorgaben des FNP vom 31.12.1982 und vom 14.11.1990 mit dem aktuellen Entwicklungsstand ergab sich zunehmend ein Bilanzierungs- und Neuorientierungsbedarf, insbesondere für die Ausweisung von Bauflächen. Diese Situation wurde verstärkt durch wesentliche Gesetzesänderungen im Bauplanungs-, Naturschutz-, Wasser- und Umweltrecht.

Mit der aktuell im Verfahren befindlichen Fortschreibung des FNP werden erstmalig alle planungsrechtlichen und entwicklungsrelevanten Belange der Stadt und der Ortschaften in einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst, dargestellt und zur künftigen Entwicklung für die nächsten 10 – 15 Jahre vorbereitet und bestimmt.

Mit dem Datum vom 25.11.1998 wurde die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH mit der Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung der jüngsten bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen und planerischen Vorgaben beauftragt. Der Auftrag zur Erstellung des begleitenden Landschaftsplanes wurde an Schmelzer + Friedemann - Planungsgruppe LandschaftsArchitektur und Ökologie - vergeben.

Das Planungsgebiet des Flächennutzungsplanes Isny im Allgäu umfasst die Markungsfläche der Gemeinde mit der Stadt Isny und den Teilorten Beuren, Großholzleute, Neutrauchburg und Rohrdorf.

## 1.2 Zweck und Inhalt der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat als vorbereitender Bauleitplan nach § 1 Abs. 1 BauGB die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der auf der Gemarkung der Stadt Isny im Allgäu gelegenen Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Er ist somit eine mittel- bis langfristige Nutzungskonzeption für die Stadt Isny im Allgäu, in der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung dargestellt wird und aus der Bebauungspläne mit ihren verbindlichen Einzelfestsetzungen entwickelt werden.

Im FNP ist daher für das gesamte Gebiet der Stadt Isny, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen.

Um dem Anspruch einer längerfristigen, zielorientierten Planung gerecht zu werden, müssen im Rahmen der Flächennutzungsplanung die sozialen, ökonomischen und ökologischen Gegebenheiten und deren zu erwartende Entwicklung im Planungszeitraum analysiert und daraus die entsprechenden Planungsziele abgeleitet werden.

Des Weiteren sind nach § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung als übergeordnete Planungen in den FNP einzubeziehen und nach § 5 Abs. 4 BauGB die Planungen der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange nachrichtlich zu übernehmen.

Für die Gemeinde und die Träger öffentlicher Belange, die dem FNP nicht widersprochen haben, ist dieser verbindlich, begründet aber keine Rechtsansprüche für Private.

Die Rechtsgrundlage zur Aufstellung bzw. zur Fortschreibung des FNP bilden die §§ 1 - 7 BauGB.

## **2. Natur und Landschaft**

### **2.1 Vorbemerkung**

Vielfalt und Eigenart und damit auch die Qualität von Natur und Landschaft werden in zunehmendem Maße durch die Tätigkeiten des Menschen gefährdet.

Zahlreiche Nutzungsansprüche an Freiraum führen zu einem hohen Flächenverbrauch. Naturnahe und extensive Bereiche drohen immer mehr zurückzugehen und durch Zerschneidung zu „verinseln“. Dem vorsorgenden Schutz der Naturgüter kommt aus diesem Grunde eine große Bedeutung zu.

Die Aufgaben der meisten ländlichen Gemeinden haben sich in den letzten Jahren beträchtlich gewandelt. In zunehmendem Maße übernahmen sie Entlastungsfunktionen für die Verdichtungsräume. Dadurch ergaben sich für die Gemeinden völlig neue Entwicklungsmöglichkeiten; sie übernahmen jedoch gleichzeitig zwangsläufig einen Teil der Probleme der Verdichtungsräume.

Die Möglichkeiten landwirtschaftlicher, forstwirtschaftlicher oder industrieller Nutzung - und somit die Lebensmöglichkeiten des Menschen - sind abhängig vom Potential einer Landschaft. Jede wirtschaftliche Entwicklung eines Raumes ist notwendigerweise zugleich eine Veränderung, also eine Weiterentwicklung oder Zerstörung der Landschaft. Ist eine Nutzung mit der Landschaftsstruktur unvereinbar, so entstehen Störungen oder Schädigungen. Im Extremfall sind die Schädigungen irreversibel, ein Gleichgewichtszustand kann nicht mehr hergestellt werden, die Regenerationsfähigkeit ist gestört, das Potential sinkt ab.

Kleine Veränderungen erscheinen für sich genommen unerheblich, bewirken jedoch in ihrem massenhaften Auftreten eine schleichende Natur- und Kulturdemontage. Vielfach ist es unmöglich, diese Veränderungen in der Komplexität ihrer Auswirkungen wahrzunehmen, zu werten und zeit- und sachgerecht darauf zu reagieren. Häufig werden sie erst dann zur Kenntnis genommen, wenn eine Zerstörungsstufe erreicht ist, die nicht mehr zu übersehen ist, wie der Verfall von alten Dorfkernen, die Zersiedelung des Stadtumlandes, die Monotonie neuer Baugebiete oder die mess- und sichtbaren Emissionsstörungen neuer landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebsanlagen.

Bei der Planung sind daher folgende Punkte zu beachten:

Nutzungen sind so auf die Struktur der Landschaft abzustimmen, dass eine optimale Entwicklung eines Raumes möglich ist und dennoch die Regenerationsfähigkeit der Landschaft langfristig gesichert bleibt.

Landschaftsteile von hoher ökologischer Bedeutung sind weitgehend als Vorrangflächen vor andersartigen Nutzungen zu schützen.

Es sind die Landschaftsteile mit der geringsten Bedeutung für den Landschaftshaushalt für landschaftsstörende Nutzungen auszuwählen.

Es sind konzentrierte Siedlungsformen bei Erhaltung größerer zusammenhängender landschaftlicher Areale anzustreben, die sich ohne größere Eingriffe weitgehend selbst regulieren und ökologisch aktiv bleiben.

Zu erwartende Nutzungskonflikte müssen in einem Abwägungsprozess gelöst werden. Sparsamer Flächenverbrauch, Vermeidung von Zerschneidungseffekten durch Splittersiedlungen und Verkehrswege müssen in Zukunft Leitlinien sein. Die Weiterentwicklung und Optimierung des Naturhaushaltes sollte als wichtiges Ziel der gemeindlichen Entwicklung in konkrete Maßnahmen umgesetzt werden.

## **2.2 Natur- und Landschaftsschutz**

Im Hinblick auf die inzwischen in das allgemeine Bewusstsein getretene Notwendigkeit, die verschiedenen Nutzungen und Flächenansprüche hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsstruktur zu untersuchen und zu bewerten, wurde parallel zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan erarbeitet.

Dieser soll dazu beitragen – ausgehend von einer Beschreibung und Bewertung des Naturraumes hinsichtlich seiner ökologischen Bedeutung und landbauökonomischen Eignung – die Beurteilungsgrundlagen für eine ökologisch verträgliche Abstimmung der Raumnutzungen zu schaffen, diesbezügliche Zielkonflikte aufzuzeigen, um kritische Belastungen von Landschaft und Naturraum zu vermeiden und somit insgesamt die für die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen bedeutsamen Aussagen zu liefern. Die wesentlichen Ergebnisse des Landschaftsplanes sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **2.2.1 Schutzgebiete und –objekte**

Das Gebiet der Stadt Isny ist Heimat einer Vielzahl von ökologisch und landschaftlich sehr bedeutender Teilflächen und Einzelschöpfungen der Natur. Entsprechend sind weite Landschaftsteile sowie zahlreiche Landschaftselemente des Planungsgebietes unter Schutz gestellt.

Schutzzweck ist generell die Sicherung und Erhaltung der bezeichneten Flächen und Natur Elemente im Hinblick auf ihre ökologische, landschaftsprägende und kulturelle Bedeutung und ihre Funktion als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt.

Eine Darstellung der einzelnen Schutzgebiete und -objekte enthält Kapitel B 3 des Erläuterungstextes zum Landschaftsplan.

Die Schutzgebiete und –objekte sind im Planwerk dargestellt.

## 2.3 Hochwasserschutz

Die Hochwasservorsorge ist im Baugesetzbuch fest verankert: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen....die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 Baugesetzbuch sollen „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet werden. Im Bereich des Plangebietes fallen unter diese Kennzeichnungsvorschrift, vornehmlich die hochwasser-gefährdeten Flächen im Bereich der Gewässer 1. und 2. Ordnung. Diese Kennzeichnung gewinnt aufgrund der zunehmenden Tendenz von Hochwasserereignissen in den letzten Jahren besondere Bedeutung.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Die hochwassergefährdeten Flächen an den **Gewässern 1. Ordnung** wurden in einer landesweiten fachlichen Untersuchung festgestellt und sind im Flächennutzungsplan als Überschwemmungsflächen dargestellt. Dies betrifft die Randbereiche des Verlaufes der Unteren Argen.

Die hochwassergefährdeten Flächen an den **Gewässern 2. Ordnung**, d.h. der in die Gewässerbauast der Stadt fallenden öffentlichen Gewässer, wurden über eine historische Erhebung erfasst, können aber nicht in Scharfabgrenzung dargestellt werden. Für den Fall einer Nutzung dieser Flächen, die durch Hochwasser gefährdet werden könnte, hat jeweils eine Einzelfallprüfung auf konkrete Hochwassergefährdung zu erfolgen. Die erfassten Flächen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und liegen deshalb und wegen der nicht möglichen Scharfabgrenzung nur in einer informellen Planfassung und Darstellung (außerhalb des Flächennutzungsplanes) vor.

Es handelt sich um folgende Bereiche:

### Stadtgemarkung Isny

Leitbach	Fläche oberhalb der Durchlässe B 12 Kemptener Straße zwischen östlichem Bebauungsrand der Friedrich-Silcher-Straße und der Kleingartenanlage Senngutweg und Kastellstraße mit hoher Überflutungsgefahr im Bereich zwischen Senngutweg und Kastellstraße
Krumbach	Bereich Stefanuswerk, südl. Bereich des Baugebietes Am Krumbach/Friedrich-Silcher-Straße Bereich Fußwegverbindung Baugebiet Am Krumbach zum Bufflerweg (periodisch anfallendes Oberflächenwasser aus dem Freibereich des Krankenhauses)
Stadtbach	im südlichen Marktplatzbereich/Hofstatt
NN	Bereich südl. Färbergasse/westl. Obere Achstraße
NN	Auslauf Felderhaldelift (südl. Spitalhof)

**Gemarkung Beuren**

Fetzachgraben Michlebaindt, Urseen, Tauffach-, Fetzachmoos

NN Bereich Öhler (Ölmühle)

**Gemarkung Grossholzleute**

Rotbach Flächen oberhalb der 4 Durchlässe Gemeindestraße nach Anwenden, B12, Brücke Burkwang und ehemalige Bahnlinie

Hengelesbach Fläche beidseitig südlich des Hengelesweiher

NN Flächen im nordwestlichen und südwestlichen Bereich von Argen

NN Fläche zwischen der Kreisstraße 8020 und dem Bahndamm südöstl. Buchenstock 1

NN Fläche entlang Bachlauf bis in die Untere Argen nördlich Bahndammüberführung Untere Argen

**Gemarkung Neutrauchburg**

SchleifertobelBach südöstlich Einmündung K 8020 / Gemeindeverbindungsstraße nach Ratzenhofen

HahnentobelBach nördlich Dorenwaid (Hof Halder)

NN Hirschach, nordwestlich Menelzhofen

**Gemarkung Rohrdorf**

NN Fläche entlang Bachlauf unterhalb Ölbergwald 1 und 2

NN Fläche entlang Bachverlauf südl. Halder

NN Fläche zwischen Bachverlauf und Kreisstraße 8045 nördl. Krummen 1

NN Fläche zwischen entlang östlichem Bachverlauf und Krummen 6 und 7

noch **Gemarkung Rohrdorf**

NN Fläche entlang östlichem Bachverlauf unterhalb Tobelhof 1 bis Austritt südwestlich von Eisenbach

Rohrdorfer Bach Flächen nordwestlich und nördlich von Rengers und südwestlich des Rengersmoos

Flächen bei Bach 1

Flächen im Kernort Rohrdorf

NN Fläche südöstlich Steigäckerhof 1

NN Fläche westlich Aigelthofen

NN Fläche entlang westl. und östlich der L 318 nördlich von Albrechtshof 1.

### **Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz**

Der südliche Stadtbereich von Isny ist einer Hochwassergefährdung durch den Krummbach und dessen Einzugsbereich besonders stark ausgesetzt. Hochwasserschutzmaßnahmen, insbesondere die Ableitung übersteigenden Wasseranfalls aus dem Krummbach sind geplant und wurden auf Realisierbarkeit untersucht mit dem Ergebnis einer kurzfristig absehbaren schrittweisen Umsetzung.

Im FNP dargestellt sind in diesem Bereich die Retentionsflächen „Gschwendweiher“ und „Bleichenweiher“.



### 3. Bevölkerung

#### 3.1 Bevölkerungszahl und -entwicklung

Im Jahre 1997 wohnten im Gebiet der Gesamtmarkung Isny im Allgäu laut Gemeindestatistik 13.350 Einwohner (Statistisches Landesamt: 14.286 Einwohner). Diese verteilen sich folgendermaßen auf die fünf Ortsteile:

Isny	9.245 Einwohner
Beuren	839 Einwohner
Großholzleute	1.376 Einwohner
Neutrauchburg	1.193 Einwohner
Rohrdorf	697 Einwohner

Die Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Ortsteile verlief von 1980 - 1997 mit relativ geringen Schwankungen. Im Betrachtungszeitraum weisen die Ortsteile Großholzleute und Neutrauchburg Verluste an Einwohnern auf (Großholzleute 1980: 11,1 %; 1997: 10,3 %; Neutrauchburg 1980: 9,9 %; 1997: 8,9 %). Die weiteren Ortsteile (Isny 1980: 68 %; 1997: 69,3 %; Beuren 1980: 6,0 %; 1997: 6,3 %; Rohrdorf 1980: 5 %; 1997: 5,2 %) weisen einen relativen als auch einen absoluten Einwohnerzuwachs auf. Eine Zentralisierung auf den Hauptort Isny ist nicht zu beobachten.

Bei einer Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung (Daten des Statistischen Landesamtes) über die letzten 20 Jahre hinweg, fallen zunächst deutlich die starken Bevölkerungszuwächse im Zeitraum zwischen 1987 und 1992 auf, die dann abrupt in eine bis heute anhaltende Phase der Stagnation münden.

Die erste Hälfte des Betrachtungszeitraumes ist geprägt durch eine insgesamt mäßige Bevölkerungszunahme mit vereinzelt Wachstumsseinbrüchen in den Jahren 1979, 1985 und 1986.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung**

Jahr	Einwohnerzahl	Zu- bzw. Abnahme im Vergleich zum Vorjahr in %
1977	12447	---
1978	12537	+ 0,72
1979	12468	- 0,55
1980	12720	+ 2,00
1981	12793	+ 0,57
1982	12879	+ 0,67
1983	12892	+ 0,10
1984	12909	+ 0,13
1985	12854	- 0,43
1986	12784	- 0,54
1987	12850	+ 0,52
1988	13073	+ 1,74
1989	13518	+ 3,40
1990	13868	+ 2,59
1991	14284	+ 3,00
1992	14572	+ 2,02
1993	14485	- 0,60
1994	14464	- 0,14
1995	14475	+ 0,08
1996	14494	+ 0,13
1997	14286	- 1,44

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die dargestellte Entwicklung entspricht über den Betrachtungszeitraum hinweg einer Zunahme der Bevölkerungszahl um 14,8 %.

Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung Isnys zwar über dem Landesdurchschnitt von 14 %, jedoch deutlich unter der Zuwachsrate des Landkreises Ravensburg mit 16,8 %.

Weitergehende Erkenntnisse über die Entwicklung der Bevölkerung liefert folgende Aufspaltung der jährlichen Salden in die beiden Komponenten „Wanderung“ und „Natürliche Bevölkerungsentwicklung“.

**Tabelle 2: Wanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung**

Jahr	Wanderungssaldo	Natürliche Bevölkerungsentwicklung
1977	+ 77	+ 2
1978	+ 109	- 19
1979	- 65	- 4
1980	+ 266	- 14
1981	+ 67	+ 6
1982	+ 92	- 6
1883	+ 15	- 2
1984	+ 17	-
1985	- 65	+ 10
1986	- 73	+ 3
1987	+ 96	+ 18
1988	+ 230	- 7
1989	+ 428	+ 17
1990	+ 292	+ 58
1991	+ 386	+ 30
1992	+ 256	+ 32
1993	- 91	+ 4
1994	- 16	- 5
1995	- 9	+ 20
1996	- 16	+ 35
1997	- 184	- 24

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Es zeigt sich, dass die vorher skizzierte Bevölkerungsentwicklung in erster Linie ein Ergebnis der jeweiligen Wanderungssalden ist.

Eine Ausnahme hiervon bilden lediglich die Jahre 1995 und 1996, in denen die Wanderungsverluste durch entsprechend hohe Geburtenüberschüsse überdeckt werden und somit eine Umkehr des ansonsten durch die Wanderungsbewegung bestimmten Trends eintritt.

Während bei der Betrachtung der Wanderungssalden insbesondere die Phase starker Wanderungsgewinne im Zeitraum zwischen 1987 und 1992 und die daraufhin abrupt eintretende Phase mehr oder weniger deutlicher, bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes anhaltender Wanderungsverluste ins Auge sticht, verläuft die Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung insgesamt sprunghafter und unregelmäßiger.

Dennoch lässt sich auch hier eine ab Mitte der 80er Jahre einsetzende Tendenz hin zu zum Teil deutlichen Geburtenüberschüssen erkennen.

### 3.2 Ausländeranteil und Altersstruktur

Der Ausländeranteil der Stadt Isny entsprach 1997 mit 9,3 % in etwa dem des Landkreises Ravensburg (9,1 %) und lag damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 12,7 %.

Eine Betrachtung im zeitlichen Verlauf zeigt, dass dieser Anteil ausgehend von einem relativ hohen Niveau im Jahre 1977 mit 8,1 % (Landkreis: 6,0 %) zunächst bis Mitte der 80er Jahre deutlich bis auf 7,0 % abgenommen hat und im Zuge der dann einsetzenden verstärkten Zuwanderungen bereits bis Anfang der 90er Jahre auf sein heutiges Niveau angestiegen ist.

Hinsichtlich der Altersstruktur weist Isny gemessen an der Altersstruktur des Landes Baden-Württemberg eine vergleichsweise günstige Verteilung auf.

So sind die Jahrgänge der 15-40-Jährigen und damit die reproduktionsfähigen und für die Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung während des Planungszeitraumes bedeutsamen Jahrgänge deutlich zu Lasten der älteren Jahrgänge überrepräsentiert. Die Gruppe der unter 15-Jährigen ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt leicht unterrepräsentiert.

**Tabelle 3: Altersstruktur 1994** (Anteile in %)

	Altersgruppe von ..... bis unter ..... Jahren					
	unter 15	15 - 18	18 - 25	25 - 40	40 - 65	65 und älter
<b>Stadt Isny</b>	16,4	3,6	10,3	27,3	27,7	14,7
<b>Landkreis Ravensburg</b>	18,7	3,6	8,1	24,8	30,2	14,6
<b>Land Baden-Württemberg</b>	16,9	3,3	7,7	25,2	31,8	15,1

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

### 3.3 Bevölkerungsprognose

Im Hinblick auf die Bemessung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs in der Region enthält der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben Prognosewerte zur Bevölkerungsentwicklung, die sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch die Entwicklung aus Wanderungsbewegungen umfassen.

Diese Werte beruhen auf Prognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg auf der Basis vom 01.01.1992 und beziehen sich auf die Ebene der im Regionalplan ausgewiesenen Mittelbereiche.

Demnach ist im Mittelbereich Leutkirch von 1993 bis zum Jahre 2005 mit einem Bevölkerungswachstum von 5,1 % zu rechnen.

Zwar wird im Regionalplan keine Aussage darüber getroffen, inwieweit die einzelnen Gemeinden der Mittelbereiche an der Gesamtzunahme partizipieren, allerdings gibt die im vorangegangenen Kapitel beschriebene günstige Altersstruktur der Stadt Isny Grund zu der Annahme, dass die örtliche Entwicklung zumindest dem Durchschnittswert des Mittelbereiches entsprechen wird.

Die somit zugrunde zu legende Zunahme von 5,1 % (bezogen auf das Basisjahr 1993) entspricht einer Zunahme um 739 Einwohner auf insgesamt 15.224 Einwohner bis zum Jahr 2005.

Eine amtliche Prognose für die Region oder einzelne Versorgungsbereiche bzw. Verwaltungsräume über das Jahr 2005 hinaus liegt dagegen nicht vor. Langfristige Prognosen für die Bundesrepublik gehen allerdings unter der Annahme eines gleichbleibenden Fruchtbarkeitsniveaus von einer stetigen Abnahme der Geburtenzahlen ab dem Jahre 2000 aus, welche langfristig zu einer deutlichen Abnahme der Gesamtbevölkerung führen wird.

Dieser Trend findet im übrigen auch in der Bevölkerungsprognose des Regionalverbandes seinen Niederschlag, wo für den 5-Jahreszeitraum von 2000 - 2005 für den Mittelbereich Leutkirch lediglich noch eine Bevölkerungszunahme von ca. 0,5 % ausgewiesen wird.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen wird auch für die Stadt Isny ab dem Jahre 2005 eine Phase der Stagnation prognostiziert und somit für den restlichen Planungszeitraum von 2005 bis 2015 keine weitere Bevölkerungszunahme mehr angenommen.

## 4. Wirtschaft

### 4.1 Wirtschaftsstruktur und Erwerbstätigkeit

Im Zeitraum zwischen den beiden letzten Volkszählungen (1970 - 1987) konnte die Stadt Isny eine nur geringe Steigerung der Erwerbsquote um 1,2 Prozentpunkte von 42,6 % auf 43,8 % verzeichnen. Damit lag Isny deutlich unter der Erwerbsquote des Landkreises Ravensburg von 47,3 %.

Von den insgesamt 5.312 Erwerbstätigen am Wohnort im Jahre 1987 sind trotz der vormals starken landwirtschaftlichen Prägung Isnys nur noch 5,9 % in der Land- und Forstwirtschaft tätig. Im gesamten Landkreis Ravensburg betrug der Vergleichswert zu diesem Zeitpunkt immerhin noch 8 %. Dennoch ist davon auszugehen, dass der Strukturwandel noch nicht vollständig abgeschlossen ist (vgl. Landesdurchschnitt 2,7 %). Die Flächennutzungsplanung kann in Gestalt von entsprechenden Flächenausweisungen dazu beitragen, die Folgen des Strukturwandels (z.B. anhaltende Freisetzung von Arbeitskräften, Zunahme des Auspendleraufkommens etc.) abzumildern.

Ebenso unterrepräsentiert ist der Anteil der im Handel und Verkehr Tätigen sowie - bezogen auf den Landesdurchschnitt - der Anteil der im produzierenden Gewerbe Tätigen, während die übrigen Bereiche (beinhaltet Tourismus und Kurwesen) ein starkes Übergewicht besitzen.

**Tabelle 4: Erwerbstätige am Wohnort (nach Wirtschaftsbereichen in %)**

	Stadt Isny/Allgäu		Landkreis Ravensburg		Land Baden-Württemberg	
	1970	1987	1970	1987	1970	1987
<b>Land- und Forstwirtschaft</b>	14,0	5,9	19,0	8,0	7,9	2,7
<b>Produzierende Gewerbe</b>	44,9	42,8	44,3	42,6	54,7	48,1
<b>Handel und Verkehr</b>	10,2	11,7	13,4	14,6	14,3	15,3
<b>Übrige Bereiche</b>	30,9	39,6	23,3	34,9	23,1	33,8

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Auffallend hoch ist in Isny der Anteil der erwerbstätigen Frauen mit 43,0 % im Jahre 1987 (zum Vergleich: Anteil Landkreis 38,8 %, Anteil Land Baden-Württ. 39,1 %).

Für die Analyse der örtlichen Gewerbestruktur und -entwicklung noch bedeutsamer sind Erkenntnisse über die Beschäftigung bzw. die Erwerbstätigkeit am Arbeitsort.

Die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort hat im Zeitraum zwischen den beiden Volkszählungen im Vergleich zum Landkreis Ravensburg überdurchschnittlich stark zugenommen.

Während der Landkreis Ravensburg in diesem Zeitraum eine Zunahme von 10,9 % aufweist, konnte Isny eine Zunahme von 19,1 % von 5.246 auf 6.250 Erwerbstätige am Arbeitsort verzeichnen - ein Indiz für eine zügige (quantitative) wirtschaftliche Entwicklung in diesem Zeitraum.

Entsprechend positiv ist auch die Entwicklung des Anteils der Erwerbstätigen am Arbeitsort an der Gesamtbevölkerung als Kennziffer für den Arbeitsplatzbesatz.

Während 1970 100 Einwohnern ca. 45 Erwerbstätige am Arbeitsort gegenüber standen, waren dies im Jahre 1987 bereits 49 Erwerbstätige am Arbeitsort, was eine Steigerung um fast 10 % bedeutet.

Im Hinblick auf die Entwicklung in jüngerer Zeit lagen keine Zahlen über die Erwerbstätigkeit am Arbeitsort vor, jedoch zeigt hierzu die hilfswise vorgenommene Betrachtung der Zahlen bei den versicherungspflichtig Beschäftigten, dass der allgemeinen Entwicklung entsprechend wohl eher von einem stagnierenden Niveau auszugehen ist.

**Tabelle 5: Versicherungspflichtige am Arbeitsort**

<b>Versicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort</b>	
1980	5021
1990	6132
1997	6067

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Verteilung der Erwerbstätigen am Arbeitsort auf die verschiedenen Wirtschaftsbereiche wuch 1987 nur geringfügig von derjenigen der Erwerbstätigen am Wohnort (siehe Tabelle 4) ab.

**Tabelle 6: Erwerbstätige am Arbeitsort (nach Wirtschaftsbereichen in %)**

	<b>Erwerbstätige am Arbeitsort 1987 (nach Wirtschaftsbereichen in %)</b>	
	<b>Stadt Isny/Allgäu</b>	<b>Landkreis Ravensburg</b>
<b>Land- und Forstwirtschaft</b>	5,0	8,1
<b>Produzierende Gewerbe</b>	43,5	42,3
<b>Handel und Verkehr</b>	11,6	15,0
<b>Übrige Bereiche</b>	39,9	34,6

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Besonders bemerkenswert (weil angesichts der zentralörtlichen Bedeutung Isnys nicht gerade zu erwarten) ist die Tatsache, dass im Jahre 1987 auf 100 Erwerbstätige am Wohnort 119,2 Erwerbstätige am Arbeitsort entfielen - ein mehr als ausgeglichenes Verhältnis, welches ansonsten von den 39 Gemeinden des Landkreises Ravensburg nur noch vom Oberzentrum Ravensburg selbst und (ganz knapp) von der Stadt Wangen im Allgäu übertroffen wird und als deutliches Indiz für das wirtschaftliche Potential Isnys und seine besondere Bedeutung als Wirtschaft- und Arbeitsstandort gelten kann.

## 4.2 Entwicklung der Pendlerverflechtungen

Der wirtschaftliche Strukturwandel der letzten Jahrzehnte geht in aller Regel einher mit einer zunehmenden sozioökonomischen Verflechtung mit den benachbarten Städten und Gemeinden - insbesondere mit einer Intensivierung der Pendlerbeziehungen.

So hat auch in Isny die Zahl der Berufsauspendler im Betrachtungszeitraum von 1970 - 1987 um das 1,2-fache zugenommen.

Außergewöhnlich dabei ist, dass trotz dieser deutlichen Zunahme der Anteil der Berufsauspendler an den Erwerbstätigen am Wohnort gerade einmal 16,7 % (1987) betrug, d.h., dass in Isny der selten günstige Umstand anzutreffen ist, dass für die Masse der in Isny wohnenden Erwerbstätigen vor Ort auch gleichzeitig entsprechende Arbeitsplätze vorgehalten werden.

Dieser extrem niedrige Auspendleranteil an der Zahl der Erwerbstätigen am Wohnort wird im Landkreis Ravensburg (Durchschnittswert: 35,2 %) nur noch von der Stadt Wangen im Allgäu unterboten. Selbst das wirtschaftliche Zentrum Ravensburg als Gemeinde mit dem drittniedrigsten Wert liegt mit 19,6 % bereits deutlich über dem Wert Isnys.

Erkennbare Hauptziele der Berufsauspendler sind die Städte Leutkirch im Allgäu und Wangen im Allgäu mit insgesamt 43 %, während die relativ gleichmäßig auf die übrigen Gemeinden entfallenden Anteile deutlich unter der 10 % Marke liegen und gemessen an der Gesamtzahl der Erwerbstätigen am Wohnort keine nennenswerte Bedeutung erlangen.

Da - wie unter Ziff. 4.1 erwähnt - im Falle Isnys die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort höher liegt als die Zahl der Erwerbstätigen am Wohnort, muss unter den gegebenen Umständen die Zahl der Einpendler zwangsläufig die Zahl der Auspendler übertreffen.

So belief sich die Zahl der Berufseinpendler im Jahre 1987 auf 1.890 Personen. Im Vergleich zum Jahre 1970 mit 642 Berufseinpendlern ist dies gleichbedeutend mit einer Steigerung um nahezu das 2-fache des Ausgangswertes.

Die Verteilung der Berufseinpendler auf die verschiedenen Herkunftsorte unterliegt einer noch breiteren Streuung als die Verteilung der Berufsauspendler auf die einzelnen Zielorte.

Die vier wichtigsten Herkunftsorte sind die Stadt Leutkirch im Allgäu sowie die Gemeinden Argenbühl, Weitnau und Maierhöfen, die zusammen fast zwei Drittel aller Berufseinpendler auf sich vereinigen.



Weitaus übersichtlicher präsentiert sich die Verteilung der Ausbildungs-Auspendler. Einen bedeutenden Stellenwert besitzen hier lediglich die Städte Wangen und Leutkirch, welche zusammen über Dreiviertel der insgesamt über 185 Ausbildungs-Auspendler auf sich vereinen.

In Bezug auf die Verteilung der Ausbildungs-Einpendler heben sich deutlich die Gemeinden Maierhöfen, Argenbühl und Weitnau hervor. Bei einer insgesamt deutlich breiteren Verteilung stammen etwa 55 % der insgesamt 326 Ausbildungs-Einpendler aus diesen Quellorten.

### **4.3 Gemeindliche Einzelhandelskonzepte**

Auf der Grundlage der Markt- und Standortuntersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg - Erfurt - Köln vom Februar 1996 für "Die Stadt Isny im Allgäu (Landkreis Ravensburg) als Standort für Einzelhandel und Ladenhandwerk"

und

der am 22.07.1998 im Gemeinderat dargestellten und erörterten Nutzflächenstrukturen des Stadtbereiches hat der Gemeinderat der Stadt Isny am 27.09.1998 folgenden Leitbeschluss zur Steuerung von Handelsflächen (gemeindliche Einzelhandelskonzeption) gefasst:

#### ***Zur Entwicklungssteuerung von Handelsflächen wird die***

zentrenrelevante Innenstadtlage entsprechend dem Abgrenzungsplan vom 22.07.1998 (siehe Anlage 1) festgelegt. Die außerhalb dieses Bereiches liegende Fläche wird als

nicht-zentrenrelevante Außenlage festgelegt.

#### ***Außerhalb der zentrenrelevanten Innenstadtlage sind Einzelhandelsbetriebe***

nicht zulässig, soweit sie die nachstehend genannten zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente führen:

Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks  
Drogeriewaren, Parfümeriewaren  
Apothekenwaren  
Blumen, zoologischer Bedarf  
Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren  
Schuhe, Leder- und Galanteriewaren  
Sportbekleidung, Sportgeräte  
Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische u. feinmechanische Geräte, Fotowaren  
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren  
Uhren, Schmuck, Silberwaren  
Musikalien, Ton- und Bildträger  
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

Zulässig, soweit sie die nachstehend genannten nicht zentrenrelevanten Sortimente führen:

Möbel, Küchen, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte ("weiße Ware"), Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik

Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegend Absatz an gewerbliche Verwender)

Holz, Bauelemente, z.B. Fenster, Türen, Gartenmöbel, Baustoffe, Sanitär/ Fliesen, Installationsmaterial, Badeinrichtungen und -ausstattung, Rollläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör (elektrisch, nicht elektrisch)

Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf

Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf

Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge, Gartenmaschinen, Gartenhölzer, Gewächshäuser u.a.

Campingartikel, großteilige Sportgeräte (z.B. Boote, Tauchsport, Fitnessgeräte)

Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölzeugnisse

Mit dem Leitbeschuß des Gemeinderates vom 27.09.1998 sind folgende Ziele verbunden:

Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Isny durch

Erhaltung und Förderung des differenzierten Einzelhandels in der Stadt, besonders in der Innenstadt (Attraktivitätssteigerung für Handel und Dienstleister, Bewohner, Besucher, und Verbraucher) mit

Gezielter Bauleitplanung für die Steuerung bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsgeschäften mit grundsätzlichem Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente unter differenzierter Bewertung von Regelungen mit Effekten zur Stärkung des Unterzentrums Isny als Einkaufsstandort (z.B. Kaufkraftbindung)

Der Leitbeschluss wird derzeit im Rahmen der Ausweisung des Handelsflächengebietes „Am Bühlberg“ umgesetzt.

## 5. Siedlung

### 5.1 Regionalplanerische Vorgaben

Die Aufstellung und Fortschreibung der Regionalpläne und Landschaftsrahmenpläne ist die Aufgabe der Regionalverbände als Träger der Regionalplanung. Inhalt des Regionalplanes ist die regionale Raumnutzungskonzeption mit der bestehenden und anzustrebenden Siedlungs- und Freiraumstruktur. Für den Flächennutzungsplan sind in erster Linie die Zentralitätsausweisung, die Ausweisung der regionalen Achsen, die Ausweisung der Vorranggebiete sowie die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzrichtwerte von Bedeutung.

Im Regionalplan Bodensee - Oberschwaben 1996 ist Isny/Allgäu dem Mittelbereich Leutkirch zugeordnet. Isny liegt auf den regionalen Entwicklungsachsen Meßkirch - Pfullendorf - Wilhelmsdorf - Ravensburg - Wangen i.A. - Isny i.A. (- Kempten) und Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A.

Die Stadt Isny i.A. ist als Unterzentrum ausgewiesen. Unterzentren sind die zweitunterste, zentralörtliche Versorgungsstufe und ... *"sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden, überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereiches decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden."*

Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung (Wohn- und Arbeitsstätten) ist der Ort Isny. Die Verdichtung der Wohn- und Arbeitsstätten soll hier zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen beitragen. Auf die Siedlungsschwerpunkte ist der Ausbau des Verkehrsnetzes, der Energieversorgung und der weiteren Infrastruktur auszurichten. In den anderen Orten liegt das Maß für die wohnbauliche Entwicklung im örtlichen Bedarf, der sich aus dem benötigten Ersatzwohnraum, der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, einer Verringerung der Belegungsdichte pro Wohneinheit und einer maßvollen Zuwanderung ergibt.

Der Regionalplan formuliert folgende Grundsätze:

*"Neue Baugebiete sollen grundsätzlich an Orten mit gesicherter Grundversorgung, mit guten Anschlüssen an das Straßennetz und mit einer Mindestbedienung im öffentlichen Personennahverkehr aufgrund eingehender Landschaftsanalysen ausgewiesen werden. Orte und Weiler ohne diese Voraussetzungen sollen auf Eigenentwicklung beschränkt werden. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind zu berücksichtigen."*

*"... Im Rahmen der Festsetzungen des Regionalplans ist es Aufgabe der Gemeinden, in der Bauleitplanung die Funktion der einzelnen Ortsteile zu bestimmen und aufgrund eingehender Landschaftsanalysen entsprechende Bauflächen auszuweisen."*

Die gewerbliche Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den zentralen Orten auszuweisen. Ergänzend sollen außerhalb der zentralen Orte erweiterungsfähige, landschaftsverträgliche örtliche Gewerbegebiete in geeigneten Gemeinden bzw. Gemeindeteilen ausgewiesen werden.

Die Stadt Isny ist bestehender Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen.

Innerhalb des Fremdenverkehrsbereiches "Württembergisches Allgäu" erfüllt Isny Schwerpunktfunktion.

Auf der Gemarkung sind "Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege" für großräumige Gebiete von regionaler und überregionaler Bedeutung ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte dargestellt:

- ◆ das Tal der Unteren Argen zwischen Großholzleute und Dürren
- ◆ das Taufach-Fetzach-Moos und der Badsee
- ◆ das Mooregebiet westlich von Isny (Bodenmöser)
- ◆ die offenen Landschaftsteile der Adelegg

Als "Schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft" werden große, zusammenhängende Waldgebiete ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte dargestellt. Für die Gemarkung Isny sind dies die Waldgebiete der Adelegg.

In der Karte "Grundwasserschutz" sind auf der Gemarkung Isny regional bedeutsame Wasserschutzgebiete (Bestand und Planung), Grundwasserschutzbereiche und weitere, als Grundwasserschutzbereiche zu untersuchende Gebiete sowie geplante und bestehende Wasserschutzgebiete dargestellt. Die Wasserschutzgebiete werden nachrichtlich in das Planwerk übernommen.

In der Raumnutzungskarte sind die regional bedeutsamen Straßenbaumaßnahmen dargestellt. Der Straßenzug Bundesstraße B 12 (Lindau) - Isny - (Kempten), d.h. Umfahrung Isny und Umfahrung Großholzleute, Freihaltetrasse (FHT) ist im Bedarfsplan für Bundesfernstraßen als "vordringlicher Bedarf" enthalten und der Kategorie I zugeordnet.

Der Neubau der Bahnlinie Urlau - Isny mit Reaktivierung des Schienenpersonennahverkehrs Leutkirch - Isny ist in Machbarkeitsstudien zu prüfen.

In der Raumnutzungskarte sind in den Bereichen Argenbühl, Isny und Isny-Neutrauchburg Überschwemmungsgebiete dargestellt. Diese werden nachrichtlich in das Planwerk übernommen.

In der Teilfortschreibung 1998 des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind im Kapitel "Erneuerbare Energien/Windenergie" folgende Aussagen getroffen:

Für regional raumbedeutsame Windenergieanlagen sind vorsorglich Bereiche freizuhalten (außerhalb Gemarkung Isny).

Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild, auf Erholung und Fremdenverkehr sowie auf den ausgeprägten Streusiedlungscharakter sind raumbedeutsame Vorhaben zur Windenergienutzung (in der Regel Anlagen ab 50 m Gesamthöhe) in einigen Gebieten nicht zulässig. Im dazugehörigen Planwerk ist die Gesamtgemarkung Isny als solches Gebiet dargestellt.

## 5.2 Örtliche Zielsetzungen

In die überörtlichen Entwicklungsziele werden die örtlichen Zielsetzungen eingefügt.

### Entwicklung Wohnungsbau

Die erforderlichen Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau werden in Schwerpunkten dargestellt:

Stadt Isny

entlang der regionalen Entwicklungsachse Isny  
i. A. - Kempten im Teilort Großholzleute

entlang der regionalen Entwicklungsachse Isny  
i. A. – Leutkirch i. A. im Teilort Rohrdorf

In den Teilorten Beuren und Neutrauchburg ist zur Deckung des Eigenbedarfs eine angemessene bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzung werden Großholzleute und Rohrdorf, beide an Entwicklungsachsen gelegen, beide an ÖPNV-Strecken gelegen, als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau dargestellt. Beide Teilorte verfügen über Kindergärten, Rohrdorf des weiteren über eine Grundschule.

### Gewerbewirtschaftliche Entwicklung

Zur qualitativen und quantitativen Sicherung und Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft – auch unter Berücksichtigung der Umstrukturierungen der Land- und Forstwirtschaft – sind ausreichende Gewerbeflächen zu entwickeln.

Die Entwicklung für erheblich belästigende Gewerbebetriebe unterbleibt; die Vielfalt unterschiedlicher Branchen ist zu bewahren und zu intensivieren. Die bestehende Struktur ist durch die Ansiedlung neuer Technologien der gewerbewirtschaftlichen Entwicklung anzupassen.

Der Schwerpunkt der gewerbewirtschaftlichen Entwicklung liegt konzentriert im Norden von Isny.

In den Ortschaften ist eine dörfliche Mischstruktur zugelassen.

### Land- und Forstwirtschaft

Der Landwirtschaft sind geeignete Flächen zu sichern.

Notwendige Eingriffe im Interesse der Siedlungsentwicklung, des Gewässerschutzes, des Landschaftsschutzes oder des Klimaschutzes sind nach Abwägung der gegenseitigen Interessen hinzunehmen.

In den Grenzertragsflächen ist der Strukturveränderungsprozess nach den Leitziele des Landschaftsplanes sozial- und strukturverträglich unter Zuhilfenahme entsprechender Förderprogramme zu steuern.

Die Forstwirtschaft ist zu sichern; dabei sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes, des Grundwasserschutzes sowie der Erholungsnutzung angemessen zu berücksichtigen.

### **Erholung und Tourismus**

Im Interesse der Erholung und des Tourismus ist das Landschaftsbild zu schützen; die notwendigen Veränderungen sind im Interesse der Erholungslandschaft nach den Leitzielen des Landschaftsplanes zu steuern.

Erholungsschwerpunkte sind: der Grüngürtel und die Grünflächen im Altstadtbereich sowie die sich hieran anschließenden Erholungsachsen Rotmoos, Argenauen, Menelzhofener Tal, Zugang zur Adelegg, Schächele / Burkwang, Federholz / Schweineburg.

Erholungs- und Freizeitflächen sind: Waldbad/Familienspielwiese, Bereich Burkwang, Erholungsfläche zwischen Isny und Neutrauchburg und der Badsee Beuren.

Tourismus: In der dargestellten Nutzungsstufung sind die Interessen des Tourismus zu integrieren.

### **Gemeinbedarfseinrichtungen**

Der Schwerpunkt liegt generell in der qualitativen Bestandssicherung.

Die bisher vorgehaltene Sondergebietsfläche (Kur- und Erholung) im Bereich Krankenhaus wird als Gemeinbedarfsfläche „Gesundheitszentrum“ vorgehalten.

### **Verkehrerschließung**

Die Verkehre (überregional und regional) sind auf die Verkehrsachsen B 12, L 318 zu bündeln.

In den übrigen Bereichen ist der Verkehr auf den örtlichen Bedarf sowie im Interesse der Bewohner, der Landwirtschaft und des Naturhaushaltes zu reduzieren.

In der Siedlungsraumschließung ist die Verkehrsdynamik zu reduzieren, dem Fußgänger und Radfahrverkehr ist gleichberechtigt Raum zu geben.

## Naturräumlicher Ausgleich

Für die Nutzung und Inanspruchnahme der Landschaft ist naturräumlicher Ausgleich im Sinne von § 1 a BauGB zu schaffen. Dies geschieht in erster Linie durch Aufwertung von Flächen mit Entwicklungspotential für Natur und Landschaft durch Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Die Landwirtschaft ist hierbei zu berücksichtigen. Landwirtschaftliche Vorrangflächen sind davon ausgeschlossen.

## Schutz- und Vorrangflächen

**Bodenschutz / Grundwasserschutz:** Die sich aus den laufenden Untersuchungen ergebenden Grundwasserschutzgebiete sind zu sichern. In der Abwägung sind die hierbei betroffenen übrigen Nutzungen angemessen zu berücksichtigen.

**Still- und Fließgewässer:** Die bestehenden Still- und Fließgewässer sind im Sinne des Entwicklungskonzeptes und des Seenprogrammes zu schützen und aufzuwerten.

**Flächen des Natur- und Landschaftsschutzes:** Naturschutzgebiete, Biotopflächen (Flächen aus der Biotopkartierung), Landschaftsschutzgebiete und die FFH-Flächen sind als Schutzgebiete zu berücksichtigen.

**Klimaschutz:** Die Funktionen des kleinräumigen Klima-ausgleiches sind im Flächennutzungsplan zu sichern.

## Entwicklung und Landschaft

Da die städtebauliche Entwicklung der Stadt Isny auch dem Ziel der Sicherung der Umweltqualität für ihre Bevölkerung verpflichtet ist und die Förderung des Tourismus verfolgt, kommt der Entwicklung der Landschaft eine besondere Bedeutung zu. Neben den förmlich festgelegten Schutzgebieten sind Maßnahmen in der Bauleitplanung aufzugreifen, die neben dem ökologischen Ressourcenschutz (Klima, Boden, Wasser, Arten und Biotope) auch die ästhetischen und erholungsbezogenen Belange fördern können.

Landschaftsschutz und Naturschutz, die Freihaltung empfindlicher Landschaftsteile, die Gliederung der Baugebiete durch Grüntrennungen, die sorgfältige Planung der Übergänge zwischen Bauflächen und angrenzender Landschaft müssen vorrangige Anliegen der örtlichen Entscheidungsgremien sein.

### **Sonstiges**

Flächen für die Schneeablagerung sind zu prüfen und werden aufgenommen.



### 5.3 Bisherige Entwicklung und Bestand

#### 5.3.1 Denkmalschutz

Auf der Gesamtgemarkung der Stadt Isny im Allgäu befinden sich lt. Liste des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg -Außenstelle Tübingen- (Entwurf) die folgenden Baudenkmale:

Straße / Haus-Nr.	Lgb./ Parz.Nr.	Objekt	Eintrag im Denkmalbuch gem. § 12 und § 28 DSchG
Stadt Isny Am Sauweiher 11		Ehem. Einhaus. Zweigeschossig (OG Fachwerk, z.T. verputzt bzw. verbrettert) mit Flachsatteldach. 18. Jh.	
Am Stadtbach 21		Fabrikgebäude der Färberei und Zwirnerei Springer. 1834 durch Umbau der ehem. Stadtmühle.	
Am Schlößle 1		Sog. Schlößle, ehem. Wasserschloß der Eberz. Eingeschossiger Massivbau mit Satteldach und Rundtürmchen. 16. Jh. - Mit Resten der Ummauerung.	X
Am Schlößle 16		Gartenhaus des sog. Schlößle Eingeschossig mit Mansardwalm. 1. H. 18. Jh.	
Obere Achstraße 15		Schaufensterkiosk. Fünfeckiger Holzbau mit Neurenaissance-Schnitzornamentik. Um 1900.	
Bergtorstraße 1		Ehem. Bürgerhaus. Dreigeschossiger Massivbau mit Satteldach; OG auf Rundbogenfries vorkragend. Im Kern 16. Jh.	
Bergtorstraße 4		Gebäude mit alter Laden- und Werkstatteinrichtung.	
Bergtorstraße 20		Gasthaus zum Goldenen Lamm (dreigeschossiger Massivbau mit Satteldach (rücks. Schopfwalm). Im Kern 16. Jh., im 18. Jh. verändert. Schildausleger 18. Jh.	X
Bergtorstraße 24		Gasthaus zum Goldenen Adler. Dreigeschossiger Massivbau (rücks. Walm). Fassadenerker. Um 1600. - Schildausleger 18. Jh.	X
Eberzstraße 1		Ehem. Bürgerhaus, jetzt Gasthaus zur Torschänke. Dreigeschossiger Massivbau; Eckerker, Korbbogenportal mit Hauswappen. 16. Jh.	X
Eberzstraße 16		Ehemaliges Bürgerhaus	
Eberzstraße 18		Ehem. evang. Pfarrhaus, jetzt Kindergarten. Dreigeschossiger Massivbau mit Satteldach. 17. Jh.	

Straße / Haus-Nr.	Lgb./ Parz.Nr.	Objekt	Eintrag im Denkmalbuch gem. § 12 und § 28 DSchG
Espantorstraße 1/ Espantorstraße 3		Espantorstr. 1 bildet mit dem Gebäude Espantorstr. 3 eine Sachgesamtheit als Patrizieranwesen aus der 2. Hälfte des 16. Jh., bestehend aus dem Vorderhaus (Espantorstr. 1), dem von Arkaden gesäumten Innenhof samt Verbindungsgang und dem Hinterhaus (Espantorstr. 3).	X
Espantorstraße 6		Ehem.Bürgerhaus, jetzt Teil des erweiterten Rathauses. Im Kern 16.Jh.	Vormerkung formales Ein- tragungsverf.
Espantorstraße 7		Ehem.Bürgerhaus. Dreigeschossiger Massivbau mit Satteldach. Um 1500.	
Espantorstraße 10		Ehem.Bürgerhaus. Zweigeschossiger Massivbau mit Mansardsatteldach; Fassadenerker. Im Kern 16.Jh.; Umbau 18.Jh.	
Espantorstraße 12		Ehem.Bürgerhaus. Zweigeschossig mit Schopfwalmdach; EG mit Erker; Portal mit ornamentiertem Gewände und Hauswappen. 16.Jh. (Portal um 1800).	Vormerkung formales Ein- tragungsverf.
Espantorstraße 18		Ehem.Bürgerhaus. Dreigeschossig mit Satteldach. Schmale Rundbogentür. 17.Jh. (im 2. OG Stuckdecke).	
Espantorstraße 21		Ehem. evang.Pfarrhaus. Zweigeschossiger Fachwerkbau (verputzt bzw.verbrettert) mit Schopfwalmdach. 16.Jh.	
Espantorstraße 23		Espantorturm. 1467.	X
Grabenstraße 22		Ehem. Appretur der Fa.Springer, jetzt Wohnhaus. Zweigeschossig mit Satteldach; südl. Traufseite mit Holzgalerie. Nordseite = Stadtmauer. - 1.H. 19.Jh.	
Bei Grabenstraße 22	Parz.Nr. 1164/2	Diebsturm. Stadtmauerturm; 15.Jh.	X
Grabenstraße 28		(Wohn- und Werkstattgebäude) Rückseite = Stadtmauer.	
Fabrikstraße 7		Hafendeckelturm. Stadtmauerturm. 2.H. 16.Jh. (Flachdach mit Zinnenkranz 19.Jh.).	X
Fabrikstraße 19		Mühlurm. Stadtmauerturm, 16.Jh.	X
Kanzleistraße 2		Ehem. Kanzlei, jetzt Kindergarten. Dreigeschossig mit Satteldach. Am EG Laubengang mit Korbbogenarkaden. Im Kern 16.Jh.	Vormerkung formales Ein- tragungsverf.

Straße / Haus-Nr.	Lgb./ Parz.Nr.	Objekt	Eintrag im Denkmalbuch gem. § 12 und § 28 DSchG
Kanzleistraße 6		Springerstift. Historisierender, unverputzter Backsteinbau; zweigeschossig mit flachem Walmdach. 1901.	
Kanzleistraße 27		Wohnhaus (Gräfl.Quadt'sche Standesherrschaft). Neuklassizistischer Bau; über quadratischem Grundriß zweigeschossig mit Mezzanin und Zeltdach. 2.H. 19.Jh.	
Kastellstraße 15		Sog. Wasserhaus, ehem. Brunnenmeisterei des Klosters. Viergeschossiger Massivbau mit Walmdach und eingeschossigem Satteldachaufbau. Wappenrelief mit Datierung 1751.	X
Kastellstraße 57		Gasthaus zum Adler. Zweigeschossiger Fachwerkbau (verschindelt) mit Satteldach. 17./18.Jh.; Ökonomieanbauten 19.Jh. - Schildausleger 19.Jh.	
Kastellstraße 71		Ehem.Bleiche. Zweigeschossiger Fachwerkbau (teilverputzt) mit Satteldach. Rundbogentür mit Oberlicht. 16./17.Jh.	
Kemptener Straße 5		Kath. Stadtpfarrkirche St. Maria. Neuromanisch; 1902/03 (J.Cades, Stuttgart).	
An der Kemptener Straße	Parz.Nr. 1189	Friedhofsummauerung (Süd- und Ostseite) mit Bildnischen und Epitaphien. Von ortsgeschichtlicher Bedeutung.	
An der Kemptener Straße	Parz.Nr. 1189	Grabstätte der Familie Albrecht-Wachter. An der westlichen Friedhofsmauer. 1692.	X
Kirchplatz 1		Evang.Stadtpfarrkirche S.Nikolaus. Dreischiffige Pfeilerbasilika. Chor 2.H. 15.Jh., Schiff 17.Jh. - Über Sakristei Bibliothek, um 1460.	X
Kirchplatz 1a		Ölbergkapelle. Im Kern 15.Jh.	X
Bei Kirchplatz 1a		Kriegerehrenmal (1914/18. 1930 (F.v.Graevenitz).	
Kirchplatz 2		Ehem.Benediktinerklosterkirche St. Georg .und Jakobus, jetzt kath. Stadtpfarrkirche. Dreischiffiger Hallenbau; 1664/66 von Giu. Barbieri.	X
Kornhausgasse 11		Ehem.Bürgerhaus. Zweigeschossig mit Satteldach. Rundbogenportal mit Hauswappen, datiert 1725. - 2.H. 16.Jh., Umbau 1725.	Vormerkung formales Ein- tragungsverf.

Straße / Haus-Nr.	Lgb./ Parz.Nr.	Objekt	Eintrag im Denkmalbuch gem. § 12 und § 28 DSchG
Kronengasse 8		Ehem.Leinwandfärbe. Zweigeschossig mit Walmdach; DG mit Holzgalerie. 1.H. 18.Jh.	
Marktplatz 1		Blaserturm. Stadtturm, 16. und 19.Jh.	X
Marktplatz 2		Ehem.Tuchhaus. Dreigeschossig mit Satteldach. Im Kern 16.Jh. (Laubengang Mitte 20.Jh.)	
Marktplatz 3		Wohn- und Geschäftshaus. Historisierender, dreige- schossiger Bau mit Mansardwalmdach. Dachtürmchen, Eckerker, Stuckornamentik. Kartusche mit Datierung 1899.	
Marktplatz 12		Ehem.Spital, jetzt evang. Gemeindezentrum und Sparkasse. Dreigeschossig mit Halbwalmdach. Im Kern 1402. - Spätgotisches Portalgewände.	X
Obertorstraße 5		Ehem.Bürgerhaus. Dreigeschossiger Fachwerkbau (verputzt) mit Flachsatteldach. Im Kern 17./18.Jh.	
Obertorstraße 9		Gasthaus zum Schwarzen Bären. Dreigeschossiger Massivbau mit Satteldach. Im Kern 2.H. 18.Jh. - Schildausleger 19.Jh.	
Obertorstraße 13		Gasthaus zur Blume. Zweigeschossiger Fachwerkbau (verputzt) mit Mansardsatteldach. 1798. - Schildausleger, datiert 1798.	Vormerkung formales Ein- tragungsverf.
Obertorstraße 17		Gasthaus zum Rössle. Zwei- (östl.Trakt) bzw. dreigeschossig (westl.Trakt) mit Satteldach. Anfang 19.Jh. - Schildausleger 19.Jh.	
Obertorstraße 22/24		Fabrikgebäude der Färberei und Zwirnererei Springer. Dreigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach. 1812, 1837. Neuklassizistische Fassade 1887.	
Obertorstraße 26		Ehem.Verwaltungsgebäude der Fa.Springer. Neuklassizistischer, zweigeschossiger Bau mit Walmdach. 1889.	
Rainstraße 12		Ehem.Städtische Bleiche. Zweigeschossiger Massiv- bau mit Walmdach und Speicherlukarne. 18.Jh.	
Rossmarkt 9		Sog.Biart'sches Haus. Wohnhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Flachsatteldach. Rundbogenportal. Im Kern 15.Jh.	X

Straße / Haus-Nr.	Lgb./ Parz.Nr.	Objekt	Eintrag im Denkmalbuch gem. § 12 und § 28 DSchG
Schloß 1, 2, 3, 4, 5 bilden die Sachgesamtheit des ehemaligen Benediktinerklosters (jetzt Geriatriische Klinik):			
Schloß 1		Ehem.Abtei und Noviziat. Mitte 17. und 18. Jh.	X
Schloß 1/1		Kirchgang. Mitte 17.Jh.	X
Schloß 1/2		Marienkapelle. Mitte 17.Jh.	X
Schloß 2		Ehem.Ökonomiegebäude. Mitte 17.Jh.	X
Schloß 3		Sog.Klostertor. Mitte 17.Jh.	X
Schloß 4		Ehem.Bräuhäus. Mitte 17.Jh.	X
Schloß 5		Pulverturm. Stadtmauerturm, 13.Jh.	X
Senngutweg 28		Wohnhaus eines Gehöfts. Zweigeschossig (Bohlenkonstruktion, verschindelt) mit Satteldach. Im Kern 18.Jh.	
Senngutweg 34		Kath.Friedhofkapelle St.Joseph. 1752. - Mit Friedhofsummauerung.	X
Senngutweg 63		Einhaus. Zweigeschossiger Massivbau mit Schopfwalmdach. 18.Jh.	
Bei Senngutweg 63		Schmiedeeisernes Flurkreuz. Am Sockel datiert 1763.	
Spitalgasse 9		Ehem. sog. Mägdleinschule. Zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach. 2.H. 17./Anfang 18.Jh.	
Unterer Grabenweg 16		Ehem. Handwerkerhaus. Schmäler, zweigeschossiger Fachwerkbau (verputzt) mit Steilsatteldach, 16. Jh.	
Wassertorstraße 3		Rathaus-Haupttrakt. Ehem.Bürgerhaus. Dreigeschossig mit Satteldach; am EG Laubengang mit Rundbogenarkaden. Eckerker mit datiertem Hauswappen (1683). Im Kern 15.Jh., Umbau 1680; seit 1733 Rathaus.	X

Straße / Haus-Nr.	Lgb./ Parz.Nr.	Objekt	Eintrag im Denkmalbuch gem. § 12 und § 28 DSchG
Wassertorstraße 4		Bäckerei-Café und Wohnhaus. Historisierender, dreigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach. Erker-türmchen; stuckierte Fensterrahmen. 1899.	
Wassertorstraße 5		Klosterapotheke. Viergeschossig mit Satteldach. Im Kern 17./18.Jh.	
Wassertorstraße 6		Gasthaus zum Ochsen. Ehem.Bürgerhaus; dreigeschossig mit Walmdach. Im Kern 17.Jh. - Schildausleger 18.Jh.	
Wassertorstraße 7		Ehem.Bürgerhaus. Drei-(Rücks. vier-)geschossig mit Satteldach. Fassadenerker mit datiertem Hauswappen (1568). Im Kern 16. und 17.Jh.	X
Wassertorstraße 11		Gasthaus zum Mohren. Viergeschossig mit Satteldach. Am EG Laubengang mit Korb- und Rundbogenarkaden. 16./17.Jh.	X
Wassertorstraße 13		Ehem. evang.Pfarramt. Dreigeschossig mit Satteldach; am EG Laubengang mit Spitzbogenarkaden; Fassadenerker. 1655.	X
Wassertorstraße 19		Wohn- und Geschäftshaus. Jugendstilbau; zweigeschossig mit Mansardwalmdach. (Treppenhausfenster mit Bleiverglasung; Stuckdecken). 1902/03.	
Wassertorstraße 22		Gasthaus zum Schwarzen Adler. Zweigeschossig mit Satteldach; Fassadenerker. 16. und 18.Jh. - Schildausleger 18.Jh.	X
Wassertorstraße 23		Ehem.Post. Zweigeschossiger Neurenaissance-Bau mit Walmdach. 1889.	
Wassertorstraße 40		Ehem.Haus "mit Barbiergerechtigkeit". Dreigeschossiger Fachwerkbau (verputzt) mit Satteldach; 2.H. 17./ 1.H. 18.Jh. Eckerker (1927/28).	
Wassertorstraße 44		Ehem.Handwerkerhaus. Zweigeschossiger Fachwerkbau (verputzt), mit Nr.46 unter gemeinsamem Satteldach. Um 1700.	
Wassertorstraße 46		Ehem.Handwerkerhaus. Dreigeschossiger Fachwerkbau (verputzt), mit Nr.44 unter gemeinsamem Satteldach. Um 1700.	
Wassertorstraße 52		Wassertorturm. 15.Jh.	X

Straße / Haus-Nr.	Lgb./ Parz.Nr.	Objekt	Eintrag im Denkmalbuch gem. § 12 und § 28 DSchG
Ecke Adlergasse/ Notre-Dame-de- Gravenchon-Straße	Parz.Nr. 23	Kriegerehrenmal 1870/71. Buntsandsteinstele mit Bronzeadler. 1890 (Teufel, Stuttgart).	
Zwischen Espantorturm und Wassertorturm	Parz.Nr. 166	"Untere" Stadtmauer.	X
Bei der Unteren Stadtmauer	Parz.Nr. 168/1	Speicherturm. Stadtmauerturm, 2.H. 16.Jh.	X
An der Bahnhofstraße (Annaplatz)	Parz.Nr. 335	Gußeiserne Brunnenanlage. Neugotisch; datiert 1862.	
Zwischen Obertor- und Kemptener Straße	Parz.Nr. 1153 1162 – 1164	"Obere" Stadtmauer mit Zwinger.	X
Im Oberen Grabenweiher	Parz.Nr. 1162	Ehem.Teepavillion. Oktogonaler Holzbau aus Stadtmauerturmstumpf. Ende 19.Jh.	

Aufgrund des § 19 des Denkmalschutzgesetzes vom 25. Mai 1971 wurden folgende Teilbereiche der Altstadt als Gesamtanlagen dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes unterstellt:

Die Gesamtanlage "Espantorstraße" (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 15. Juni 1981)

die Gesamtanlage "Altstadt Isny im Allgäu" (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 15. Dezember 1983).

Straße / Haus-Nr.	Lgb./ Parz.Nr.	Objekt	Eintrag im Denkmalbuch gem. § 12 und § 28 DSchG
Teilort Beuren			
Am Seeweg 1		Einhaus mit flachem Satteldach. Bohlenständer, verputzt. 18.Jh.	
Elisabethenweg 4		"Altes Pfarrhaus". Satteldachbau. Ursprünglich Holzkonstruktion, verschindelt und verbrettert. 18.Jh., mit neuen Veränderungen.	
Isnyer Straße 5		Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, mit Ummauerung. Kern Mitte 15.Jh., Umbauten und Verlängerungen 1793 und 1884.	X
Bei Isnyer Straße 5		Im Kirchhof Ölberg, 19.Jh.	
<i>Gumpeltshofen 8</i>		Hausfigur, Hl. Sebastian. 18.Jh.	
Gumpeltshofen 9		Einhaus mit Wiederkehr. Holzkonstruktion, verbrettert. Um 1800. Am Wohntrakt Passionskreuz, 19. Jh.	
Gumpeltshofen 23		Hofkapelle 18. Jh.	X
<i>Lengertshofen 6</i>		Einhaus mit flachem Satteldach. Holzkonstruktion, verputzt. 18.Jh.	
<i>Sommersbach 6</i>		Am Wohntrakt: Kruzifix. 18.Jh.	
Öhlerhof 1/2		Ehem. Ölmühle und Knochenstampf. 19.Jh., von kulturgeschichtlicher Bedeutung.	
Sommersbach 9		Ortskapelle St. Eulogius u. Maria. Kern 15.Jh., um 1728.	X
Stockach 4, zu 4, zu 4 bilden als Hofanlage eine Sachgesamtheit von kulturgeschichtlicher Bedeutung:			
Stockach 4		Kreuzfirstgehöft (ursprünglich Einhaus). Wohntrakt um 1800.	
Stockach zu 4		Pfründnerhaus. Bohlenständer, verbrettert. Um 1800.	
Stockach zu 4		Hofkapelle. Um 1800.	X



Straße / Haus-Nr.	Lgb./ Parz.Nr.	Objekt	Eintrag im Denkmalbuch gem. § 12 und § 28 DSchG
Teilort Großholzleute Argen	Parz.Nr. 41	Hofkapelle. Holzkonstruktion, 19.Jh.	
Bolsternang Gaiskopfweg 5		Pfarrhaus. Satteldachbau; Holzkonstruktion, verschindelt. 1769, mit Veränderungen des 19.Jhs.	
Bolsternang Osterösch 1		Einhaus mit flachem Satteldach. Holzkonstruktion, Wohntrakt verschindelt. Um 1800.	
Bolsternang Kirchstraße 2		Kath.Pfarrkirche St.Martin mit Ummauerung. Um 1500; Veränderungen des 19.Jhs. und 1947/48.	X
Dürrenbach 1		Einhaus unter Satteldach. OG und Giebel verschin- delt. 1.H. 19.Jh. - Am Nordgiebel Kruzifix, 19.Jh.	
Dürrenbach 10		Wegkapelle. Holzkonstruktion, verschindelt. Um 1800.	
Großholzleute Hauptstraße 27		Gasthaus zum Adler, ehemals Thurn- und Ta- xis'sche Poststation. 18.Jh. mit einem Kern des 15.Jhs. Lüftmalerei und Schildausleger Ende 18.Jh.	X
Großholzleute Eibenweg 2		Ortskapelle St.Wolfgang. 1480, Umbau 1730 und 1935.	X
Kleinholzleute 16		Ehemaliges Ausgedinghaus, jetzt Wohnhaus. Holz- konstruktion. Als Geburtshaus des Kaspar Schoch von heimatgeschichtlicher Bedeutung. Um 1600.	
Kleinholzleute 13		Ortskapelle. 18.Jh.	
Rotenbach (an der Rotenbacher Brücke über die Untere Argen)	Parz.Nr.	Massiver Bildstock (neu) mit Statue St.Nepomuk, 2.H. 18.Jh.	
Schiedel 1		Einhaus mit flachem Satteldach. Holzkonstruktion, verschindelt. Um 1800.	
Simmerberg 4		Kapelle. 1915, von ortsgeschichtlicher Bedeutung.	
Wehrlang 7		Einhaus. Holzkonstruktion, verbrettert und verschindelt. 18.Jh.	
Wehrlang 6		Kapelle. Um 1770.	

Straße / Haus-Nr.	Lgb./ Parz.Nr.	Objekt	Eintrag im Denkmalbuch gem. § 12 und § 28 DSchG
Teilort Neutrauchburg  Haubach Nr. 42		Kreuzfirstgehöft. Wohntrakt-OG Bohlenwände, verschindelt. Um 1800.	
Nr. 42/1		Hofkapelle. 1699.	
	Parz.Nr. 10/1 Parz.Nr. 25	Flurkreuz. Schmiedeisen, 19.Jh.  Passionskreuz. 19.Jh.	
Menelzhofen Nr. 114		Kath.Pfarrkirche St.Margaretha, mit Ummauerung. Kern 15.Jh. (Turm 1482), jetzige Baugestalt 18.Jh., mit Erweiterungen von 1841. Ölberg mit Tonfiguren, Ende 15.Jh.	X
	Parz.Nr. 54/1	Wegkreuz, 19.Jh.	
Neuhaus Geb.Nr. 1 und Nr. 1a bilden die Sachgesamtheit einer Hofanlage von kulturgeschichtl. Bedeutung			
Nr. 1		Streckgehöft, ehemalige Fischerei. Wohntrakt-OG Fachwerk. 1.H. 18.Jh.	X
Nr. 1a		Hofkapelle. Um 1490, erneuert 1.H. 18.Jh.	X
Neutrauchburg Parkallee 16		Gärtnerhaus des Schlosses, mit Mansardsatteldach und Fachwerkgiebel. Ende 18.Jh.	
Schloßstraße 1		Ehem.Stall- und Scheuergebäude des Gasthauses zur Sonne, jetzt Kurgebäude. Massiver Walmdachbau. Um 1800.	
Schloßstraße 2		Ehem.Kaplaneihaus, jetzt Wohnhaus. Massiver Walmdachbau. 2.H. 18.Jh.	
Schloßstraße 3		Ehem.Remise des Gasthauses zur Sonne, jetzt Kur- gebäude. Massiver Walmdachbau. Um 1800.	
Schloßstraße 4		Ehemaliges Ökonomiegebäude des Schlossgutes, jetzt Schlosscafé. Langgestreckter, massiver Satteldachbau.	
Schloßstraße 5		Ehem. Stallgebäude um 1800.	
Schloßstraße 6		Rentamt mit Försterei. Massiver Mansardwalmdachbau. 1790.	X

Straße / Haus-Nr.	Lgb./ Parz.Nr.	Objekt	Eintrag im Denkmalbuch gem. § 12 und § 28 DSchG
Schloßstraße 7		Gasthaus zur Sonne. Massiver Walmdachbau. Zweiläufige Freitreppe. Schmiedeiserner Schildausleger. 2.H. 18.Jh.	
Schloßstraße 9		Lorettokapelle. 1686; 1852 neugotisch verändert.	
Schloßstraße 11		Schloß. Dreigeschossiger Mansardwalmdachbau. 1785/1788.	X
Ratzenhofen	Parz.Nr. 123	Ortskapelle. Neugotischer Bau 1862.	
Schweinebach	Parz.Nr. 135	Passionskreuz. 19.Jh.	
Unterried Nr. 101/1		Lourdeskapelle. 1898.	
Zell	Parz.Nr. 14	Flurkreuz. Ende 19.Jh.	

Straße / Haus-Nr.	Lgb./ Parz.Nr.	Objekt	Eintrag im Denkmalbuch gem. § 12 und § 28 DSchG
Teilort Rohrdorf Ölbergwald 1		Einhaus mit flachem Satteldach. Holzkonstruktion, verbrettert. Um 1800.	
Ölbergwald 2		Einhaus mit flachem Satteldach. EG massiv, OG Bohlenwand. Um 1800.	
Krummen 3		Hofkapelle. Fachwerkbau. 1678.	
Herrenberg 1		Gollenkapelle. Holzbau. 18.Jh. Wurde vom ursprünglichen Standort nordöstlich des Heidenkapf nach Süden an den Hof Herrenberg umgesetzt.	
Rengers 17		Ortskapelle. Holzbau. Um 1870.	
Rohrdorf Kirchweg 1		Pfarrhaus. Massiver Satteldachbau. Rundbogige Sandsteinportale. 17./18.Jh.	
Rohrdorf Tobelweg 11		Wagnerei. Wohntrakt und Werkstatt unter gemeinsamem, flachem Satteldach. Holzkonstruktion, verputzt bzw. verbrettert. Um 1800.	
Rohrdorf Kirchweg 5		Kath. Pfarrkirche St. Remigius und Cyriacus, mit Ummauerung. Um 1500 mit romanischem Kern, Veränderungen im 18. und 19.Jh.	X
Rohrdorf Kirchweg 5		Ölbergkapelle. Walmdachbau, mit der Kirchhofsmauer verbunden (19.Jh.); mit Tonfiguren, Ende 15.Jh.	
Schwanden 5		Ortskapelle. 1.H. 19.Jh.	
Adelegg 1		Wegkapelle. Holzbau. Datiert am Türsturz 1790.	
Eisenbach 11 + 12		Ehem. Fabrikantenhaus der Quadt'schen Glashütte Eisenbach; zweigeschossiges Holzhaus von 1824/25	
Eisenbach 15		Ehem. Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Quadt'schen Glashütte Eisenbach	X

Dabei handelt es sich im überwiegendem Maße um aus dem 16. bis 18. Jh. stammende Wohnhäuser, aber auch um Wegkreuze, Bildstöcke und Kapellen.

Sofern diese kulturhistorisch bedeutsamen Gebäude und Bauwerke außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsflächen liegen, sind sie im Planwerk gesondert dargestellt.

Vollständig gekennzeichnet wurden im Flächennutzungsplan die folgenden, im Geltungsbe-  
reich vorzufindenden archäologischen Denkmale der Vor- und Frühgeschichte:

### Teilort Beuren

- ◆ „Reuteland“ - Siedlung der Mittelsteinzeit (8. - 5. Jh.v.Chr.), Flst. Nr. 37, 38
- ◆ „Allmisried“ - Siedlung der Mittelsteinzeit (8. - 5. Jh.v.Chr.), Flst. Nr.39/6, 42

### Teilort Großholzleute

- ◆ "Bettmauer" - Römisches Kastell (3. Jh.n.Chr.), Flst. Nr. 26/1 "Einöde"
- ◆ "Faustrecht" - Siedlung der Römerzeit (1. - 3. Jh.n.Chr.), Flst. Nr. 52
- ◆ Großholzleute, wohl „Königs Einöde“ (mit Angabe 200 m SO Bahnhof, bei Straßenbau 1896) – römische Siedlungsreste mit Töpferei
- ◆ Simmerberg, „Rotholz“ / Schidel / Argen – römischer Straßenzug

Bezüglich römischer Straßenverläufe im Raum Isny ist anzumerken, dass der Abschnitt Sim-  
merberg-Argen der römischen Haupt-Verbindungsstraße zwischen Bregenz (Brigantium) und  
Kempten (Chambodunum) verschiedentlich anhand von Geländespuren nachvollziehbar ist.  
Dringend zu vermuten sind ferner eine nach Norden führende Trasse östlich entlang des Ar-  
gentals über Großholzleute und Rohrdorf in Richtung Friesenhofen sowie eine Strecke Maier-  
höfen – Kleinholzleute – „Bettmauer“. Vermutet wird schließlich eine römische Strassenfüh-  
rung vom Bodensee über Isny- Josefskapelle – „Bettmauer“ und Argenübergang bei Roten-  
bach.

Dass der derzeitige Kenntnisstand kaum ein vollständiges Bild der tatsächlichen Besiedlungs-  
verhältnisse in vorgeschichtlicher Zeit spiegelt, illustriert insbesondere das bedeutendste ar-  
chäologische Kulturdenkmal im Raum Isny, des spätantiken Kastell „Bettmauer“ (Vermania):  
Der vorauszusetzende, zu dieser militärischen Siedlung gehörige Friedhof ist bislang unbe-  
kannt. Er ist im Nahbereich des Kastells zu suchen.

Auf Gesamtgemarkung Isny i.A. wurden folgende mittelalterarchäologischen Kulturdenkmale  
sichergestellt:

Teilort	Nummer	Objekt
Isny	1.0.1	Schlössle, ehemalige Burg
Beuren	1.1.1	ehemalige Burg Sommersbach
Großholzleute	1.2.1 1.2.2	ehemalige Burg ehemalige Burg bei Wehrlang
Neutrauchburg	1.3.1	Befestigung auf dem Rangenberg
Rohrdorf	1.4.1	ehemalige Burg auf dem Heidenkapf

Diese Kulturdenkmale sind im Planwerk dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass der dargestellte Kenntnisstand nicht das vollständige Bild der tatsächlichen Besiedlung in vor- und frühgeschichtlicher Zeit widerspiegelt. Vielmehr ist zu erwarten, dass bei Erdbaumaßnahmen neue, noch unbekannte archäologische Zeugnisse angetroffen werden.

Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird daher an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen:

*"Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten etc.) zeigen, ist eine archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen."*

### 5.3.2 Sanierung

Die bauliche Struktur und die historische Funktion des Stadtkerns mit dem Marktplatz als zentralem städtischen Bereich einschließlich der Wassertorvorstadt hat sich bis heute erhalten. Störfaktor ist die noch vorhandene Ortsdurchfahrt der B 12. Auf Kapitel 6.1 und 6.2 wird verwiesen.

Im Stadtkern konzentriert sich ein Großteil der zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und hier befindet sich nach wie vor der Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens in Isny.

Um den sukzessiven Verfall der historisch wertvollen Altstadt zu verhindern, werden seitens der Stadt seit den 70-er Jahren verstärkt Anstrengungen unternommen in Gestalt von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen.

Weite Bereiche des historischen Stadtkerns wurden förmlich als Sanierungsgebiete festgelegt (Gebiet "Innenstadt" mit drei Gebietserweiterungen und Gebiet "Westliche Altstadt"; diese Gebiete wurden bereits abgeschlossen). Die Stadt beabsichtigt, weitere Bereiche der Altstadt, die Gebiete "Wassertor/Vorstadt", den Bereich „Hofstadt/Obertorstraße“ sowie den Bereich "Bergtorstraße/Kanzleistraße/ Trinkstubengasse" als Sanierungsgebiete festzulegen. Die abgeschlossenen und die geplanten Sanierungsgebiete sind im Planwerk dargestellt.

In den Durchführungsphasen der Sanierung konnten erfreuliche Erfolge erzielt werden: Unter Bewahrung der kulturhistorisch und stadtgestalterisch äußerst wertvollen Struktur die Altstadt als Wohn- und Arbeitsstandort für die Bevölkerung zu erhalten und den Stadtkern in seiner Funktion als zentraler städtischer Bereich zu sichern und fortzuentwickeln.

### 5.3.3 Entwicklung der Gebäude und Wohnungen

Anders als die Bevölkerung Isnys (vgl. Kapitel 3.) hat die Zahl der Wohngebäude und Wohnungen über den gesamten Betrachtungszeitraum von 1978 - 2001 stetig zugenommen.

**Tabelle 5: Bestand an Gebäuden und Wohnungen**

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen
1978	2037	3929
1979	2097	4068
1980	2149	4208
1981	2172	4274
1982	2185	4313
1983	2209	4464
1984	2242	4578
1985	2268	4651
1986	2362	5089
1987	2386	5130
1988	2408	5218
1989	2431	5275
1990	2447	5348
1991	2468	5442
1992	2479	5533
1993	2504	5649
1994	2528	5788
1995	2558	5926
1996	2578	6002
1997	2585	6074

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die dargestellte Entwicklung entspricht einer Zunahme von 26,9 % bei den Wohngebäuden und 54,6 % bei den Wohnungen. Aus diesen Werten kann man bereits schließen, dass insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine rege Bautätigkeit geherrscht hat.

Diese Annahme wird bei einer Betrachtung des letzten 5-Jahreszeitraumes von 1992 bis 1997 untermauert, in welchem zwar nur 106 Wohngebäude erstellt wurden, mit diesen Wohngebäuden aber stolze 541 Wohnungen zusätzlich geschaffen wurden. Dies entspricht einem Durchschnittswert von 5,1 Wohnungen/Gebäude.

Über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg beträgt die durchschnittliche Zahl der in den zusätzlichen Wohngebäuden neu geschaffenen Wohnungen 3,91.

So kommt es, dass - bezogen auf die Gesamtheit der Gebäude und Wohnungen - die Zahl der Wohnungen/Gebäude kontinuierlich von 1,93 im Jahre 1978 auf 2,35 im Jahre 1997 zugenommen hat.

#### 5.3.4 Entwicklung der Belegungsdichte

Die rasante positive Entwicklung bei der Zahl der Wohnungen führt zu einer ebenso rasanten Abnahme der Belegungsdichte, die nur in den Jahren der starken Bevölkerungszunahmen von 1987 - 1992 gebremst wird.

Die überproportionalen Bevölkerungszuwächse führen sogar zu einem leichten Anstieg der Belegungsdichte während dieses Zeitraumes von 2,5 Personen/Haushalt auf 2,63 Personen/Haushalt, jedoch ist aufgrund der kontinuierlich steigenden Wohnungszahlen und dem Einbruch bei den Wanderungsgewinnen bereits 1994 der Wert von 1987 wieder erreicht.

**Tabelle 6: Entwicklung der Belegungsdichte in Personen/Haushalt**

Jahr	Belegungsdichte
1978	3,19
1979	3,06
1980	3,02
1981	2,99
1982	2,99
1983	2,89
1984	2,82
1985	2,76
1986	2,51
1987	2,50
1988	2,51
1989	2,56
1990	2,59
1991	2,62
1992	2,63
1993	2,56
1994	2,50
1995	2,44
1996	2,41
1997	2,35

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



Mit der 1997 erreichten Belegungsdichte von 2,35 Personen/Haushalt liegt die Stadt Isny deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt von 2,48 Personen/Haushalt und erreicht nahezu den Landesdurchschnitt von 2,29 Personen/Haushalt.

Eine Prognose der weiteren Entwicklung der Belegungsdichte, welche ja zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Bauflächen unerlässlich ist, erscheint hier schwierig, da das vergleichsweise niedrige Niveau vermuten lässt, dass im Falle Isnys auch der hohe Anteil an Zweit- und Ferienwohnungen zum Tragen kommt und auf diese Weise eine Wohnraumversorgung suggeriert, die - bezogen auf die ständige Wohnbevölkerung - nicht in diesem Maße gegeben ist.

Dennoch erscheint angesichts des äußerst niedrigen Ausgangsniveaus eine eher vorsichtige Prognose der weiteren Entwicklung angebracht.

Für den Planungszeitraum wird somit eine weitere Abnahme der Belegungsdichte um lediglich 6 % auf 2,20 Personen/Haushalt zugrunde gelegt.

## **5.4 Zukünftiger Bedarf an Bauflächen**

### **5.4.1 Vorbemerkung**

Die Bemessung des Bedarfs an Siedlungsflächen im Planungszeitraum ist eine zentrale Aufgabe der Flächennutzungsplanung.

Zweifelsohne ist die Berechnung des zukünftigen Bedarfs an Bauflächen auf der Basis verschiedener Richt- und Prognosewerte mit einer Reihe von Unwägbarkeiten und Unschärfen behaftet, andererseits ist aber die Bestimmung des Bedarfs angesichts der Aufgabe des Flächennutzungsplanes, die verschiedenen Flächenansprüche zu koordinieren, unerlässlich. In diesem Spannungsfeld erscheint einerseits die Anwendung der fraglichen Richtwerte durchaus gerechtfertigt, andererseits ist ihre Fortschreibung und Anpassung an etwaige neue und unter Umständen kurzfristig eintretende Entwicklungstrends in angemessenen Zeitabständen unverzichtbar.

Neben dieser quantitativen Bemessung des Flächenbedarfs geraten die qualitativen Aspekte leider oftmals etwas aus dem Blickfeld. Jedoch ist angesichts der intensiven Nutzung und der damit verbundenen hohen ökologischen Belastung unseres Landes nicht nur ein sparsamer Flächenverbrauch für die Aufrechterhaltung ökologisch verträglicher und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen von großer Bedeutung, sondern auch die Art und Weise der jeweiligen Flächennutzung.

Die Berücksichtigung allgemeiner Grundsätze zum Schutze von Mensch und Umwelt bei der späteren Planrealisierung kann einen wichtigen Beitrag dazu leisten, etwaige Nutzungskonflikte zu entschärfen und die ökologischen Folgen der Flächenbeanspruchung zu mildern.

Es sollte u. a. bei der Erschließung neuer Siedlungsflächen solchen Konzepten der Vorzug eingeräumt werden, die den Grad der Versiegelung des Bodens begrenzen, den Anteil begrünbarer Flächen maximieren und bedeutsame bestehende Landschaftselemente wie z.B. Hecken oder Baumgruppen nach Möglichkeit in die Planung integrieren. Auch sollten die Möglichkeiten zur Realisierung alternativer Energieversorgungskonzepte, wie z.B. von Blockheizkraftwerken ernsthaft geprüft und weiter verfolgt werden.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Belange der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Folgende Maßnahmen sind vorzusehen:

Empfohlen wird der Einsatz von Regenwasserspeichern zur Nutzung des Niederschlagswassers.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Oberflächenbefestigungen wie Garageneinfahrten, Gartenwege etc. sind - soweit als möglich - in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Geeignete Materialien sind Rasenpflaster, Schotterrasen etc.

Nicht oder nur gering belastetes Oberflächenwasser sollte in weitgehenden offenen Gräben dem Vorfluter ggf. mit Zwischenschaltung von offenen Pufferbecken zugeleitet werden.

Eine flächige und linienförmige Versickerung unter Einbeziehung der bewachsenen Bodenschicht ist hierbei zur Verminderung der Abflußspitzen und Erhöhung der Grundwasserneubildung erwünscht.

Wenngleich diese Thematik für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht unmittelbar relevant ist, so sollte dennoch angesichts der grundsätzlichen Bedeutung dieser Aspekte bereits beim Abwägungs- und Entscheidungsprozeß im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine weitgehende Sensibilisierung für dieses Problem erfolgen.

#### **5.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Falle von unvermeidbaren Eingriffen**

Die Stadt Isny im Allgäu ist gewillt, den Erfordernissen des § 1a BauGB bzw. des § 8a Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz in ausreichender Weise Rechnung zu tragen. Innerhalb der im Rahmen der Fortschreibung geplanten Siedlungsflächen liegenden kritischen Bereiche sollen nach Möglichkeit von der Siedlungsflächenentwicklung ausgespart bleiben bzw. in die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden konkreten Bebauungskonzepte integriert werden.

Im Falle von unvermeidbaren Eingriffen werden entsprechend der gesetzlichen Regelung Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Dazu werden verschiedene Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB bzw. § 8a Bundesnaturschutzgesetz vorgeschlagen. Diese werden im Zuge der einzelnen Bebauungsplanverfahren je nach Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB in Verb. mit § 8a Bundesnaturschutzgesetz in Anspruch genommen für den Fall, dass der angestrebte Ausgleich innerhalb des Gebietes nicht bewerkstelligt werden kann.

### 5.4.3 Wohnbauflächen

Der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen wird sich neben der in Kapitel 3.3 prognostizierten Bevölkerungszunahme vor allem aus den steigenden quantitativen Wohnansprüchen der Bevölkerung in Gestalt abnehmender Haushaltsgrößen und einer in der Folge sinkenden Belegungsdichte ergeben.

Für den durch Abbruch, Umnutzung oder Wegfall von Wohneinheiten bedingten Ersatzbedarf sollte dagegen abweichend von früheren Berechnungsgrundsätzen kein Ansatz vorgesehen werden. Vielmehr sollte vorausgesetzt werden, dass dieser Bedarf in vollem Umfang im Bestand untergebracht werden kann und somit keine neuen Bauflächen beansprucht werden müssen.

Bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs werden die Flächenpotentiale im bestehenden Siedlungsgebiet berücksichtigt. Flächen, die zu 80 % und mehr bebaut sind, werden nicht angerechnet (entsprechend dem Erlass des Innenministeriums über die Ermittlung des Bauflächenbedarfs bei der Bauleitplanung vom 1978). Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe können 1,2 ha unbebaute Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet angerechnet werden.

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben wird der Bedarf an Wohnbaufläche in der Region aufgrund der Erfahrungen in der Vergangenheit für die nächsten 12 - 15 Jahre auf ca. 15 - 40 ha je 10.000 Einwohner - je nach Lage im Verdichtungsbereich oder im ländlichen Raum und den dortigen Brutto-Wohndichten - beziffert.

Für die Ermittlung des konkreten Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Isny gibt dieser Orientierungswert zwar gewisse Anhaltspunkte, er ist aber aufgrund des generalisierten Aussageinhaltes in mehrfacher Hinsicht mit einer gewissen Unschärfe behaftet und bedarf somit in jedem Falle einer weiteren Differenzierung.

Im Folgenden soll daher der Wohnbauflächenbedarf in Ergänzung des Ansatzes des Regionalplanes mit Hilfe der in den Kapiteln 3.3 und 5.2.3 prognostizierten Eckdaten berechnet werden.

Selbstverständlich sind auch diese Prognosewerte mit verschiedenen Unwägbarkeiten und Unschärfen behaftet, andererseits gewährleistet diese schrittweise Herleitung des Ergebnisses aus einzelnen, unter klar definierten Prämissen gewonnen Prognosewerten die erforderliche Transparenz und Nachvollziehbarkeit und erleichtert zudem die Fortschreibung des errechneten Bedarfs bzw. seine Anpassung an etwaige kurzfristig eintretende Entwicklungstrends.

Unter Zusammenfassung der in den genannten Kapiteln gewonnenen Ergebnisse ergibt sich folgender Bedarf:

Prognostizierte Einwohnerzahl (Zieljahr 2015)	15.224
Belegungsdichte in Personen pro Haushalt (Stand 12/97)	2,35
Abnahme während des Planungszeitraumes	- 6 %
Prognostizierte Belegungsdichte in Personen pro Haushalt	2,20
Zukünftiger Bedarf an Wohnungen	6.920
Bestand an Wohnungen (Stand 12/97)	6.074
Zusätzlicher Bedarf im Planungszeitraum	846
Richtwert für die Bebauungsdichte in Wohneinheiten pro ha	22
Wohnbauflächenbedarf in ha	38,45
abzüglich unbebaute Flächen im bestehenden Sied- lungsgebiet in ha	1,20
<b>Wohnbauflächenbedarf in ha</b>	<b>37,25</b>

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wurden die fortlaufenden statistischen Daten geprüft und mit der höheren Raumordnungsbehörde abgestimmt. Es ergibt sich hieraus keine Änderung der Bedarfsberechnungen.

#### 5.4.4 Gewerbliche Bauflächen

Geht man bei der Bemessung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen von der Annahme einer zukünftig stabilen Erwerbsquote aus, so ergibt sich für den Planungszeitraum folgender Flächenbedarf:

Prognostizierte Bevölkerungszunahme während des Planungszeitraumes (Basisjahr 1993)	+ 739
Zahl der zusätzlich notwendigen Arbeitsplätze *)	324
Richtwert für die Arbeitsplatzdichte in Arbeitsplätzen/ha	55
<b>Zusätzlicher Bedarf an gewerblicher Baufläche in ha ca.</b>	<b>6</b>

\*) Unter Zugrundelegung einer Erwerbsquote von 43,8 %

Der Berechnung auf der Basis der Erwerbsquote anstelle des (im vorliegenden Falle sogar höheren) Arbeitsplatzbesatzes liegt in dem normativen Anspruch begründet entsprechend dem zukünftigen Zuwachs an Erwerbspersonen eine angebotsorientierte Flächenausweisung für neue Arbeitsplätze zu betreiben.

In der auf diese Weise errechneten Fläche noch nicht enthalten ist derjenige Bedarf, der sich aus den Erweiterungserfordernissen der ansässigen Betriebe ergibt. Diese wiederum sind auf den Einsatz moderner, flächenbeanspruchender Produktionstechniken bzw. im Dienstleistungssektor auf den Einsatz von neuen Informations- und Kommunikationstechniken zurück zu führen.

Dieser technologisch bedingte Zuwachs wird auf 1 % jährlich geschätzt. Bei einem Bestand von rund 79,05 ha gewerblicher Baufläche (Quelle: Flächenerhebung 1997 des Statistischen Landesamtes) entspricht dies bis zum Jahr 2010 einem weiteren Flächenbedarf von ca. 10 ha. Angesichts des langen Planungszeitraumes wird bezüglich des Bedarfs über das Jahr 2010 hinaus vorerst keine Aussage getroffen.

Insgesamt errechnet sich somit für den Planungszeitraum ein Gesamtbedarf an gewerblicher Baufläche im Umfang von 16 ha - ein Wert, der angesichts der in Kapitel 4. dargestellten Entwicklung Isnys und seiner offenkundigen Bedeutung als Wirtschafts- und Arbeitsstandort sicherlich gerechtfertigt ist.

Um dem einschneidenden Strukturwandel der Wirtschaftsbereiche Rechnung zu tragen, werden im Flächennutzungsplan über die Bedarfsrechnung hinaus Flächenausweisungen vorgenommen, da davon auszugehen ist, dass in Isny ein Nachholbedarf an gewerblichen Bauflächen besteht. Für diesen strukturell bedingten Flächenbedarf wird daher ein Strukturzuschlag von 50 % vorgesehen. Insgesamt errechnet sich somit für den Planungszeitraum ein Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen von 24 ha.

Des weiteren besteht Sonderbedarf an gewerblicher Baufläche für einen bestehenden flächenintensiven Gewerbebetrieb, der dringenden Erweiterungsbedarf angemeldet hat. Zur Standortsicherung dieses Betriebes werden 4 ha Baufläche in den Flächenbedarf eingestellt. Mit dieser Grundstücksbindung wird aber eine Manifestierung der jetzigen, einseitigen Struktur erreicht; darüber hinaus müssen Flächen für neuere Technologien und Marktentwicklungen verfügbar sein, so dass sich für den Planungszeitraum ein Gesamtbedarf an gewerblicher Baufläche von 42 ha ergibt.

## 5.5 Flächenbilanz und Verteilung

Bei der Ausweisung zukünftiger Siedlungsflächen wurden die Flächenpotentiale im bestehenden Siedlungsgebiet berücksichtigt. Flächen, die zu 80 % und mehr bebaut sind, wurden – entsprechend dem Erlaß des Innenministeriums über die Ermittlung des Bauflächenbedarfs bei der Bauleitplanung von 1978 – nicht angerechnet.

### Hinweis:

Mit den geplanten Baugebieten wird in verschiedenen Fällen der Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO unterschritten. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß innerhalb des einzelnen Baugebietes der Abstand von 30,00 m zwischen Wald und Gebäuden einzuhalten ist (ebenso: Aufforstungen / Waldflächenzugänge).

Zur Deckung des in den vorangegangenen Kapiteln nachgewiesenen Bedarfs werden im Flächennutzungsplan 2015 Siedlungsflächen dargestellt, die sich auf folgende Gebiete verteilen (vgl. Anhang, Anlage 1: Liste der Bauflächenbewertung)

## 5.5.1 Wohnbauflächen

### Isny:

Gebiet: Birkenallee I

**Lage:** Nordwestlicher Ortsrand  
**Größe:** 2,15 ha Wohnbaufläche  
**Heutige Nutzung:** Grünland, Teilbereich Bolzplatz  
**Restriktionen:** Bachlauf im Gebiet

Auf die besondere Grundwassersituation ist Rücksicht zu nehmen; eine Hochwassergefährdung ist durch Nachweis auszuschließen.

**Bewertung:** Das geplante Gebiet liegt in ebener Fläche, grenzt an bestehende Wohnbebauung an und ermöglicht die Einbindung der Bebauung in die Landschaft. Die zu erzielenden Wohnqualitäten sind als sehr gut zu bezeichnen. Die Erschließung ist über die vorhandenen Ortsstraßen möglich.

Die Eingriffsintensität wird als hoch eingestuft.

Gebiet: Birkenallee II

**Lage:** Nordwestlicher Ortsrand  
**Größe:** 1,35 ha Wohnbaufläche  
**Heutige Nutzung:** Grünland  
**Restriktionen:** Bachlauf im Gebiet

Auf die besondere Grundwassersituation ist Rücksicht zu nehmen; eine Hochwassergefährdung ist durch Nachweis auszuschließen.

**Bewertung:** Das geplante Wohngebiet liegt in ebener Fläche und ergänzt die bestehende Bebauung. Das geplante Gebiet ermöglicht den angrenzenden Geschosswohnungsbau in Siedlungsrandlage in das Stadt- und Landschaftsbild zu integrieren. Das Gebiet weist sehr gute Wohnqualitäten auf.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen.

Die Eingriffsintensität wird als hoch eingestuft.



**Gebiet: Hohe Linde**

**Lage:** Westlicher Ortsrand  
**Größe:** 5,74 ha Wohnbaufläche  
**Heutige Nutzung:** Grünland  
**Restriktionen:** Angrenzend landwirtschaftliches Anwesen (Wohnnutzung?)  
**Planungsstand:** Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan (1982) in geringerer Dimension dargestellt

**Bewertung:** Das geplante Wohngebiet liegt in leichter Nordhanglage, bildet einen neuen Ortsrand aus und weist sehr gute Wohnqualitäten auf. Die äußere Erschließung ist über einen neuen Anschluß an die Bundesstraße B 12 (im Planungszeitraum durch neue Ortsumfahrung zur südlichen Haupteerschließung abgestuft) vorgesehen.

Die Eingriffsintensität wird als mittel bis hoch eingestuft.

**Gebiet: Herrenberg**

**Lage:** Östlich der Kernstadt  
**Größe:** 3,41 ha Wohnbaufläche  
**Heutige Nutzung:** Grünland, zum Teil mit Baum- und Strauchbestand  
**Restriktionen:**  
**Planungsstand:** Für das Gebiet besteht ein qualifizierter Bebauungsplan

**Bewertung:** Das geplante Wohngebiet liegt in innenstadtnaher Lage, es können sehr gute Wohnqualitäten erzielt werden. Die Erschließung erfolgt über bestehende Ortsstraßen.

Die Eingriffsintensität wird als hoch eingestuft. Die Eingriffe werden durch ein gesichertes Ausgleichsmaßnahmenkonzept ausgeglichen.

**Gebiet: Krumbach West**

**Lage:** Südlicher Ortsrand  
**Größe:** 1,37 ha Wohnbaufläche  
**Heutige Nutzung:** Grünland  
**Planungsstand:** Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan (1982) als Sondergebiet „Kur“ in größerer Dimension dargestellt.

**Bewertung:** Das Gebiet liegt in leicht geneigter Lage und bildet einen neuen Ortsrand aus. Durch die innenstadtnahe Lage können sehr gute Wohnqualitäten erzielt werden. Eine geplante Grünfläche gliedert die bestehende und geplante Bebauung. Die Erschließung der Fläche ist über die vorhandenen Ortsstraßen „Am Krumbach“ und „Wilhelmstraße“ vorgesehen.

Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

**Gebiet: Mittelösch**

**Lage:** Nordöstlicher Ortsrand  
**Größe:** 6,48 ha Wohnbaufläche  
**Heutige Nutzung:** Grünland  
**Restriktionen:**  
**Planungsstand:** Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan (1982) in gleicher Dimension dargestellt

**Bewertung:** Die geplante ebene Fläche ergänzt die bestehende Bebauung und grenzt im Nordosten an die Landesstraße L 318 und ein Gewerbegebiet an. Entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Für die Wohnbebauung können mittlere Qualitäten erzielt werden. Die Erschließung ist über die vorhandenen Ortsstraßen sowie über die Landesstraße L 318 vorgesehen.

Die Eingriffsintensität wird als gering eingestuft.

**Gebiet:** Im Langfeld

**Lage:** Nördlicher Ortsrand Kleinhaslach  
**Größe:** 2,94 ha Wohnbaufläche  
**Heutige Nutzung:** Grünland  
**Restriktionen:** Angrenzend landwirtschaftliches Anwesen

**Bewertung:** Die geplante Fläche liegt überwiegend in Westhanglage und ergänzt die bestehende Bebauung, in Teilbereichen wird ein neuer Siedlungsrand entwickelt. Die zu erzielenden Wohnqualitäten sind als gut bis mittel einzustufen. Die Erschließung ist über vorhandene Ortsstraßen vorgesehen.

Die Eingriffsintensität wird als gering eingestuft.

**Beuren:**

Gebiet:	Beuren West
Lage:	Westlicher Ortsrand
Größe:	0,57 ha Wohnbaufläche
Heutige Nutzung:	Grünland, Streuobst
Planungsstand:	Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan (1982) in gleicher Dimension dargestellt

**Bewertung:** Das geplante Gebiet liegt in ebener Fläche, arrondiert den bestehenden Siedlungskörper und bildet einen neuen Ortsrand aus. Die zu erzielenden Wohnqualitäten sind als gut zu bezeichnen. Die Erschließung erfolgt über die Enkenhofener Straße (Landesstraße L 320).

Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

Gebiet:	Am Brühlweg
Lage:	Westlicher Ortsrand
Größe:	0,91 ha Wohnbaufläche
Heutige Nutzung:	Grünland

**Bewertung:** Die relativ ebene Fläche arrondiert die bestehende Bebauung in westliche Richtung. Es können gute Wohnqualitäten erzielt werden. Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraße Brühlweg.

Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

**Großholzleute:**

Gebiet:	Großholzleute Süd
Lage:	Südwestlicher Ortsrand
Größe:	0,47 ha Wohnbaufläche
Heutige Nutzung:	Grünland
Restriktionen:	Lage im geplanten Wasserschutzgebiet
Planungsstand:	Für Teilbereiche des Gebietes besteht ein qualifizierter Bebauungsplan

**Bewertung:** Das geplante Wohngebiet liegt in nordwestlicher Hanglage und ergänzt die bestehende Wohnbebauung an der Hasenbergstraße. Die Fläche weist gute bis mittlere Wohnqualität auf. Die Bebauung gewährleistet eine fremdenverkehrsrelevante Entwicklung und eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung. Die Erschließung ist über einen bestehenden Anschluß an die Hauptstraße (Bundesstraße B 12) vorgesehen.

Die Eingriffsintensität wird als gering eingestuft.

<b>Gebiet:</b>	<b>Großholzleute Ost</b>
<b>Lage:</b>	Östlicher Ortsrand
<b>Größe:</b>	2,65 ha Wohnbaufläche
<b>Heutige Nutzung:</b>	Grünland, vereinzelt Streuobst,
<b>Restriktionen:</b>	Lage im geplanten Wasserschutzgebiet, Lage zum Teil im Landschaftsschutzgebiet
<b>Planungsstand:</b>	Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan (1982) in kleinerer Dimension dargestellt
<b>Bewertung:</b>	<p>Das Gebiet liegt in ebener Fläche, bildet einen neuen Ortsrand aus und wird durch eine geplante Grünfläche gegliedert. Die Wohnbaufläche weist gute bis mittlere Wohnqualitäten auf. Die Erschließung ist über die bestehenden Ortsstraßen möglich.</p> <p>Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.</p>
<b>Gebiet:</b>	<b>Großholzleute Südwest</b>
<b>Lage:</b>	Südwestlicher Ortsrand
<b>Größe:</b>	0,29 ha Wohnbaufläche
<b>Heutige Nutzung:</b>	Grünland
<b>Bewertung:</b>	<p>Das geplante Wohngebiet liegt in ebener Fläche und ergänzt die Bebauung zwischen Großholzleute West und Hasenbergstraße. Die Erschließung ist über bestehende Ortsstraßen möglich.</p> <p>Die Eingriffsintensität wird als gering eingestuft.</p>
<b>Gebiet:</b>	<b>Bolsternang Ost</b>
<b>Lage:</b>	Östlicher Ortsrand Bolsternang
<b>Größe:</b>	0,55 ha Wohnbaufläche
<b>Heutige Nutzung:</b>	Grünland
<b>Bewertung:</b>	<p>Das geplante Wohngebiet liegt in Hanglage und ergänzt die bestehende Bebauung im Gaiskopfweg. Die Fläche weist gute bis mittlere Wohnqualitäten auf. Die Bebauung gewährleistet eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung. Standsicherheit und Hangsicherheit sowie Hangwasserführung sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.</p>

**Neutrauchburg:**

Gebiet:	Dengeltshofen West I
Lage:	Nordwestlicher Ortsrand Dengeltshofen
Größe:	2,47 ha Wohnbaufläche
Heutige Nutzung:	Grünland, Baumbestand
Restriktionen:	angrenzend landwirtschaftliches Anwesen, topographisch bewegtes Gelände
Planungsstand:	<b>Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan (1982)</b> in geänderter Abgrenzung dargestellt

**Bewertung:** Die geplante Fläche liegt zum Teil in relativ ebener Fläche, zum Teil in Osthanglage, grenzt an bestehende Siedlungsfläche an und entwickelt einen Bereich mit eigenständigen Baustrukturen. Das Gebiet weist gute bis mittlere Wohnqualitäten auf. Die Erschließung ist über bestehende Ortsstraßen vorgesehen. Hochwassersicherheit wird durch entsprechende Geländeschnitte auf Ebene der Bebauungsplanung nachgewiesen.

Die Eingriffsintensität wird als hoch eingestuft.

Gebiet:	Dengeltshofen Ost
Lage:	Nordöstlicher Rand Dengeltshofen
Größe:	0,77 ha Wohnbaufläche
Heutige Nutzung:	Grünland
Restriktionen:	angrenzend landwirtschaftliches Anwesen
Planungsstand:	Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan (1982) in gleicher Dimension dargestellt

**Bewertung:** Die geplante Baufläche liegt in ebener Fläche und arrondiert den Siedlungskörper Dengeltshofen. Das Gebiet weist gute bis mittlere Wohnqualitäten auf. Die Erschließung ist über bestehende Ortsstraßen möglich.

Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

**Rohrdorf:**

Gebiet:	Rohrdorf Südwest I
Lage:	Südwestlicher Ortsrand
Größe:	3,05 ha Wohnbaufläche
Heutige Nutzung:	Grünland, ein Obstbaum
Restriktionen:	Ein Wegekreuz, Blickbeziehung zur Kirche ist zu berücksichtigen.
Funktion:	Siedlungsbereich dient zur Entlastung der Stadt Isny und liegt an der Entwicklungsachse Isny - Leutkirch. Eine Grundversorgung ist vorhanden.
Bewertung:	Die geplante Wohnbaufläche grenzt an bestehende Siedlungserweiterung an und bildet einen neuen Ortsrand aus. Die Fläche weist gute Wohnqualitäten auf. Die Erschließung ist über bestehende Ortsstraßen möglich bzw. die Dorfstraße (Kreisstraße K 8020 ) vorgesehen. Die Hangwasserführung Adelegg ist auf Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.  Die Eingriffsintensität wird als gering bis mittel eingestuft.

Auflistung der Wohnbauflächen		
	Bezeichnung des Gebietes	Fläche in ha
Isny	Birkenallee I	2,15 ha
	Birkenallee II	1,35 ha
	Hohe Linde	5,74 ha
	Herrenberg	3,41 ha
	Krumbach West	1,37 ha
	Mittelösch	6,48 ha
	Im Langfeld	2,94 ha
	<i>Gesamt</i>	<i>23,44 ha</i>
Beuren	Beuren West	0,57 ha
	Am Brühlweg	0,91 ha
	<i>Gesamt</i>	<i>1,48 ha</i>
Großholzleute	Großholzleute Süd	0,47 ha
	Großholzleute Ost	2,65 ha
	Großholzleute Südwest	0,29 ha
	Bolsternang Ost	0,55 ha
	<i>Gesamt</i>	<i>3,96 ha</i>
Neutrauchburg	Dengeltshofen West I	2,47 ha
	Dengeltshofen Ost	0,77 ha
	<i>Gesamt</i>	<i>3,24 ha</i>
Rohrdorf	Rohrdorf Südwest I	3,05 ha
	<i>Gesamt</i>	<i>3,05 ha</i>
<i>Alle Stadtteile</i>	<i>Insgesamt</i>	<i>35,17 ha</i>

## 5.5.2 Gemischte Bauflächen

### **Beuren:**

Gebiet:	Braunhalde
Lage:	Nordöstlicher Ortsrand
Größe:	1,79 ha gemischte Baufläche
Heutige Nutzung:	Grünland
Restriktionen:	Zusammenwachsen eigenständiger Siedlungsbereiche
Planungsstand:	Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan (1982) in gleicher Dimension dargestellt.

**Bewertung:** Die geplante gemischte Baufläche liegt überwiegend in Nordhanglage und arrondiert bestehende Siedlungsbereiche. Die Erschließung ist über bestehende Ortsstraßen vorgesehen.

Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

Gebiet:	Enkenhofener Straße I
Lage:	Nordwestlicher Ortsrand
Größe:	1,54 ha gemischte Baufläche
Heutige Nutzung:	Grünland

**Bewertung:** Die geplante gemischte Baufläche liegt in relativ ebener Fläche und ist als Siedlungserweiterung vorgesehen. Zur Gliederung der Siedlungskörper (historische Ortslage/ geplantes Mischgebiet) ist eine Grünzäsur, die einen landwirtschaftlichen Betrieb beinhaltet, geplant (wird auf Bebauungsplanebene ausformuliert). Die Erschließung ist über bestehende Ortsstraßen bzw. über die Enkenhofener Straße (Landesstraße L 320) vorgesehen.

Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.



**Großholzleute:**

Gebiet:	Großholzleute West
Lage:	Westlicher Ortsrand
Größe:	1,88 ha gemischte Baufläche
Heutige Nutzung:	Grünland
Restriktionen:	Lage im geplanten Wasserschutzgebiet
Planungsstand:	Für das Gebiet besteht ein qualifizierter Bebauungsplan
Bewertung:	Die relativ ebene Fläche arrondiert den bestehenden Siedlungskörper. Die äußere Erschließung ist über Ortsstraßen möglich.  Die Eingriffsintensität wird als gering eingestuft.

Gebiet:	Großholzleute Nord I
Lage:	Nördlicher Ortsrand an der B 12
Größe:	0,39 ha gemischte Baufläche
Heutige Nutzung:	Grünland, ein Obstbaum, Birken
Restriktionen:	Angrenzend landwirtschaftlicher Betrieb, Lage im geplanten Wasserschutzgebiet
Bewertung:	Die geplante gemischte Baufläche schließt eine bestehende Baulücke im Siedlungsgefüge. Die Erschließung erfolgt über bestehende Ortsstraßen.  Die Eingriffsintensität wird als gering eingestuft.

**Neutrauchburg:**

Gebiet:	Menelzhofen Süd
Lage:	Südlicher Ortsrand Menelzhofen
Größe:	0,45 ha gemischte Baufläche
Heutige Nutzung:	Grünland, Streuobst
Planungsstand:	Für ein Teil des Gebietes besteht ein qualifizierter Bebauungsplan
Bewertung:	Die geplante gemischte Baufläche arrondiert die bestehende Ortslage. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße. Die Höhenlage der Gebäude wird auf Ebene der Bebauungsplanung dem Geländeverlauf angepasst.  Die Eingriffsintensität wird als hoch eingestuft.

Gebiet: Ratzenhofen

Lage: Südwestlicher Ortsrand Ratzenhofen  
Größe: 0,23 ha gemischte Baufläche  
Heutige Nutzung: Grünland, vereinzelt Streuobst

Bewertung: Die relativ ebene Fläche arrondiert die bestehende Bebauung. Die Erschließung erfolgt über bestehende Ortsstraßen.

Die Eingriffsintensität wird als mittel bis hoch eingestuft.

Gebiet: Am Galgenbühl I

Lage: Nordöstlicher Ortsrand Isny  
Größe: 0,94 ha gemischte Baufläche  
Heutige Nutzung: Grünland

Bewertung: Die relativ ebene Fläche ergänzt bestehende Gewerbegebiete. Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraße „Am Galgenbühl“.

Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

Gebiet: Schweinebach

Lage: Westlich von Isny an der B 12  
Größe: 0,77 ha gemischte Baufläche  
Heutige Nutzung: Grünland

Bewertung: Das geplante Gebiet arrondiert einen Siedlungssplitter. Die Erschließung erfolgt über bestehende Ortsstraßen.

Die Eingriffsintensität wird als hoch eingestuft.

### **Rohrdorf:**

Gebiet: Halden

Lage: Nördlicher Ortsrand Rohrdorf  
Größe: 1,13 ha gemischte Baufläche  
Heutige Nutzung: Grünland  
Restriktionen: Lage im geplanten Wasserschutzgebiet  
Planungsstand: Für das Gebiet besteht ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren

Bewertung: Das geplante Gebiet grenzt an historische Siedlungsstruktur an und arrondiert den Siedlungskörper. Die Erschließung ist über bestehende Ortsstraßen möglich.

Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

Auflistung der gemischten Bauflächen		
	Bezeichnung des Gebietes	Fläche in ha
Isny	--	--
	<i>Gesamt</i>	--
Beuren	Braunhalde	1,79 ha
	Enkenhofener Straße I	1,54 ha
	<i>Gesamt</i>	<i>3,33 ha</i>
Großholzleute	Großholzleute West	1,88 ha
	Großholzleute Nord I	0,39 ha
	<i>Gesamt</i>	<i>2,27 ha</i>
Neutrauchburg	Menelzhofen Süd	0,45 ha
	Ratzenhofen	0,23 ha
	Am Galgenbühl I	0,94 ha
	Schweinebach	0,77 ha
	<i>Gesamt</i>	<i>2,39 ha</i>
Rohrdorf	Halden	1,13 ha
	<i>Gesamt</i>	<i>1,13 ha</i>
<i>Alle Stadtteile</i>	<i>Insgesamt</i>	<i>9,12 ha</i>

### 5.5.3 Gewerbliche Bauflächen

#### **Isny:**

Gebiet: Nordtangente I

Lage: Nördlicher Ortsrand  
Größe: 10,93 ha gewerbliche Baufläche  
Heutige Nutzung: Grünland, in den Randbereichen vereinzelt Baumbestand  
Restriktionen: Angrenzend landwirtschaftliches Anwesen

Bewertung: Die ebene geplante Gewerbefläche grenzt im Süden und Osten an bestehende gewerbliche Nutzung und im Südwesten an bestehende Wohnbebauung an. Entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen bezüglich Wohnen/Gewerbe sowie die qualitätvolle Gestaltung des Stadteingangs sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Für Gewerbetreibende sind günstige Standortverhältnisse vorhanden. Die Erschließung der Fläche ist über die Nordtangente bzw. die Landesstraße L 318 vorgesehen.

Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

Gebiet: Achener Weg

Lage: Nordöstlicher Ortsrand  
Größe: 19,71 ha gewerbliche Baufläche  
Heutige Nutzung: Grünland, im Bereich der ehemaligen Bahntrasse vereinzelt Baum- und Strauchbestand

Bewertung: Die ebene Fläche ergänzt die südlich und westlich angrenzenden Gewerbegebiete. Für Gewerbetreibende sind günstige Standortverhältnisse vorhanden. Die äußere Erschließung ist über den Achener Weg vorgesehen. Zur Anbindung des Gewerbegebietes ist des Weiteren geplant, die Gemeindeverbindungsstraße vom Achener Weg bis zur Landesstraße L 318 auszubauen.

Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

**Großholzleute:**

Gebiet:	Ziegelstadel West
Lage:	Westliche Randlage Ziegelstadel
Größe:	1,69 ha gewerbliche Baufläche
Heutige Nutzung:	Grünland
Restriktionen:	Lage im geplanten Wasserschutzgebiet
Bewertung:	<p>Auf der relativ ebenen Fläche ist die Entwicklung als gewerbliche Baufläche für die Erweiterung des angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes geplant. Die Erschließung erfolgt über private Grundstücksflächen.</p> <p>Die Eingriffsintensität wird als hoch eingestuft. Im Bereich Ziegelstadel West liegen bereits Vorbelastungen durch die Landesstraße L 318 und die Bundesstraße B 12 vor.</p>
Gebiet:	Ziegelstadel Ost
Lage:	Östliche Randlage Ziegelstadel
Größe:	0,30 ha gewerbliche Baufläche
Heutige Nutzung:	Grünland
Restriktionen:	Lage im geplanten Wasserschutzgebiet
Bewertung:	<p>Die geneigte Fläche erweitert die bestehende Gewerbefläche (Splittersiedlung) in östliche Richtung. Die Erschließung erfolgt über private Grundstücksflächen.</p> <p>Die Eingriffsintensität wird als hoch eingestuft.</p>

**Neutrauchburg:**

Gebiet:	Am Galgenbühl II
Lage:	Nordöstlicher Ortsrand
Größe:	5,70 ha gewerbliche Baufläche
Heutige Nutzung:	Grünland, ehemaliger Bahndamm mit Baum- und Strauchbestand
Restriktionen:	Freihaltefläche für Bahntrasse laut Regionalplan.
Bewertung:	<p>Die relativ ebene Fläche ergänzt vorhandene Misch- und Gewerbegebiete. Die Erschließung ist über die Ortsstraße „Am Galgenbühl“ möglich. Das Gebiet wird von der ehemaligen Bahntrasse zerschnitten.</p> <p>Die Eingriffsintensität wird als hoch eingestuft.</p>

<b>Auflistung der gewerblichen Bauflächen</b>		
	<b>Bezeichnung des Gebietes</b>	<b>Fläche in ha</b>
Isny	Nordtangente I	10,93 ha
	Achener Weg	19,71 ha
	<b>Gesamt</b>	<b>30,64 ha</b>
Beuren	--	--
	<b>Gesamt</b>	<b>--</b>
Großholzleute	Ziegelstadel West	1,69 ha
	Ziegelstadel Ost	0,30 ha
	<b>Gesamt</b>	<b>1,99 ha</b>
Neutrauchburg	Am Galgenbühl II	5,70 ha
	<b>Gesamt</b>	<b>5,70 ha</b>
Rohrdorf	--	--
	<b>Gesamt</b>	<b>--</b>
<b>Alle Stadtteile</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>38,33 ha</b>

## 5.5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

### **Isny:**

Gebiet:	Gesundheitszentrum
Lage:	<b>Südöstlich des Krankenhauses</b>
Größe:	1,89 ha Fläche für Gemeinbedarf
Heutige Nutzung:	Grünland
Planungskonzept:	Zur Ergänzung der Krankeneinrichtung ist ein Gesundheitszentrum zur medizinischen Prophylaxe und Nachsorge geplant. Die Erschließung erfolgt über die Wilhelmstraße.  Die Eingriffsintensität wird als gering eingestuft.

### **Beuren:**

Gebiet:	Schule
Lage:	<b>Östlicher Ortsrand Beuren</b>
Größe:	0,53 ha Fläche für den Gemeinbedarf
Heutige Nutzung:	Grünland
Planungskonzept:	Zur Standortsicherung der Grundschule ist angrenzend an die Sporthalle eine Fläche für Schulerweiterung dargestellt. Die Erschließung erfolgt über bestehende Ortsstraßen.  Die Eingriffsintensität wird als gering eingestuft.

### **Großholzleute:**

Gebiet:	Schützenverein
Lage:	<b>Östlicher Ortsrand Bolsternang</b>
Größe:	0,10 ha
Heutige Nutzung:	Grünland
Planungskonzept:	Zur Ergänzung der Infrastruktur für Sport ist eine unterirdische Schießanlage sowie ein Vereinsheim geplant. Die Erschließung erfolgt über den Gaiskopfweg.  Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

<b>Auflistung der Flächen für den Gemeinbedarf</b>		
	<b>Bezeichnung des Gebietes</b>	<b>Fläche in ha</b>
Isny	Gesundheitszentrum	1,89 ha
	<b>Gesamt</b>	<b>1,89 ha</b>
Beuren	Schule	0,53 ha
	<b>Gesamt</b>	<b>0,53 ha</b>
Großholzleute	Schützenverein	0,10 ha
	<b>Gesamt</b>	<b>0,10 ha</b>
Neutrauchburg	--	--
	<b>Gesamt</b>	<b>--</b>
Rohrdorf	--	--
	<b>Gesamt</b>	<b>--</b>
<b>Alle Stadtteile</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>2,52 ha</b>



### 5.5.5 Sonderbauflächen

#### **Beuren:**

Gebiet:	Windenergie
Lage:	<b>Gewann Rotholz</b>
Größe:	13,50 ha
Heutige Nutzung:	forstwirtschaftliche Nutzung
Planungskonzept:	Die Fläche liegt in Hochlage im Gewann Rotholz und ist für nicht raumbedeutsame Vorhaben zur Windenergie geeignet. Die Erschließung ist über bestehende forstwirtschaftliche Fahrwege vorgesehen (vgl. Gutachten „Windenergie in der Flächennutzungsplanung der Stadt Isny im Allgäu“, erarbeitet von Hage und Hoppenstedt, Büro für Raum- und Umweltentwicklung, Rottenburg am Neckar, vom 09/2003).

#### **Großholzleute:**

Gebiet:	Ferienhausgebiet Burkwang
Lage:	<b>Im Bereich Burkwang, südöstlich von Kleinhaslach</b>
Größe:	1,78 ha Sonderbaufläche
Heutige Nutzung:	Grünland mit Baumbestand
Restriktionen:	§ 24 a Biotope
Planungskonzept:	Zur Ergänzung der touristischen Infrastruktur soll im Bereich Burkwang ein Feriendorf entwickelt werden. Dieses wird in Dimension und Gestaltung in den baulichen Bestand integriert. Die § 24 a Biotope werden gesichert und weiterentwickelt. Die Erschließung ist über die Bundesstraße B 12 und über die Verbindungsstraße nach Kleinhaslach geplant.  Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.
Gebiet:	Infrastruktur Kultur/Erholung Burkwang
Lage:	<b>Südlich des Bereiches Burkwang</b>
Größe:	0,15 ha Sonderbaufläche
Heutige Nutzung:	Grünland
Planungskonzept:	Zur Ergänzung der touristischen Infrastruktur sind ein Theater mit Freilichtbühne, ein Restaurant sowie Stellplätze geplant.

Die Erschließung ist über Burkwang und eine neue Zufahrtstraße vorgesehen.  
Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

Gebiet: Kurgebiet II (Überruh)

Lage: **Südlich des bestehenden Kurgebietes Überruh in Bolsternang**

Größe: 1,33 ha Sonderbaufläche  
Heutige Nutzung: Grünland mit Baumbestand  
Restriktionen: § 24 a Biotope

**Planungskonzept:** Das geplante Gebiet liegt in Osthanglage und ergänzt die Klinikrichtungen Überruh. Auf dieser Fläche sind Unterkünfte für Ärzte und Pflegepersonal vorgesehen.  
Die § 24 a Biotope werden gesichert und weiterentwickelt.  
Die Erschließung erfolgt über bestehende Ortsstraßen.

Die Eingriffsintensität wird als hoch eingestuft.

Gebiet: Infrastruktur Wildpark Buchenstock

Lage: **Nördlich Großholzleute an der K 8020**

Größe: 0,15 ha Sonderbaufläche  
Heutige Nutzung: Grünland  
Restriktionen: Lage im Landschaftsschutzgebiet

**Planungskonzept:** Zur Ergänzung der touristischen Infrastruktur sind folgende Einrichtungen vorgesehen: Versorgungsinfrastruktur für die Tierhaltung (Ställe/Wirtschaftsräume), Betriebsinfrastruktur (Kasse/Kiosk) und Stellplätze. Die Erschließung ist über die Kreisstraße K 1820 geplant.

Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

### **Neutrauchburg:**

Gebiet: Kur/Erholung (Neutrauchburg)

Lage: **Südlich des bestehenden Kurgebietes III**

Größe: 8,23 ha Sonderbaufläche  
Heutige Nutzung: Wald, Grünland  
Restriktionen: Waldumwandlung für Teilbereich erforderlich

**Planungskonzept:** Das geplante Gebiet ergänzt die bestehenden Kureinrichtungen. Auf dieser Fläche sind kurbezogene Gesundheitseinrichtungen (Erweiterung Bewegungsbad u. a.) vorgesehen.  
Die Erschließung erfolgt über einen bestehenden Anschluss an die Landesstraße L 265 (weiterer Ausbau erforderlich).

Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

Gebiet: Klinik I (Dengeltshofen)

Lage: **Westlich des Kurgebietes I**

Größe: 1,42 ha Sonderbaufläche

Heutige Nutzung: Grünland

Planungskonzept: Das geplante Gebiet liegt in Osthanglage. In diesem Bereich sind Unterkünfte für Ärzte und Pflegepersonal vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über bestehende Ortsstraßen.

Die Eingriffsintensität wird als hoch eingestuft.

Gebiet: Klinik II (Dengeltshofen)

Lage: Zwischen bestehenden Kurgebieten

Größe: 1,16 ha Sonderbaufläche

Heutige Nutzung: Grünland mit Baumbestand

Planungskonzept: Das geplante Gebiet ist als Erweiterungsfläche für die bestehenden Kliniken vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über bestehende Ortsstraßen.

Die Eingriffsintensität wird als hoch eingestuft.

Gebiet: Fremdenverkehr III (Haldenhof)

Lage: Im Bereich Haldenhof zwischen den Gebieten Fremdenverkehr I u. II

Größe: 0,97 ha Sonderbaufläche

Heutige Nutzung: Grünland mit Baumbestand

Planungskonzept: Standort- und Erweiterungssicherung für vorhandene touristische und gastronomische Einrichtungen. Die Erschließung ist über die vorhandene Zufahrtsstraße gesichert.

Die Eingriffsintensität für den südlichen Teilbereich wird als hoch und die Eingriffsintensität für den nördlichen Teil wird als mittel eingestuft.

Gebiet: Reithalle Ratzenhofen

Lage: Östlich Ratzenhofen

Größe: 1,19 ha Sonderbaufläche

Heutige Nutzung: Grünland

Restriktionen: Lage im Landschaftsschutzgebiet

Planungskonzept: Im Bereich der bestehenden Reithalle ist eine weitere Reithalle vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Verbindungsstraße von Ratzenhofen nach Rohrdorf (K 8018).

Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

Auflistung der Sonderbauflächen		
	Bezeichnung des Gebietes	Fläche in ha
Isny	--	--
	<i>Gesamt</i>	--
Beuren	Windenergie	13,50 ha
	<i>Gesamt</i>	<i>13,50 ha</i>
Großholzleute	Ferienhausgebiet Burkwang Infrastruktur Kultur/Erholung Burkwang Kurgebiet II (Überruh) Infrastruktur Wildpark Buchenstock	1,78 ha 0,15 ha 1,33 ha 0,15 ha
	<i>Gesamt</i>	<i>3,41 ha</i>
Neutrauchburg	Kur/Erholung (Neutrauchburg) Klinik I (Dengeltshofen) Klinik II (Dengeltshofen) Fremdenverkehr III (Haldenhof) Reithalle Ratzenhofen	8,23 ha 1,42 ha 1,16 ha 0,97 ha 1,19 ha
	<i>Gesamt</i>	<i>12,97 ha</i>
Rohrdorf	--	--
	<i>Gesamt</i>	--
<i>Alle Stadtteile</i>	<i>Insgesamt</i>	<i>29,88 ha</i>

## 5.5.6 Grünflächen

### **Großholzleute:**

Gebiet:	Erholungsbereich Burkwang
Lage:	<b>Angegliedert an den Bereich Burkwang, südöstlich von Kleinhaslach</b>
Größe:	16,61 ha Grünfläche
Heutige Nutzung:	Grünland, vereinzelt Baumbestand
Restriktionen:	Lage im Landschaftsschutzgebiet
<b>Planungskonzept:</b>	Die Grünfläche dient der landschaftsbezogenen Erholung. Bereiche mit intensiver Erholungsinfrastruktur sind in die Grünfläche als Sonderbauflächen Kultur/Erholung und Baden/ Erholung integriert (s. Kapitel 5.5.5). Die Erschließung ist über den Bereich Burkwang vorgesehen.  Die Eingriffsintensität wird als gering eingestuft.
Gebiet:	Wildpark Buchenstock
Lage:	<b>Nördlich Großholzleute</b>
Größe:	20,86 ha Grünfläche
Heutige Nutzung:	Grünland, vereinzelt Baumbestand
Restriktionen:	Lage im Landschaftsschutzgebiet
<b>Planungskonzept:</b>	Ist über Gutachten zu definieren (Gesamtkonzept Infrastruktur und Grünflächen).

### **Neutrauchburg:**

Gebiet:	Kurpark
Lage:	<b>Südlich des geplanten Sondergebietes Kur/Erholung</b>
Größe:	6,05 ha Grünfläche
Heutige Nutzung:	Grünland
Restriktionen:	Lage im Landschaftsschutzgebiet
<b>Planungskonzept:</b>	Die Grünfläche dient der kurbezogenen Erholung. Bereiche mit intensiver Erholungsinfrastruktur sind nördlich angrenzend in die Sonderbaufläche Kultur/Erholung integriert (s. Kapitel 5.5.5). Die Erschließung ist über die Sonderbaufläche Kur/Erholung vorgesehen. Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft.

<b>Auflistung der Grünflächen</b>		
	<b>Bezeichnung des Gebietes</b>	<b>Fläche in ha</b>
Isny	--	--
	<b>Gesamt</b>	<b>--</b>
Beuren	--	--
	<b>Gesamt</b>	<b>--</b>
Großholzleute	Erholungsbereich Burkwang Wildpark Buchenstock	16,61 ha 20,86 ha
	<b>Gesamt</b>	<b>37,47 ha</b>
Neutrauchburg	Kurpark	6,05 ha
	<b>Gesamt</b>	<b>6,05 ha</b>
Rohrdorf	--	--
	<b>Gesamt</b>	<b>--</b>
<b>Alle Stadtteile</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>43,52 ha</b>

### 5.5.7 Aussagen zur FFH-Relevanz

Baufläche	Erfolgte Prüfungen	Ergebnis *	Bemerkungen
Isny „Birkenallee I + II“ W	FFH Erheblichkeitsprüfung FFH Verträglichkeitsprüfung	FFH Verträglichkeitsprüfung erforderlich	vgl. Verträglichkeitsprüfung (GÖG Oktober 2001)
Isny „Hohe Linde“ W	FFH Erheblichkeitsprüfung	FFH Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich	
Neutrauchburg „Dengeltshofen West I“ W	FFH Erheblichkeitsprüfung	Südteil: FFH Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich Nordteil: FFH Verträglichkeitsprüfung erforderlich	
„Großholzleute Süd“ W	FFH Erheblichkeitsprüfung	FFH Verträglichkeitsprüfung erforderlich	wurde bei der Erheblichkeitsprüfung unter "Südwest" geführt
„Großholzleute Ost“ W	FFH Erheblichkeitsprüfung	FFH Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich	Achtung: es wurde nur eine kleinere Abgrenzung untersucht, entspricht ungefähr nur derzeitigem südl. Teil
"Großholzleute Südwest" W	-		Prüfung erforderlich (Stellungnahme LRA)

**Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Isny/Allgäu**  
**Liste der Bauflächenbewertung**

---

Baufläche	Erfolgte Prüfungen	Ergebnis *	Bemerkungen
„Rohrdorf Südwest I“ W	FFH Erheblichkeitsprüfung	FFH Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich	

Sonderbaubaufläche	Erfolgte Prüfungen	Ergebnis *	Bemerkungen
Neutrauchburg „Haldenhof III“ SO Fremdenverkehr	-		Prüfung erforderlich (Stellungnahme LRA)
"Überruh II" SO Kurgebiete	FFH Erheblichkeitsprüfung	FFH Verträglichkeitsprüfung erforderlich	
"Dengelshofen Klinik II" SO	-		Prüfung erforderlich (Stellungnahme LRA)
"Neutrauchburg" SO Kur / Erholung + Grünfläche	-		Prüfung erforderlich (Stellungnahme LRA)



**Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Isny/Allgäu**  
**Liste der Bauflächenbewertung**

---

Sonderbaubaufläche	Erfolgte Prüfungen	Ergebnis *	Bemerkungen
"Burkwang" Freizeit / Erholung SO Infrastruktur + Grünfläche	FFH Erheblich- keitsprüfung	FFH Verträglichkeitsprüfung erforderlich	
"Wildpark Bu- chestock" SO Infrastruktur + Grünfläche	-		Prüfung erforderlich (Stellungnahme LRA)

**Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Isny/Allgäu**  
**Liste der Bauflächenbewertung**

---

Strassenplanung	Erfolgte Prüfungen	Ergebnis *	Bemerkungen
Ortsumfahrung Großholzleute	FFH Erheblichkeitsprüfung	FFH Verträglichkeitsprüfung erforderlich	
Ortsumfahrung Neutrauchburg	FFH Erheblichkeitsprüfung	FFH Verträglichkeitsprüfung erforderlich	

Sonstige Flächen	Erfolgte Prüfungen	Ergebnis *	Bemerkungen
Wiederaufstau Herbisweiher	FFH Erheblichkeitsprüfung	FFH Verträglichkeitsprüfung erforderlich	

Die FFH-Erheblichkeitsprüfung wurde von der GÖG (Gruppe für ökologische Gutachten) durchgeführt (Gutachten vom 30.06.2000).

### 5.5.8 Gesamtbilanz

	Wohnbauflächen in ha	Gewerbliche Bauflächen in ha	Gemischte Bauflächen in ha (wird in der Bilanz zu je ½ zu W + G dazugerechnet)	Flächen für den Gemeinbedarf in ha	Sonderbauflächen in ha	Grünflächen
Isny	23,44	30,64	--	1,89	--	--
Beuren	1,48	--	3,33	0,53	13,50	--
Großholzleute	3,96	1,99	2,27	0,10	3,41	37,47
Neutrauchburg	3,24	5,70	2,39	--	12,97	6,05
Rohrdorf	3,05	--	1,13	--	--	--
<b>Zwischensumme</b>	<b>35,17</b>	<b>38,33</b>	<b>9,12</b>	<b>2,52</b>	<b>29,88</b>	<b>43,52</b>
zuzügl. Anteil Gemischte Bau- flächen	4,56	4,56	--	--	--	--
<b>Gesamt</b>	<b>39,73</b>	<b>42,89</b>	<b>--</b>	<b>2,42</b>	<b>29,88</b>	<b>43,52</b>

Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt aufgrund städtebaulicher Kriterien, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass einige Grundstücke mittelfristig nicht verfügbar sein werden, da von einer Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht auszugehen ist. Einige dieser Flächen waren bereits im Flächennutzungsplan 1982 und 1990 dargestellt und konnten bisher nicht als Siedlungsflächen entwickelt werden.

Im Rahmen der Planungshoheit wird die Stadt Isny im Allgäu Bauflächen gemäß dem tatsächlichen Bedarf und entsprechend den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB entwickeln.

## 6. Verkehr

### 6.1 Überörtliche Verkehrsanbindung

Die überörtliche Anbindung der Stadt Isny und den Teilorten wird durch die Bundesstraße B 12 (Lindau bzw. Kempten) sowie mehrere Landstraßen hergestellt. Nordwestlich von Isny verläuft die Autobahn A 96 Lindau - Memmingen.

Geplant ist, die Bundesstraße B 12 als Umgehungsstraße südlich um die Stadt Isny bzw. nördlich um den Teilort Großholzleute zu führen.

Die Planfeststellung für den Teilabschnitt „Umgehung Stadt Isny“ wurde 2002 bestandskräftig abgeschlossen. Eine Realisierung ist innerhalb des Planungszeitraumes vorgesehen.

Für den Teilabschnitt "Umgehung Großholzleute" ist der zukünftige Trassenverlauf noch offen. Die in der Diskussion stehenden Trassen wurden – vorbehaltlich einer näheren Untersuchung durch UVP, mit welcher die Führung durch möglichst konfliktarme, ökologisch und landschaftsplanerisch unbedenkliche Bereiche zu klären ist – mit dem Planungsträger abgestimmt. Die UVP ist noch nicht in Auftrag gegeben worden, da die Realisierung des Bauvorhabens zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Nord-Trasse ist aus Sicht der Gemeindeentwicklung Großholzleute die günstigste Variante (siehe hierzu auch Plandarstellungen zur Entwicklung weiterer Bauflächen). Die Stadt Isny sieht die grundsätzliche Notwendigkeit einer Umfahrung von Großholzleute. Ziel der Siedlungsentwicklung ist die Verwirklichung der Nordvariante. Die letztendliche Trassenführung bleibt dem Planfeststellungsverfahren vorbehalten. Alle in der Diskussion stehenden Varianten sind im Planwerk dargestellt. Eine landschaftsökologische Stellungnahme zur Umfahrung von Großholzleute liegt vor. Diese ist im Anhang Anlage 5 dargestellt.

Die Hauptverkehrsachsen des Gemarkungsgebietes Isny sind neben der Bundesstraße B 12

die Landesstraße L 265, die über Neutrauchburg die Verbindung zur Bundesautobahn A 96 nach Wangen herstellt,

die Landesstraße L 318, die von Oberstaufen kommend die Gemarkung mit Leutkirch bzw. über die Bundesautobahn A 96 die Verbindung Richtung Memmingen/Ulm sicherstellt,

die Landesstraße L 320, die über Beuren die Bundesstraße B 18 mit der Landesstraße L 318 verbindet und

die Kreisstraße 8016, die eine Querverbindung zwischen der Bundesstraße B 12 und der Landesstraße L 265 herstellt (Ried-Schweinebach) und damit eine weitere Verbindung zwischen Isny und Neutrauchburg darstellt.

Das Straßennetz wird ergänzt durch die Kreisstraßen K 8017 Rengers nach Beuren und K 8020 Verbindungsstraße Rohrdorf-Großholzleute entlang dem westlichen Hangfuß der Adlegg und der K 8019 von der B 12 südlich von Großholzleute nach Bolsternang. Die K 8045 erschließt als südliche Fortsetzung der L 319, die auf Höhe Urlau, Große Kreisstadt Leutkirch, von der L 318 nach Osten abzweigt, den östlichen Bereich der Ortschaft Rohrdorf mit den Ortsteilen Blockwiesen und Eisenbach.

Der Ausbaugrad dieser Straßen wird als ausreichend betrachtet.

## 6.2 Innerörtlicher Verkehr

Für den Teilort Neutrauchburg liegen mittel- bis langfristige Planungsabsichten vor, die über den gegenwärtigen Bestand hinausgehen.

Dort soll nach den Vorstellungen der Stadt die Landesstraße L 265 durch eine Umgehungsstraße im Süden um den Ort herum geführt werden.

Eine exakte Festlegung der Trassenführung ist bislang nicht erfolgt. Bei der im Flächennutzungsplan dargestellten Trasse handelt es sich somit vielmehr um eine symbolische Darstellung mit welcher aus Sicht der Stadt die grundsätzliche Notwendigkeit einer Umfahrungsmöglichkeit und die kommunale Planungsabsicht zum Ausdruck gebracht werden soll.

Eine Verlegung der Landschaftsschutzgebietsabgrenzung in diesem Bereich wird angestrebt.

Für die Kreisstraße K 8020 ist im Abschnitt Ratzenhofen - Großholzleute langfristig der Rückbau der Straße geplant.

Die Kreisstraße K 8018 (Achener Weg zwischen Einmündung Landesstraße L 318 und km 1,603) wurde zur Gemeindestraße abgestuft.

Zur verkehrlichen Entwicklung der Stadt Isny liegt ein "Verkehrskonzept Innenstadt 1994" (erarbeitet durch: Planungsbüro Billinger, Stuttgart) vor. Ziel der Verkehrsplanung für Isny ist es, Entlastungsmöglichkeiten für die Innenstadt zu entwickeln. Das Verkehrskonzept geht von verschiedenen Ausbaustufen zur Verwirklichung der Entlastung aus. Die Ausbaustufe 1 des Hauptverkehrsnetzes ist mit der bereits verwirklichten Ostumgehung der Landesstraße L 318 sowie mit der fertiggestellten innerörtlichen CD-Spange weitgehend erreicht; mit dem Bau des letzten Unterabschnittes CD 3 – Kreisverkehr – in den Jahren 2003/2004 ist die Gesamtmaßnahme abgeschlossen.

Die Ausbaustufe 2 des Hauptstraßennetzes sieht mittelfristig den Bau der Südumgehung (Bundesstraße B 12) vor. Die Stadt Isny sieht den Bau der Südumgehung als absolut vorrangliche Maßnahme an.

Das "Verkehrskonzept Innenstadt 1994" sieht des weiteren Varianten der Verkehrsführung in der Innenstadt vor und trifft Aussagen zur stufenweisen Verkehrsberuhigung.

## 6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

### Busverkehr

Die Stadt Isny im Allgäu wird durch die drei Regionalbuslinien Isny - Wangen, Isny - Leutkirch und Isny - Kempten erschlossen.

Die Buslinien weisen einen befriedigenden Bedienungsstandard auf. Die Linie Isny - Wangen bedient Isny mit 9 bzw. 11 Busfahrten, die Linie Isny - Leutkirch bedient die Stadt mit 11 bzw. 13 Busfahrten und die Linie Isny - Kempten fährt Isny mit 11 bzw. 12 Busfahrten an Werktagen an.

Die drei Regionalbuslinien fahren nicht im Takt, im Vordergrund steht die Abstimmung auf die Schul- und Arbeitszeiten.

Die Stadtbuslinien Isny - Kleinhaslach - Bolsternang/Überruh (mit 8 Fahrten pro Richtung und Tag), Isny - Neutrauchburg (mit 10 Fahrten pro Richtung und Tag) und Isny - Beuren (mit 5 Fahrten pro Richtung und Tag) ergänzen das Bedienungsangebot. In den Abendstunden und am Wochenende werden die beiden erstgenannten Stadtbuslinien vom Isny-Taxi bedient.

Für die Stadt Isny wurde ein Verkehrskonzept für die Innenstadt (1994) erstellt. Maßnahmen zur Verbesserung der Buslinienführung und die Einführung eines Studenttaktes wurden in genanntem Konzept diskutiert.

Des Weiteren liegt für die Stadt Isny ein Nahverkehrskonzept von 1996 vor. Ab dem 01.01.2003 wird über ein Pilotprojekt im Studenttakt die Bahnanbindung nach Kempten - Leutkirch - Wangen und Röthenbach sichergestellt. Nach der dreijährigen Pilotphase ist eine Dauerregelung zu installieren.

## **Schieneverkehr**

Auf der stillgelegten Bahntrasse Isny - Kempten ist langfristig die Anlage eines Radweges geplant.

Die stillgelegte Bahnstrecke Isny-Leutkirch soll langfristig auf einer neuen Trasse über Neutrauchburg, Gewerbegebiet Isny, Ratzenhofen, Rohrdorf, Rimpach, Friesenhofen und Urlaub geführt werden. Dies ist im Anhang – Anlage 3 – dargestellt.

## **6.4 Ruhender Verkehr**

Für die Kernstadt Isny besteht ein Parkierungskonzept aus dem Jahre 1994. Ziel des Konzeptes ist die Verkehrsberuhigung der Innenstadt.

## **6.5 Luftverkehr**

Nordwestlich der Stadt Isny liegt im Bereich Rotmoos ein Segelfluggelände mit Flugzeughalle. Diese Anlage ist im Planwerk dargestellt.

## **6.6 Radwegenetz**

Auf Gemarkung der Stadt Isny wurde ein Radwegenetz entwickelt, welches zum Teil realisiert ist. Bestand und Planung des Radwegenetzes sind im Landschaftsplan detailliert dargestellt.

Eine Übersicht "Radwegenetz mit Wanderwegen" ist im Anhang - Anlage 4- dargestellt.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Frischwasserversorgung und Wasserhaushalt

#### Wasserversorgung

Die Versorgung Isnys mit Frischwasser erfolgt in überwiegenderem Maße über städtische Brunnen durch das städtische Wasserwerk (Eigenbetrieb der Stadt Isny). Die übrigen, an diese Versorgung nicht angeschlossenen Haushalte - etwa 50 an der Zahl - sind ausschließlich Eigenversorger.

Das städtische Wasserwerk Isny im Allgäu umfasst die Anlagen in Isny, Beuren, Großholzleute, Neutrauchburg und Rohrdorf. Die Anlagen sind im Verbund, so daß jederzeit eine gegenseitige Versorgung aller Ortsteile gesichert ist.

Aus der Wasserversorgung der Stadt werden Randbereiche der bayerischen Gemeinde Maierhöfen mitversorgt. Ein Notwasserverbund der Stadt Isny mit der Nachbargemeinde Argenbühl ist geplant. Die Gemeinde Argenbühl versorgt den Neutrauchburger Ortsteil Gründels. Das städtische Wasserwerk Isny versorgt mit der Wasserversorgung Beuren den Teilort Enkenhofen der Gemeinde Argenbühl.

Der Großholzleuter Ortsteil Bolsternang wird über die LVA Überruh versorgt.

Die Wasserversorgung kann auch bei steigender Einwohnerzahl bis über das Zieljahr des Flächennutzungsplanes hinaus als gesichert gelten. Der Verlauf der Hauptleitungen sowie die Standorte der Quelfassungen und der Hochbehälter im Gemeindegebiet sind im Planwerk dargestellt.

#### Wasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Grundwasser- und Quellwasserfassungen wurden Wasserschutzgebiete fachtechnisch abgegrenzt und entsprechende Rechtsverordnungen durch das Landratsamt Ravensburg erlassen.

Die Wasserschutzgebiete gliedern sich in die einzelnen Schutzzonen: III (weitere Schutzzone), II (engere Schutzzone) und I (Fassungsbereich) und werden nachrichtlich in das Planwerk übernommen.

Im Bereich Rohrdorf liegt ein geplantes Wasserschutzgebiet. Dieses ist im Planwerk dargestellt. Damit wird ein bestehendes Wasserschutzgebiet neu abgegrenzt und die Schutzzonen wesentlich erweitert. Das Wasserrechtsverfahren kann kurzfristig zu Ende geführt werden.

Im Bereich Großholzleute liegt das vorläufig fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebiet „Burkwang“, welches im Planwerk dargestellt ist (vgl. Landschaftsplan, Erläuterungstext Kapitel B 3.6 Wasserschutzgebiete).

#### *Hinweis:*

Bei geplanten Baugebieten, die sich innerhalb von Wasserschutzgebieten befinden, kann es zu Einschränkungen kommen.

## 7.2 Energieversorgung

### Stromversorgung

Die Stromversorgung der Stadt Isny im Allgäu wird von der Energie Baden-Württemberg (EnBW) AG sowie der Allgäuer Überlandwerk GmbH erbracht. Die bestehenden Leitungstrassen der 110-kV-Leitungen Wangen - Leutkirch und Menelzhofen - Isny, die 20-kV-Leitungen, die Umspannstationen sowie weitere Mittel- und Niederspannungsanlagen sind im Planwerk dargestellt. Durch das bestehende Leitungsnetz kann die Hauptversorgung im Planungszeitraum befriedigt werden.

Generell sind bei allen Planungen, Baumaßnahmen und Bepflanzungen im Bereich der Freileitungen beiderseits der Leitungstrassen sog. Leitungsschutzstreifen zu beachten. Eine Bebauung oder andere Nutzung im Schutzstreifen der Leitungsanlagen kann nicht bzw. nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger erfolgen.

### Gasversorgung

Um die Übersichtlichkeit des Planwerkes zu wahren, wurde auf die Darstellung der Versorgungsanlagen im bebauten Bereich verzichtet. Im Bebauungsplanverfahren sind diese zu berücksichtigen.

### Windenergieanlagen

Grundlegendes Ziel der Energie- und Umweltpolitik der Landesregierung ist die Ausschöpfung der Potentiale an erneuerbaren Energien. Trotz grundsätzlich positiver Einschätzung der Windenergie können im Einzelfall Konflikte mit anderen ökologischen Belangen auftreten. *"So kann durch die Errichtung einzelner Windkraftanlagen und Windparke im Außenbereich insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie der Lebensstätten von Tierarten und - durch Versiegelung und Bauarbeiten - von Pflanzenstandorten eintreten. Daher ist bei der Standortwahl von Windenergieanlagen eine gesamtökologische Betrachtung und eine sorgfältige Abwägung aller Interessen im Einzelfall erforderlich."* (Aus: VwV Windenergie - vom 20.04.1995 - Az.: 25-8881.59).

Die Gemarkung Isny liegt in einem sensiblen Natur- und Landschaftsraum. Große Flächen der Gemeinde außerhalb der Siedlungsbereiche liegen in Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten. Ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor der Gemeinde stellt der Fremdenverkehr dar. Aus landschaftsökologischen Gründen wird die Entwicklung des "sanften" Tourismus verfolgt.

In der Teilfortschreibung 1998 des Regionalplans Bodensee - Oberschwaben (vgl. Kapitel 5.1 -Regionalplanerische Vorgaben-) ist die Gesamtgemarkung Isny als Gebiet, in dem die Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen (in der Regel Anlagen ab 50 m Gesamthöhe) nicht zulässig ist, dargestellt.



Auf der Grundlage des Gutachtens "Windenergie in der Flächennutzungsplanung der Stadt Isny im Allgäu", erarbeitet von Hage und Hoppenstedt, Büro für Raum- und Umweltentwicklung, Rottenburg am Neckar, vom 09/2003 wird eine Sonderbaufläche Windenergie im Gewann Rotholz auf Gemarkung Beuren im Flächennutzungsplan dargestellt. Auf dieser Fläche sind nicht raumbedeutsame Vorhaben zur Windenergienutzung zulässig. Auf allen anderen Flächen der Gesamtmarkung Isny im Allgäu sind Windenergieanlagen nicht raumbedeutsamer Art ausgeschlossen.

### **7.3 Fernmeldetechnische Einrichtungen**

Über die Gemarkung Isny verlaufen die Richtfunkverbindungen Waldburg 2 - Kempten 1, Waldburg 2 - Isny und Waldburg 2 - Grünten der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Diese sind im Planwerk dargestellt.

### **7.4 Abwasserbeseitigung**

Die Stadt Isny gehört gemeinsam mit dem Markt Weitnau, dem Abwasserzweckverband Untere Argen an. Aufgabe des Abwasserzweckverbandes (AZV) ist es, die Ortsteile der Stadt Isny und des Marktes Weitnau abwassermäßig zu entsorgen. In den letzten zehn Jahren wurde das Kanalnetz neu ausgebaut, bis zum Jahr 2001 wird der letzte Teilort Beuren an das Kanalnetz angeschlossen sein. Des Weiteren ist der Abwasserzweckverband für die ordnungsgemäße Entsorgung der Klärschlämme zuständig, die in den Einzelanwesen, Weilern und kleinen Orten im Verbandsgebiet anfallen und nicht durch eine Kanalisation entsorgt werden können. Mittelfristig ist der Anschluss der überwiegenden Zahl der Weiler und kleinen Ortsteile vorgesehen, so daß ca. 99 % aller Einwohner an die Kläranlage angeschlossen sein werden.

Der Abwasserzweckverband hat 1993 die Kläranlage Isny - Ried in Betrieb genommen. In den letzten zehn Jahren wurde das Kanalnetz neu ausgebaut; als letzter Teilort wurde Beuren an die Kläranlage Ried angeschlossen. Die Anlage ist entsprechend den erhöhten Abwasserreinigungsanforderungen der "Richtlinie zur Reinhaltung des Bodensees" konzipiert worden.

Der Verlauf der Sammler zur Kläranlage, die Kläranlage Ried sowie die Regenrückhaltebecken sind im Planwerk dargestellt.

Aufgrund der hohen Kapazität und des modernen technischen Standards kann die Abwasserbeseitigung Isnys bis über das Zieljahr hinaus als gesichert gelten.

### **7.5 Abfallbeseitigung / Wertstoffrecycling**

Im Auftrag der Stadt erfüllen private Entsorgungsfirmen die Aufgaben der Abfallbeseitigung und des Wertstoffrecyclings. Der Standort „Weidach“ ist zentrale Umladestation für das Abfallaufkommen der Gesamtstadt und zentraler Wertstoffhof. Die Entsorgungsfirmen liefern über diese Station deponierfähigen Abfall auf die Kreisdeponie Gutenfurt. Die Umladestation „Weidach“ liegt im ökologisch wertvollen Bereich der Argenau (FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet) und ist hochwassergefährdet. Sie ist aus beiden Gründen zu verlagern. Die immissionsschutzrechtliche Verfügung für den Betrieb der Müllumladestation mit Wertstoffhof vom 09.03.1994 ist bis zum 31.12.2004 befristet. Eine Standortentscheidung steht somit innerhalb des Planungszeitraumes für diesen FNP an.

## 7.6 Altlasten

Für die Stadt Isny wurde eine flächendeckende historische Erhebung der Altlastenverdachtsflächen (HISTE) durchgeführt (erstellt von: UMT GmbH Stuttgart). Die Bewertungsergebnisse sind im Werk "Historische Erhebung von Altlastverdachtsflächen Stadt Isny, Erhebungszeitraum 1991/92" dokumentiert.

Jede Altlasten- und Verdachtsfläche wurde durch die Fachbehörde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und ein Handlungsbedarf ermittelt, um die weiteren Bearbeitungsschritte festzulegen. Die folgende Auflistung "Altlastenverdächtige Flächen in Isny" stellt vor-klassifizierte Flächen mit dem Handlungsbedarf B (belassen in der Altlastenkartei zur Wiedervorlage) und dem Handlungsbedarf E (Erkundung) sowie die Flächen der erweiterten Historischen Erhebung dar.

Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen  
Aufstellung über E- und B-Fälle sowie ErHiste-Fälle

Gemeinde/ Ortschaft/ Gemarkung	Objekt-Nr.	Typ	Flurkarte	Gewann / Straße	Flurstück-Nr.	Klassifizierung Ergebnis	Bemerkung
Isny	00131	Altabl. (200)	79 - 67	Am Stadtösch	24, 25, 493/1	B (200)	
Isny	00133	Altabl. (200)	80 - 65	Bohnwiesen	1091	E (500)	
Isny	00057	Altst. (100)	80 - 65	Bohnwiesen	1091/1069	B (200)	
Isny	00066	Altst. (100)	79 - 66		595/5	B (200)	
Isny	00067	Altst. (100)	81 - 65	Bufflerweg	1178/8	B 8200	
Isny	00068	Altst. (100)	80 - 66	Kapellenstraße	596/1	B (200)	
Isny	00070	Altst. (100)	80 - 65	Hofweg	Hofweg 8	B (200)	
Isny	00071	Altst. (100)	79 - 66	Leutkircher Straße	750/2, 796/3	B (200)	
Isny	00074	Altst. (100)	80 - 65	Rainstraße	204/5, 204/4, 212	ErHiste	
Isny	00081	Altst. (100)	80 - 65	Grabenweg	167/3	ErHiste	Neubau
Isny	00082	Altst. (100)	81 - 65	Lindauer Straße	1124/2	ErHiste	abgebrochen
Isny	00083	Altst. (100)	79 - 66	Leutkircher Straße	805/2	B (200)	
Isny	00077	Altst. (100)	81 - 65	Maierhöfer Straße	1451/3, 1451/5	ErHiste	
Isny	00078	Altst. (100)	81 - 66	Kemptener Str. 30 - 32	1168/1	B (200)	

B = Belassen  
E = weitere Erkundung notwendig  
ErHiste = Erweiterte historische Erhebung ohne klassifizierendes Ergebnis

**Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen**

Aufstellung über E- und B-Fälle sowie ErHiste-Fälle

Gemeinde/ Ortschaft/ Gemarkung	Objekt-Nr.	Typ	Flurkarte	Gewann / Straße	Flurstück-Nr.	Keine Klassifizierung vorgenommen	Bemerkung
Isny	00063	Altst.	81 - 65	Lindauer Straße 45		ErHiste	Kfz-Werkstatt
Isny	00072	Altst.	80 - 65	Kronengasse 9		ErHiste	Färberei/Wäscherei
Isny	00073	Altst.	81 - 65	Georg-Bader-Straße 3		ErHiste	Reinigung/Strumpffabr.
Isny	00074	Altst.		Rainstraße 5-780-65		ErHiste	Seidenzwirnerie
Isny	00080	Altst.	80 - 66	Bahnhofstraße 50		ErHiste	Tankstelle/Kfz-Werkst.
Isny	01994	Altst.	80 - 65	Rossmarkt 9		ErHiste	Öle+Fett, Schrotthandel

Gemeinde/ Ortschaft/ Gemarkung	Objekt-Nr.	Typ	Flurkarte	Gewann / Straße	Flurstück-Nr.	Klassifizierung Ergebnis	Bemerkung
Isny-Beuren	00089	Altabl. (200)	74 - 63	Allmisried	48	B (200)	
Isny-Beuren	00103	Altabl. (200)	77 - 62	Gumpeltshofen	425/2, 425/6	B (200)	
Isny-Beuren	00104	Altabl. (200)	77 - 62	Bruggholz	420	B (200)	
Isny-Beuren	00105	Altabl. (200)	77 - 62	Bruggholz	485/3	B (200)	
Isny-Beuren	00047	Altst. (100)	75 - 64	Lettelesmühle	61	B (200)	
Isny-Beuren	00048	Altst. (100)	75 - 63	Enkenhofer Straße	242	B (200)	

- B** = **Belassen**  
**E** = weitere Erkundung notwendig  
**ErHiste** = Erweiterte historische Erhebung ohne klassifizierendes Ergebnis

Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen  
**Aufstellung über E- und B-Fälle sowie ErHiste-Fälle**

Gemeinde/ Ortschaft/ Gemarkung	Objekt-Nr.	Typ	Flurkarte	Gewann / Straße	Flurstück-Nr.	Klassifizierung Ergebnis	Bemerkung
Isny-Großholzleute	00109	Altabl. (200)	80 - 67	Nußmanns Einöde	18/16	E (500)	
Isny-Großholzleute	00110	Altabl. (200)	80 - 67	Ebenhochs Einöde	18/1	B (200)	
Isny-Großholzleute	00114	Altabl. (200)	81 - 68			B (200)	
Isny-Großholzleute	00115	Altabl. (200)	81 - 68	Weidach	35, 37	B (200)	
Isny-Großholzleute	00117	Altabl. (200)	81 - 68	Riss See	96	E (500)	
Isny-Großholzleute	00119	Altabl. (200)	81 - 69	Buermanns Einöde	40/4	B (200)	
Isny-Großholzleute	00120	Altabl. (200)	82 - 68	Kolbs Einöde	23, 27/1	B (200)	
Isny-Großholzleute	00121	Altabl. (200)	82 - 68	Kolbs Einöde	27/1	B (200)	
Isny-Großholzleute	00125	Altabl. (200)	83 - 69	Argen	47/7	B (200)	
Isny-Großholzleute	00126	Altabl. (200)	83 - 69	Jordans Einöde	38/1	B (200)	
Isny-Großholzleute	00127	Altabl. (200)	83 - 69		47/2	B (200)	
Isny-Großholzleute	00130	Altabl. (200)	84 - 68	Unterer Berg	292	B (200)	
Isny-Großholzleute	00053	Altst. (100)	81 - 67	Kleinholzleute 3	66/1	B (200)	
Isny-Großholzleute	00054	Altst. (100)	83 - 69	Argen 40	47/2	ErHiste	

- B** = Belassen  
**E** = weitere Erkundung notwendig  
**ErHiste** = Erweiterte historische Erhebung ohne klassifizierendes Ergebnis

Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen  
Aufstellung über E- und B-Fälle sowie ErHiste-Fälle

Gemeinde/ Ortschaft/ Gemarkung	Objekt-Nr.	Typ	Flurkarte	Gewann / Straße	Flurstück-Nr.	Klassifizierung Ergebnis	Bemerkung
Isny-Neutrauchb.	00087	Altst. (100)	77 - 64	Menelzhofen	92/2	B (200)	
Isny-Neutrauchb	00146	Altabl. (200)	78 - 66	Weidach	59, 60, 61	B (200)	
Isny-Neutrauchb	01870	Altabl. (200)	79 - 67	Nezers Einöde	26	B (200)	

Gemeinde/ Ortschaft/ Gemarkung	Objekt-Nr.	Typ	Flurkarte	Gewann / Straße	Flurstück-Nr.	Klassifizierung Ergebnis	Bemerkung
Isny-Rohrdorf	01880	Altabl. (200)	77 - 66	Zeller Wald	529/9	E (500)	
Isny-Rohrdorf	01886	Altabl. (200)	78 - 66	Rohrdorf	489	B (200)	
Isny-Rohrdorf	01887	Altabl. (200)	78 - 67	Auf dem Moos	398	B (200)	

**B** = Belassen  
**E** = weitere Erkundung notwendig  
**ErHiste** = Erweiterte historische Erhebung ohne klassifizierendes Ergebnis

Im Flächennutzungsplan 2015 werden gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Ebenfalls gekennzeichnet sind gemäß § 5 (2) Nr. 4 die Flächen für Ablagerungen. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen wurden Altstandorte sowie Ablagerungen der Abstufung E in das Planwerk übernommen.

Das Kennzeichnungsverfahren entbindet den Architekten, den Bauleiter, die Baugenehmigungsbehörde und den Bauherrn nicht von der Pflicht, für jedes Grundstück Einsicht in das Werk "Historische Erhebung von Altlastverdachtsflächen Stadt Isny, Erhebungszeitraum 1991/92" beim Umweltschutzamt, Landratsamt Ravensburg, zu nehmen.

Dies ist unbedingt erforderlich, da auch bei Flächen ohne Kennzeichnung höhere Anforderungen und Kosten bei Baumaßnahmen bzw. Umnutzungen nicht auszuschließen sind sowie sich durch die weitere Altlastenbearbeitung ein sich rasch ändernder Kenntnisstand ergibt.

## **8. Gemeinbedarf**

### **8.1 Öffentliche Dienststellen**

#### *Verwaltung*

Räume für die Verwaltung sind in allen Ortsteilen vorhanden. Die Einrichtungen der Verwaltungen werden den heutigen Ansprüchen, die an viel frequentierte öffentliche Einrichtungen gestellt werden, gerecht und ermöglichen ohne Einschränkungen in jeder Hinsicht eine effiziente Verwaltungsarbeit. Publikumsintensive Leistungen werden in einem zentralen Bürgerbüro im Rathaus Isny gebündelt.

Handlungsbedarf für die Stadtverwaltung besteht innerhalb des Planungszeitraumes des Flächennutzungsplanes nicht.

Die bestehenden Standorte sind im Planwerk dargestellt.

#### *Feuerwehr und Bauhof*

Im Stadtbereich Isny i.A. ist für die Feuerwehr eine Erweiterungsfläche beim vorhandenen Standort vorgesehen. In den weiteren Ortsteilen sind die Räumlichkeiten und die Ausstattung in einem zeitgemäßen Zustand und genügen den Nutzungsansprüchen. Ein weiterer Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf besteht somit innerhalb des Planungshorizontes nicht.

#### *Polizei*

In Isny befindet sich ein Polizeiposten.

#### *Post*

Eine Poststelle besteht in Isny; Postagenturen befinden sich in Beuren und Neutrauchburg.

#### *Notariat*

In Isny befindet sich das Bezirksnotariat.

### **8.2 Friedhöfe**

In Isny und den Ortsteilen sind sieben Friedhöfe vorhanden. Flächen für zukünftige Erweiterungen wurden im Flächennutzungsplan gesichert. Die jeweiligen Standorte sind im Planwerk dargestellt.



### 8.3 Gesundheitswesen und Altenpflege

In Isny besteht ein Krankenhaus mit den Abteilungen Innere Medizin, Chirurgie und Notarztversorgung mit ergänzenden Leistungsstrukturen. Der Standort der Einrichtung ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Zusätzliche Erweiterungsflächen sind ausgewiesen (Gemeinbedarfsfläche "Gesundheitszentrum").

Des Weiteren sind in der Gemeinde Ärzte, Fachärzte und Zahnärzte ansässig. Apotheken sind in ausreichender Zahl vorhanden. Die ärztliche Versorgung der Bevölkerung ist als gut zu bezeichnen.

In Isny besteht ein gutes Seniorenversorgungsnetz. Vorhanden sind Alten- und Altenpflegeheime sowie betreute Altenwohnungen. Ergänzt werden diese Einrichtungen durch die Beratungsstellen "Zuhause leben" und eine Altenbegegnungsstätte.

Mit den genannten Einrichtungen kann die Stadt Isny eine beispielhafte Betreuung der älteren Mitbürger vorweisen, die sicherlich über den Planungshorizont hinaus Bestand haben wird.

### 8.4 Kindergärten und Schulen

Eine hinreichende Bedarfsdeckung über den Planungshorizont hinaus lässt sich bei der Ausstattung der Stadt und den Ortsteilen mit Kindergärten feststellen.

Isny besitzt ein ausreichendes Angebot an schulischen Einrichtungen. Die Stadt Isny sowie die Ortsteile Beuren, Neutrauchburg und Rohrdorf verfügen über Grundschulen. Die Kinder aus Großholzleute besuchen die Rohrdorfer Grundschule. Durch das Vorhandensein einer Hauptschule mit Werkrealschule, einer Realschule, eines Gymnasiums, einer Förderschule und einer Wirtschaftsschule sind alle Schulzweige abgedeckt und eine qualitativ zufriedenstellende Versorgung mit Schulplätzen gewährleistet. Des Weiteren besteht die Heimschule Siloah, eine Schule für Erziehungshilfe mit den Bildungszielen Grundschule, Hauptschule und Förderschule.

Das Angebot wird ergänzt durch die NTA Isny, Berufskolleg - Fachhochschule.

Der gegenüber dem letzten Planungsstand 1982 erforderliche Erweiterungsbedarf in den Bereichen Haupt-, Realschule, Gymnasium und Förderschule ist zwischenzeitlich befriedigt, der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Erforderlich ist des Weiteren ein Neubau der Grundschule Beuren an einem neuen Standort. Dieser ist im Planwerk dargestellt. Die Bereitstellung von Schulraum kann damit bis über das Zieljahr hinaus als gesichert gelten. Weitere Flächenausweisungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind nicht erforderlich.

## 8.5 Sport-, Freizeit- und Kurwesen

In allen Ortsteilen stehen Sport- und Spielflächen zur Verfügung. In der Stadt Isny und den Ortsteilen Beuren und Rohrdorf ist die Erweiterung der Sportanlagen geplant. In Isny ist die Anlage von Spielflächen in den Bereichen Felderhalde, Mittelösch und beim Krankenhaus geplant.

Die Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen, für Jugendliche und für ein reges Vereinsleben sind entsprechend den Erfordernissen vorhanden.

Im Bereich Krankenhaus Isny wird zur Ergänzung der vorhandenen Einrichtungen eine Gemeinbedarfsfläche "Gesundheitszentrum" dargestellt.

Die Stadt Isny/Allgäu, die nach dem Landesentwicklungsplan schwerpunktmäßig als Erholungsraum ausgebaut werden soll, plant im Bereich „Burkwang“ ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet Burkwang“ sowie eine Grünfläche „Erholungsbereich Burkwang“ mit ergänzender Sonderbaufläche „Infrastruktur Kultur/Erholung Burkwang“.

Zur Ergänzung der bestehenden Einrichtungen wird im Bereich Ratzenhofen eine Sonderbaufläche "Reithalle" dargestellt.

Im Bereich „Haldenhof“ bestehen die Sondergebiete „Fremdenverkehr I und II“. Für das dort ansässige Hotel besteht dringender Erweiterungsbedarf; hierfür ist das Sondergebiet „Fremdenverkehr III“ geplant.

In der Stadt Isny und den Ortsteilen Neutrauchburg und Überrauch (Großholzleute) bestehen Kurkliniken. Zur Erweiterung der Kureinrichtungen sind in Neutrauchburg zwei Sondergebiete für Kurkliniken (Dengeltshofen), ein Sondergebiet für Kur- und Erholung mit zugeordneter Grünfläche „Kurpark“ (Neutrauchburg) und in Überrauch ein Sondergebiet für Kureinrichtungen vorgesehen.

Zur Ergänzung der Einrichtungen für den Sport ist eine Gemeinbedarfsfläche „Schützenverein“ in Bolsternang geplant.

In Isny stehen damit ausreichende und bedarfsgerechte Sport- und Spielflächen sowie Flächen für Kureinrichtungen zur Verfügung.

Die Flächen für diese Einrichtungen sowie deren Erweiterungsflächen sind im Planwerk dargestellt.