

Innenentwicklungskonzept Marktgemeinde Weitnau



ORTSRÄUMLICHE PLANUNG UND GRÜNORDNUNG / DORFÖKOLOGIE
ALS RÄUMLICHE FACHPLANUNG
IN DER LÄNDLICHEN ENTWICKLUNG



IMPRESSUM

Innenentwicklungskonzept mit Vitalitätscheck
für den Markt Weitnau

Bestandsanalyse und Handlungsempfehlungen zur
nachhaltigen Innenentwicklung
©2022

Auftraggeberin:

Markt Weitnau

vertreten durch: 1. Bürgermeister Florian Schmid
Hauchenbergweg 6
87480 Weitnau



gefördert von:

Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben

AP: Frau Manuela Huber
Dr.-Rothermel-Straße 12
86381 Krumbach



Amt für Ländliche Entwicklung
Schwaben

Bearbeitung:

Ortegestalten GbR

Fleischerstraße 16
80337 München
info@ortegestalten.de
www.ortegestalten.de

Sämtliches Material, so nicht anders vermerkt © Ortegestalten GbR

Das Team von Ortegestalten dankt allen Beteiligten
vielmals für die sehr konstruktive Zusammenarbeit sowie
den intensiven Austausch und wünscht der Gemeinde viel
Erfolg bei der Umsetzung der gewünschten Ziele für eine
nachhaltige Innenentwicklung mit einem attraktiven
Angebot für alle Generationen!

INHALT

Vorwort
Einführung

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

- 1.1 Lage und Untersuchungsperimeter
- 1.2 Planerische und rechtliche Grundlagen
- 1.3 Interkommunale Netzwerke / Förderung

2. THEMATISCHE BESTANDSANALYSE

- 2.1 Landschaft, Grünräume und Dorfökologie
- 2.2 Siedlungsstruktur und Ortsbild
- 2.3 Leitbilder zur Gemeindeentwicklung
- 2.4 Bevölkerung, Demographische Entwicklung
- 2.5 Daseinsvorsorge, soziales und kulturelles Leben
- 2.6 (Land-)Wirtschaft und Tourismus
- 2.7 Mobilität und Erreichbarkeit
- 2.8 Nachhaltige Ressourcen- und Energienutzung // Klimaschutz

3. ERGEBNISSE BÜRGERBETEILIGUNG

4. POTENTIALFLÄCHEN ZUR INNENENTWICKLUNG

- 4.1 Ergebnisse Vitalitätscheck/ Flächenmanagementdatenbank
- 4.2 Ziele für eine nachhaltige Innenentwicklung

5. VERTIEFTE UNTERSUCHUNGEN

- 5.1 Neue Nutzungen im Alten Gutshof
- 5.2 Neugestaltung Dorfplatz und Altes Feuerwehrhaus

6. WEITNAU 2022 / AUSWERTUNG STATUS QUO

- 6.1 Auswertung Status Quo // Stärken Weitnau 2022
- 6.2 Auswertung Status Quo // Defizite und ungenutzte Potentiale Weitnau 2022

7. LEITLINIEN UND ENTWICKLUNGSZIELE / WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG

8. MASSNAHMENKATALOG

- 8.1 Rahmenplan Ortsmitte Weitnau: Fokus Aufwertung des Freiraums
- 8.2 Rahmenplan: (Re-)Aktivierung von Potentialflächen zur Stärkung der Ortsmitte
- 8.3 Objektbezogener Maßnahmenkatalog
- 8.4 Übersicht Maßnahmen / potentielle Förderung

9. VORSCHLAG FÖRDERGEBIET / AUSBLICK

VORWORT



**Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Bürgerinnen und Bürger,**

die großen Erfolge passieren nie zufällig, sondern werden meist sehr gut vorbereitet, vorausschauend abgestimmt und gewissenhaft geplant. Auf Planänderungen, die es immer wieder geben kann und geben wird, muss flexibel reagiert werden. Eine klare Linie und feste Ziele, gepaart mit Improvisationstalent, da Entwicklungen nie statisch ablaufen, sind entscheidende Faktoren, wenn es gut werden soll.

Wir wollen den Erfolg. Für den Markt Weitnau soll es nicht nur gut, sondern sehr gut werden. Daher hat der Marktgemeinderat Weitnau in Zusammenarbeit mit dem Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben (ALE) ein Innenentwicklungskonzept (IEK) für unseren Hauptort in Auftrag gegeben. Für alle Ortsteile unserer Gemeinde wurde ein Vitalitäts-Check (VC) durchgeführt, um Leerstände, Baulücken und freie Potentiale zu identifizieren.

Mit dem Planungsbüro ORTE GESTALTEN haben wir den für uns passenden Partner gefunden. Mein besonderer Dank gilt dem Marktgemeinderat Weitnau und den beteiligten Bürgerinnen und Bürgern sowie der Gemeindeverwaltung, die gemeinsam an der Erstellung der Inhalte des vorliegenden IEK und des VC maßgeblichen Anteil hatten.

Wir möchten das besondere, einzigartige und traditionelle unserer Baukultur erhalten, wo diese wertvoll und erhaltenswert ist. Wo es notwendig und richtig ist die Vergangenheit zurückzulassen, um die Zukunft neu zu denken, werden wir mit Umsicht auch mutige Entscheidungen treffen. Dabei bilden die Pflege unserer einzigartigen Allgäuer Landschaft und das Bewahren der Traditionen unserer Heimat die Grundlagen für alle unsere Überlegungen. Aktivieren wir für unsere Marktgemeinde Weitnau private und öffentliche Investitionen. Wir erhalten was uns lieb und teuer ist nur, wenn wir den Blick in die Zukunft richten.

Mit herzlichen Grüßen

Florian Schmid
Erster Bürgermeister Marktgemeinde Weitnau

EINFÜHRUNG

Das Gemeindegebiet ist geprägt durch eine sehr qualitätsvolle, historisch gewachsene Kulturlandschaft mit einer bis heute erhaltenen aktiven Landwirtschaft. Die Wohn- und Lebensqualität im Luftkurort Weitnau wird von den Bürgerinnen und Bürgern sowie Gästen sehr geschätzt und gründet u.a. auf der herausragenden Qualität des vorhandenen Landschafts- und Naturraums wie dem vorhandenen Versorgungsangebot.

Einen wichtigen Beitrag zum Erhalt vorhandener Qualitäten sowie zur Minimierung vorhandener Defizite leisteten bereits diverse Förderprogramme, wie auch die Fördermittel aus der Dorferneuerung, wodurch bereits seit den 1990er Jahren in sehr qualitätsvoller Weise konkrete Maßnahmen für den Erhalt sowie die Stärkung der freiräumlichen und baulichen Qualitäten sowie eines bedarfsgerechten Angebots in Weitnau umgesetzt wurden.

Im Zuge von gesellschaftlichem und strukturellem Wandel sieht sich die Gemeinde im Vergleich zu 1990 heute mit neuen Herausforderungen konfrontiert, für die man gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern Lösungen entwickeln und bestehende Förderprogramme nutzen möchte.

So zeigen sich auch in Weitnau wie in vielen Gemeinden im ländlichen Raum die Folgen des Wandels in der Landwirtschaft und der demographischen Entwicklung. Die Zahl der älteren Menschen und damit verbunden die Nachfrage nach einem bedarfsgerechten Angebot wächst kontinuierlich. Gleichzeitig soll das Angebot auch für die jüngere Generationen langfristig attraktiv bleiben.

Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft sind viele der stark ortsbildprägenden Hofstellen teils oder ganz aus der ursprünglichen Nutzung gefallen. Darüber hinaus gibt es weiteren Leerstand, sowie ungenutzte Brachflächen innerhalb des gewachsenen Gemeindegebiets.

Wichtiges Ziel für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung ist, zunächst diese Potentialflächen für neue Nutzungen zu aktivieren, bevor weiteres Bauland ausgewiesen wird.

Weitere wichtige Ziele für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung sind u.a. der Erhalt sowie die Stärkung einer attraktiven, bedarfsgerechten Daseinsvorsorge, die Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und autarken Energiegewinnung sowie einer Resilienz (Widerstandsfähigkeit) gegenüber Veränderung u.a. infolge des Klimawandels.

Weitnau steht somit wie viele Gemeinden des ländlichen Raums vor diversen sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen. Hier gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern zukunftsweisende Lösungen zu entwickeln und diese im Folgenden umzusetzen, ist Ziel für eine nachhaltige und zukunftsweisende Gemeindeentwicklung.

Im Rahmen des vorliegenden Innenentwicklungskonzepts (IEK) lag der Schwerpunkt der Untersuchung im Bereich des Hauptortes. Viele der hierbei im engen Dialog mit der Bürgerschaft und den Gemeindevertretern erarbeiteten Handlungsempfehlungen und Zielsetzungen haben jedoch Gültigkeit für das gesamte Gemeindegebiet.

Die Bearbeitung erfolgte auf unterschiedlichen Maßstabsebenen, wobei die Handlungsempfehlungen von ganzheitlichen, strategischen Zielsetzungen, hin zu konkreten Konzepten für die Aufwertung des Freiraums sowie die exemplarische (Um-)Nutzung von untergenutztem baulichen Bestand reichen.

Infolge der zentralen Zielsetzung der Gemeinde, die Ortsmitte von Weitnau noch attraktiver zu machen, lag ein Schwerpunkt der planerischen Untersuchung auf dem Bereich rund um den Dorfplatz, wo sich nach Fortzug der Feuerwehr ein idealer Standort für einen beliebten Treffpunkt für alle Generationen bietet.

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 LAGE UND UNTERSUCHUNGSPERIMETER





1.1 LAGE UND UNTERSUCHUNGSPERIMETER

LAGE

Die Marktgemeinde Weitnau liegt im Landkreis Oberallgäu, südöstlich der Kreisstadt Kempten im Regierungsbezirk Schwaben. Südöstlich befinden sich die Städte Immenstadt (20km) und Sonthofen (30km), die zusammen ein Doppel-Oberzentrum bilden. Im Nordosten befindet sich mit Kempten (25km) ein weiteres nahegelegenes Oberzentrum. Die Gemeinde Weitnau gehört zur Region 16 „Allgäu“ und weist eine Flächengröße von 65,22 km² auf. Der Hauptort liegt auf 797 m ü. NHN. Die südlich und nördlich des Hauptortes gelegenen Bergkämme haben eine Höhe von circa 1000-1100m ü. NHN. Die politische Gemeinde Weitnau besteht aus 54 Ortsteilen inkl. dem Hauptort Weitnau. Weitnau bildet mit der benachbarten Gemeinde Missen-Wilhams (ca. 9km) die Verwaltungsgemeinschaft Weitnau und ist Sitz derselben. Die Gemeinde ist in ein Netz übergeordneter fachlicher Planungsziele eingebunden, die vor allem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Allgäu Nr. 16 dargestellt sind.

Weitnau ist seit 2005 ein staatlich anerkannter Luftkurort und seit 1976 ein staatlich anerkannter Erholungsort. Quelle und mehr Informationen: <https://www.stmi.bayern.de/kub/komfinanzen/kurorte/index.php> (03/2021)

Weitnau liegt in der Ferienregion Allgäuer Seenland, einer Kooperation der Marktgemeinde mit den Gemeinden Buchenberg, Sulzberg und Waltenhofen.

Besondere Qualität bietet der Landschaftsraum. Die Gemeinde ist Teil der Naturraum-Haupteinheit D 66 „Voralpines Moor- und Hügelland“, welche sich am nördlichen Alpenrand entlang vom Bodensee bis zur Salzach erstreckt und im wesentlichen den würmeiszeitlich vergletscherten Teil des Alpenvorlandes umfasst. Den Untergrund bilden hier Molasseschichten des Tertiärs, die in der Adelegg mit 1100m und in den südlichen Iller-Vorbergen ihre größten Höhen erreichen. Quelle und mehr Informationen: Bayerisches Landesamt für Umwelt, <https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraume/index.htm> (02/22)



Lage in Bayern o.M.



Lage im Landkreis Oberallgäu o.M.

UNTERSUCHUNGSGEBIET

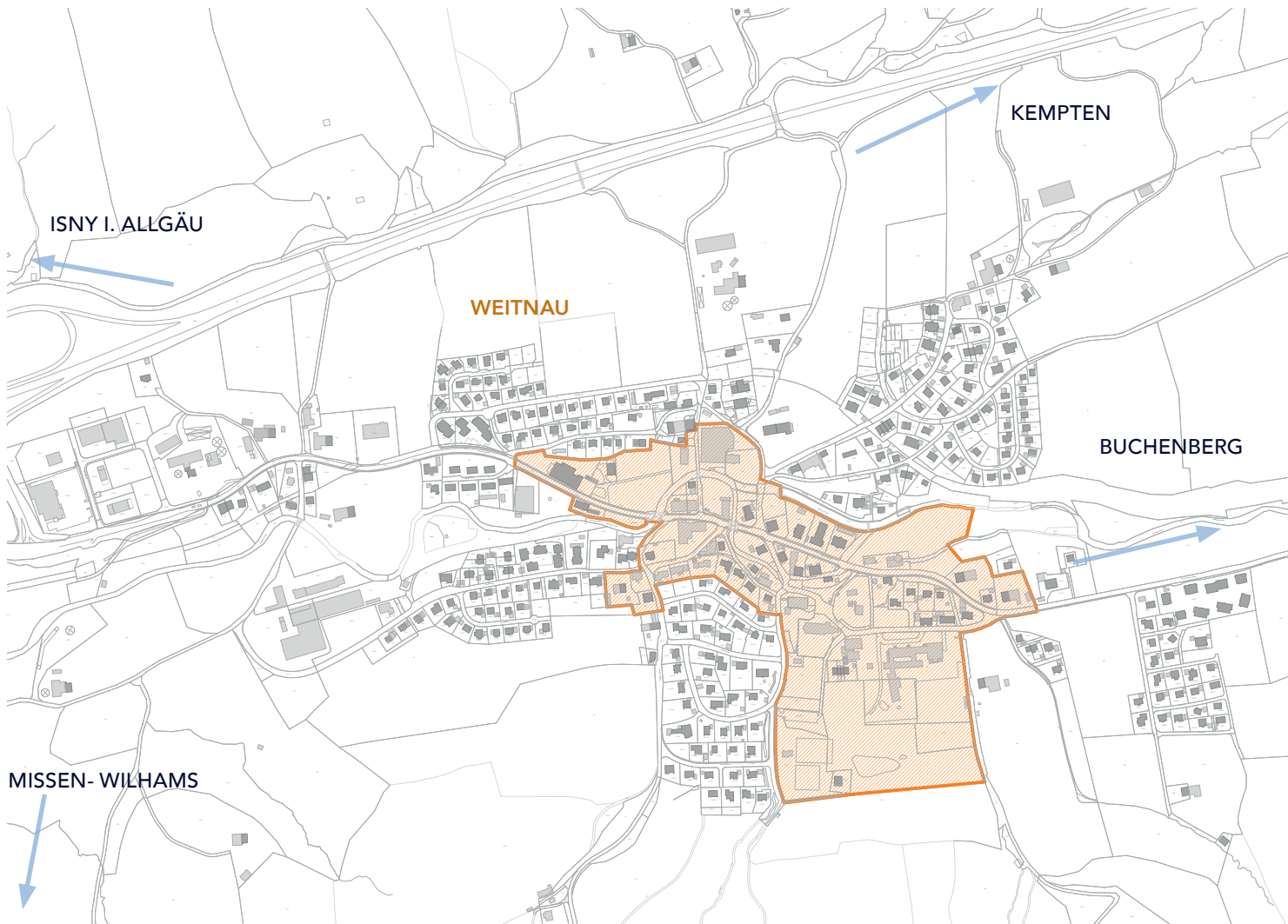
Im Rahmen des Vitalitätschecks s. Kapitel 4 und der damit verbundenen Abfrage u.a. von vorhandener Daseinsvorsorge sowie Potentialflächen im Bestand wurde das gesamte Gemeindegebiet von Weitnau analysiert.

Konkrete Analysen des baulichen und freiräumlichen Bestandes sowie darauf aufbauende konkrete Handlungsempfehlungen beschränken sich dann auf das in der Karte s. unten dargestellte Untersuchungsgebiet. Dieses Gebiet innerhalb des gewachsenen historischen Ortskerns von Weitnau war Basis für das beauftragte Innenentwicklungskonzept. Im Süden umschließt der Umgriff die Grund- und Mittelschule sowie die Sportflächen. Das Gebiet läuft entlang der Hoheneggstraße im Westen bis zum Kaplaneiweg und im Osten bis zum Weg Im Gosbolz.

Das Gebiet umfasst wichtige Funktionen wie die örtliche Bank, das Rathaus, verschiedene gastronomische Betriebe, sowie diverse andere Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets findet sich aber auch unter- sowie ungenutzter baulicher Bestand, welcher u.a. aus dem Wandel in der Landwirtschaft resultiert und künftig effizienter genutzt werden sollte.

Leerstand gilt es mit Blick auf eine Stärkung der gewachsenen Ortsstrukturen unbedingt zu vermeiden. Durch (Re-)Aktivierung in Form von Sanierung kann der Bestand mit neuen Nutzungen/ neuem Leben gefüllt werden. Wie dies gelingen kann, wurde im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes anhand von Referenzgebäuden exemplarisch untersucht.



Untersuchungsperimeter Hauptort Weitnau M 1:10000

1.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) trägt seit über 30 Jahren wesentlich zum Erreichen der Ziele der bayerischen Landesentwicklungspolitik dar. Es dient als Basis und Leitfaden für die räumliche Entwicklung des Freistaats. Das LEP ist Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung des Freistaats. Es ist das bestimmende Werkzeug zur Verwirklichung des Leitziels der „Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.“

Das festgelegte fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung ist von allen öffentlichen Einrichtungen zu beachten und muss in der Bauleitplanung Beachtung und gegebenenfalls Anpassung finden. Aufgrund dessen sind die Vorgaben des LEPs für jede Gemeinde richtungs- und zukunftsweisend.

Quelle und weitere Informationen: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> (10/2020)

ZIELSETZUNGEN FÜR WEITNAU

Die Gemeinde Weitnau ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern 2018), wie der Großteil des Landkreises Oberallgäu, der Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ zugeordnet. Lediglich die Stadt Kempten und die Gemeinden Durach sowie Lauben fallen in die Kategorie „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“. Sog. „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“ sind die Gemeinde Fischen i.Allgäu, sowie die Einzelgemeinden Blaichach, Sonthofen und Immenstadt i.Allgäu. Von zentralörtlicher Bedeutung sind die Kreisfreie Stadt Kempten, die als Oberzentrum eingestuft ist, sowie die Städte Immenstadt i. Allgäu und Sonthofen als gemeinsames Oberzentrum. Oberstdorf ist als Mittelzentrum eingestuft. Der gehobene Versorgungsbedarf und der spezialisierte Versorgungsbedarf soll durch das nahe gemeinsame Oberzentrum Immenstadt i. Allgäu und Sonthofen, sowie durch das Oberzentrum Kempten gewährleistet sein. Auf eine zumutbare Erreichbarkeit der zentralen Orte in Bezug auf den Individualverkehr und den ÖPNV ist hinzuwirken.

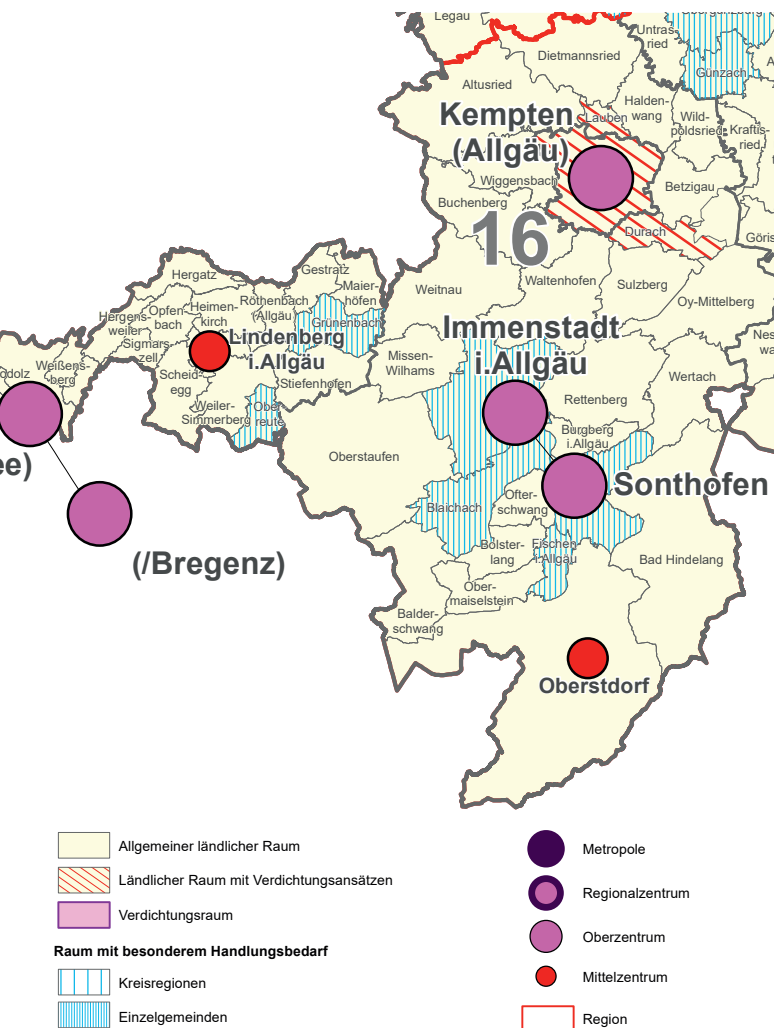
Im Rahmen der Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ gelten gemäß LEP für Weitnau u.a. folgende Vorgaben:

Die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums zielt auf nachfolgende Punkte ab:

- nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Daseinsvorsorge in zumutbarer Erreichbarkeit
- Erhaltung der eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur
- Sicherung der landschaftlichen Vielfalt
- zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur

Die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums im gesamten unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und autarken Lebensraum, ist **Aufgabe der öffentlichen Hand**. Die folgenden Handlungen sind hierfür notwendig:

- Eigenständige Wirtschaftsstruktur durch ein quantitatives und qualitatives Arbeitsplatzangebot stärken
- Bestehende Lücken bei der Verkehrsinfrastruktur schließen
- ÖPNV bedarfsgerecht erhalten und ausbauen
- Kindertageseinrichtungen sowie Einrichtungen der schulischen und beruflichen Bildung bedarfsgerecht erhalten und ausbauen
- Einrichtungen der medizinischen Versorgung bedarfsgerecht erhalten und ausbauen
- Einrichtungen und Angebote für ältere Menschen bedarfsgerecht erhalten und ausbauen
- Branchen- und regionalbezogene, wirtschaftsnahe Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen schaffen



- Natürliche Lebensgrundlagen sowie eigenständige Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil erhalten
 - Wettbewerbsfähige und umweltverträgliche Land- und Forstwirtschaft sichern und entwickeln
 - Regionale Wertschöpfungspotentiale, die sich insbesondere aus der verstärkten Erschließung und Nutzung Erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten ergeben, nutzen
- Quelle und weitere Informationen: LEP (Stand 2020)

Für Weitnau ist die Zielsetzung also vor allem die Sicherung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum und die Erreichbarkeit der Daseinsvorsorge. Die charakteristische Landschaft mit den zahlreichen Wiesen sollte erhalten bleiben. Auf einen nachhaltigen Tourismus und eine flächensparende Entwicklung ist zukünftig zu achten.

REGIONALPLAN ALLGÄU NR. 16

GRUNDLAGE

Der aktuelle Regionalplan Allgäu 16 ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Innenentwicklungskonzepts noch nicht an die Neuerungen des LEP 2018 angepasst. Die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren u. Siedlungsschwerpunkte werden bis zur Anpassung einem Grundzentrum gleichgestellt. Im Regionalplan 16 (Stand 2008) ist die Gemeinde Weitnau als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum (LEP 2018: Grundzentrum) eingestuft. Hier sollen vor allem Arbeitsplätze nicht landwirtschaftlicher Tätigkeit bevorzugt geschaffen werden und die Einzelhandelszentralität erhöht werden. Im Regionalplan 16 ist das Gemeindegebiet Weitnau als „Allgemeiner ländlicher Raum“ und als „ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen gestärkt werden soll“ kategorisiert. Die Einstufung des LEPs als reiner ländlicher Raum ist somit noch nicht erfasst.

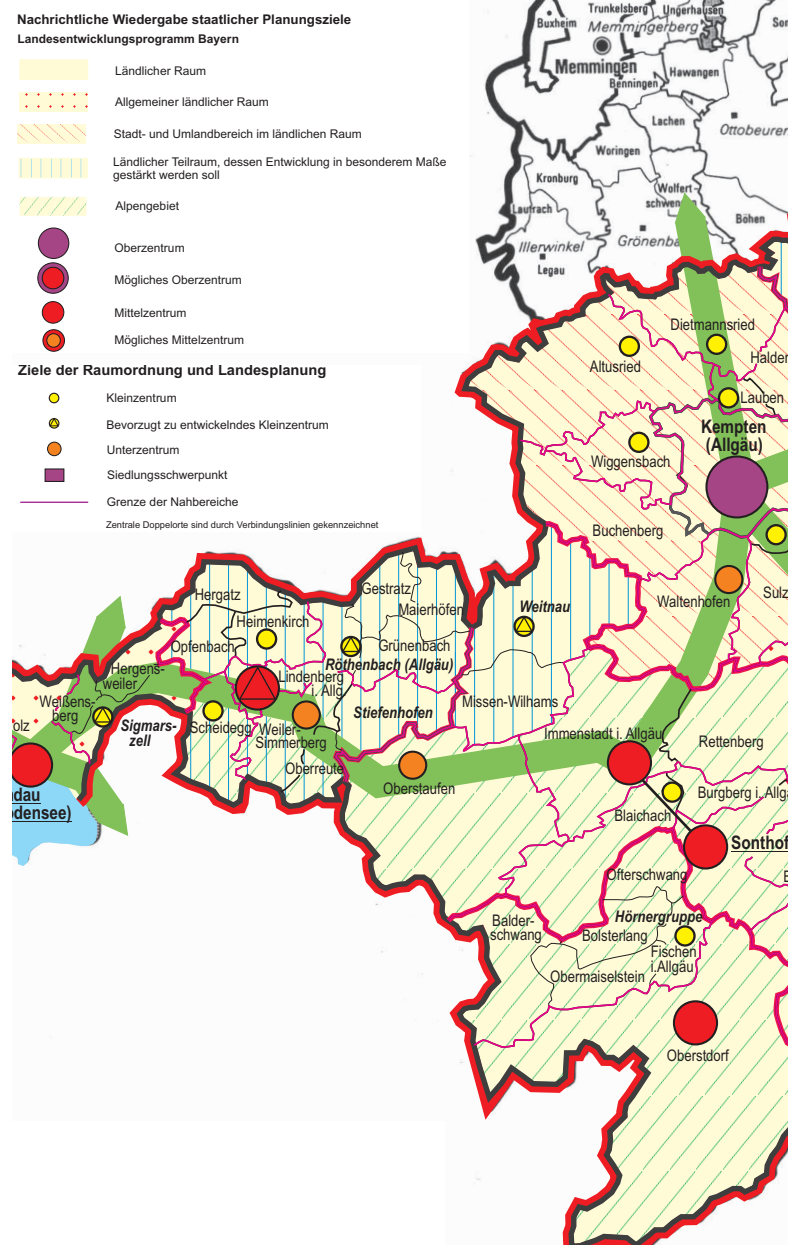
FOKUS: SIEDLUNGS-UND VERSORGUNGSSTRUKTUR

In Bezug auf die Siedlungs- und Versorgungsstruktur ist im Gemeindegebiet laut Regionalplan ein Teil des Gemeindegebiets als Vorranggebiet für Wasserversorgung (Trinkwasser) markiert. Das Gebiet WVR 22 befindet sich im Hauptort entlang des Weitnauer Bachs. Ein Vorbehaltsgebiet WVB 20 befindet sich bei Nellenbruck. Ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz (H 54) erstreckt sich ebenfalls entlang des Weitnauer Bachs östlich des Hauptorts. Der Markt Weitnau befindet sich in einem Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen. Zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen sind weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete vorhanden.

NATUR UND LANDSCHAFT

Fast das komplette Gemeindegebiet ist als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet definiert. Im Norden unter Nr. 10 „Kürnacher Wald (Adelegg)“ und ansonsten unter Nr. 19 „Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen“. Der Erhalt dieser Schutzgebiete ist von hoher Bedeutung. Nötige Pflege- und Schutzmaßnahmen sind durchzuführen. Nördlich von Hellengerst befindet sich das Naturschutzgebiet „Breitenmoos“. Im Südosten liegt das Landschaftsschutzgebiet „Stoffelberg“.

Quelle: Regionalplan Allgäu 16 (Stand 2008)



1.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

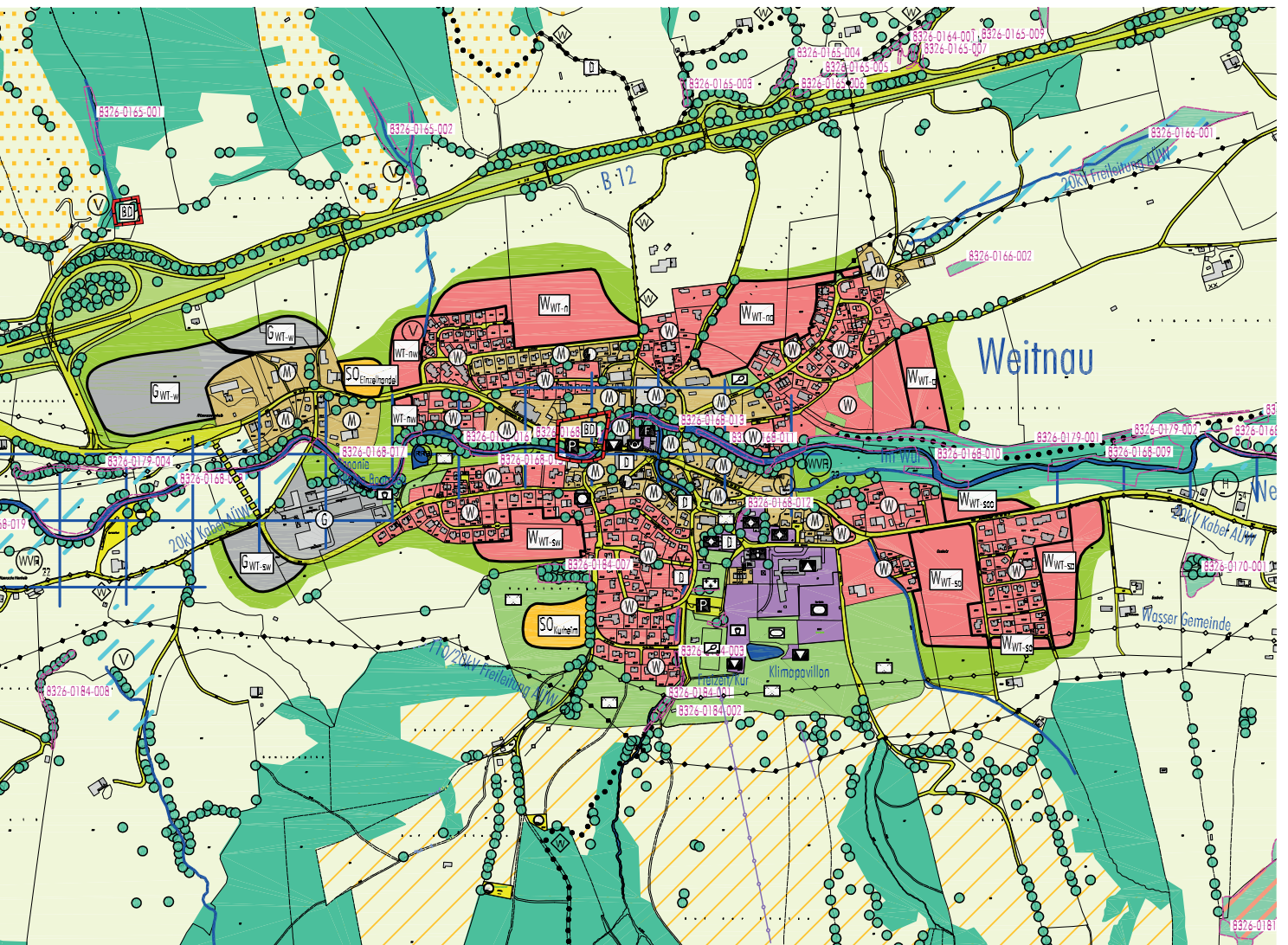
VORGABEN AUS DER BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPLAN

Der geltende Landschaftsplan ist sehr umfangreich und greift die wichtigsten Themen übersichtlich auf. Der Landschaftsplan hat zur Aufgabe, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Im Landschaftsplan werden schützenswerte Bereiche und Objekte für den Natur- und Landschaftshaushalt und den Ressourcenschutz aufgezeigt und Pflegemaßnahmen vorgeschlagen. Zentrales Ziel ist der Erhalt des charakteristischen Landschaftsbildes des Gemeindegebiets. „Der Erhalt der traditionellen bäuerlichen Bewirtschaftungsform im Gemeindegebiet ist vorrangiges Ziel. Der Landwirtschaft kommt als wichtigem Nutzer von Grund und Boden im Gemeindegebiet eine besondere Aufgabe und Verantwortung für den Naturschutz und die Landschaftspflege zu.“ (Auszug Präambel Landschaftsplan)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gemeindegebiet und der Hauptort Weitnau verfügen über einen detaillierten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006. Im Bereich Natur und Landschaft ist eine genaue Differenzierung in unterschiedliche Flächenkategorien definiert und mit entsprechenden Handlungsempfehlungen ergänzt. So wird neben Naturschutz-, Landschaftsschutzgebieten, FFH-Flächen, Einzelgehölze und Gehölzgruppen, allen Geo- und Biotopen sowie Naturdenkmälern auch eine genaue Unterscheidung von anderen landschaftlichen Grünflächen gemacht. Offenland-Feuchtflächen, Wald auf Feuchtstandort, Waldfreie Hoch- und Zwischenmoorflächen, Talräume, Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild, sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild sind hier kartiert. Die Empfehlungen, die vor allem deren Erhalt vorsehen, sind qualitativ wertvoll.



Mit Fokus auf das definierte Siedlungsgebiet zeigt sich, viele der als Bauflächen festgelegten Bereiche bis dato unbebaut sind. Hier ist bei künftigen Entwicklungen ein sehr achtsamer Umgang mit der Ressource Boden wichtig, um einer stark fortschreitenden Zersiedelung entgegenzuwirken.

Auf die einzelnen Widmungen der Bauflächen wird im Folgenden eingegangen:

Der ursprüngliche Dorfkern arrondiert sich um den heute als Parkfläche gekennzeichneten Gemeindeplatz. Die Nutzung ist hier auch als Dorfgebiet kategorisiert. Gewerbeflächen sind in Weitnau am westlichen Ortsrand und an der Anschlussstelle zur B 12 kartiert und noch nicht in vollem Umfang gemäß den Möglichkeiten, welche der FNP rechtlich bietet, bebaut.

Ebenfalls im Westen befindet sich ein Mischgebiet mit einigen Gewerbebetrieben und im Anschluss einem Sondergebiet für Einzelhandel. Ein weiteres großflächiges Mischgebiet erstreckt sich im Bereich des historischen Ortskerns von Weitnau. Es beginnt im Westen bei der Hoheneggstraße 38 und umschließt das ehemalige Amtshaus, den Dorfplatz, im Norden die Brauerei, im Süden den Gasthof Krone und führt im Osten bis zur Kreuzung Hoheneggstraße / Kirchstraße. Ein weiteres Mischgebiet befindet sich entlang der Straße Am Bahnhof und eines bei der Straße Im Diethen. Flächen für Gemeinbedarf finden sich beim Rathaus, bei der Feuerwehr und der Post am Dorfplatz, bei der Kirche St. Pelagius und rund um die Grund- und Mittelschule, den Kindergarten und die Sportflächen südlich davon. Diese Gemeinbedarfsflächen bieten großzügige Freiflächen. Als weiteres Sondergebiet wurde eine kleine Fläche im Südwesten des Ortskerns ausgewiesen, die Sonderfläche Kurheim. Bei den Tennisplätzen gibt es eine öffentliche Parkfläche. Eine große zusammenhängende Grünfläche im Süden ist als Grünfläche mit verschiedenen Zwecken definiert. Qualitätvoll und wichtig für das Ortsbild sind auch die vorgesehene Ortsrandeingerünungen, die sich an fast allen Wohn- und Gewerbeflächen anschließen.

Die weiteren bebauten Flächen sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Gleiches gilt für mehrere bislang unbebaute Flächen, die aktuell noch landwirtschaftliche Wiesenflächen sind und bis dato eine qualitätsvolle Verzahnung der Landschaft mit dem Ort darstellen.

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNG

Mit Fokus auf die kartierten Bauflächen gemäß FNP zeigt sich, dass viele der Bereiche bis dato nicht bebaut sind. Zum Erhalt der bestehenden Qualitäten im gewachsenen Ortes sowie mit Fokus auf einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden ist ein sehr achtsamer Umgang mit den noch unbebauten Flächen erforderlich. Es gilt es, zunächst Innen- vor Außenentwicklung zu fördern.

FAZIT:
Analyse der Festsetzungen des geltenden Landschafts- und Flächennutzungsplans:
 > sehr hoher Detaillierungsgrad
 > Vielzahl an Festsetzungen zu Natur und Landschaft
 > gemäß FNP hohe Anzahl an bislang noch unbebauten Bauflächen für Wohn- und Gewerbenutzung

fachplanerische Empfehlung:
 > verstärkt Innen- vor Außenentwicklung fördern
 > achtsamer, ressourcenschonender Umgang mit bislang unbebauten Bauflächen unter Berücksichtigung und Erhalt qualitätsvoller, übergeordneter Grünverbindungen und Freiräume

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauOB)

- Wohnbauflächen
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete
- Sondergebiete

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauOB)

- Öffentliche Verwaltungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Post
- Kirche
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kindergärten

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauOB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen, geplant
- Öffentliche Parkfläche
- Lufe
- Hauptwanderweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-Entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauOB)

- Elektrizität
- Abwasser
- Abfall
- Wasser
- Wasserbehälter

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauOB)

- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauOB)

- Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Bolzplatz
- Sportplatz
- Friedhof
- Spielplatz
- Tennisplatz
- Golfplatz
- Ortsrandeingerünung, Ortsdurchgrünung
- Verkehrsbegleitgrün

Flächen für Land- und Forstwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauOB)

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Nadelwald
- langfristig Umbau in standortgerechten Berg-Mischwald
- Mischwald; Teichwälder (z.Tl. Art 13d(1) BayNatSchG)
- Erhalt, Pflege und Entwicklung durch naturnahe Waldbewirtschaftung

Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauOB)

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Fläche
- FFH-Gebietserschließung (Flächendarstellung vgl. Erläuterungstext)
- Naturdenkmal
- Geotop
- Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
- Offenland-Feuchtwälder (Art 13d(1) BayNatSchG)
- Erhalt, Pflege und Entwicklung
- Wald auf Feuchtwäldern (Art 13d(1) BayNatSchG)
- biotopgerechte Pflege und Entwicklung
- Waldfreie Hoch- und Zwischenmoorflächen (Art 13d(1) BayNatSchG)
- biotopgerechte Pflege und Entwicklung
- Talflur
- von Bebauung und standortfremder Aufforstung freihalten
- Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild
- Erhalt und Entwicklung der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Flächen mit besonderer Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt und Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Vermarktung von Biotopen
- Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Feld- und Ufergehölze

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 8 BauOB)

- Altlasten

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4 BauOB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Gemeindegrenze)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauOB)

- Wasserflächen
- Wasserschutzgebiet (Schutz-Zone I+II)
- Bachverrohrung
- Regenrückhaltebecken
- Vorranggebiet für Hochwasserabfluss und -sicherung
- Vorranggebiet zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung

1.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

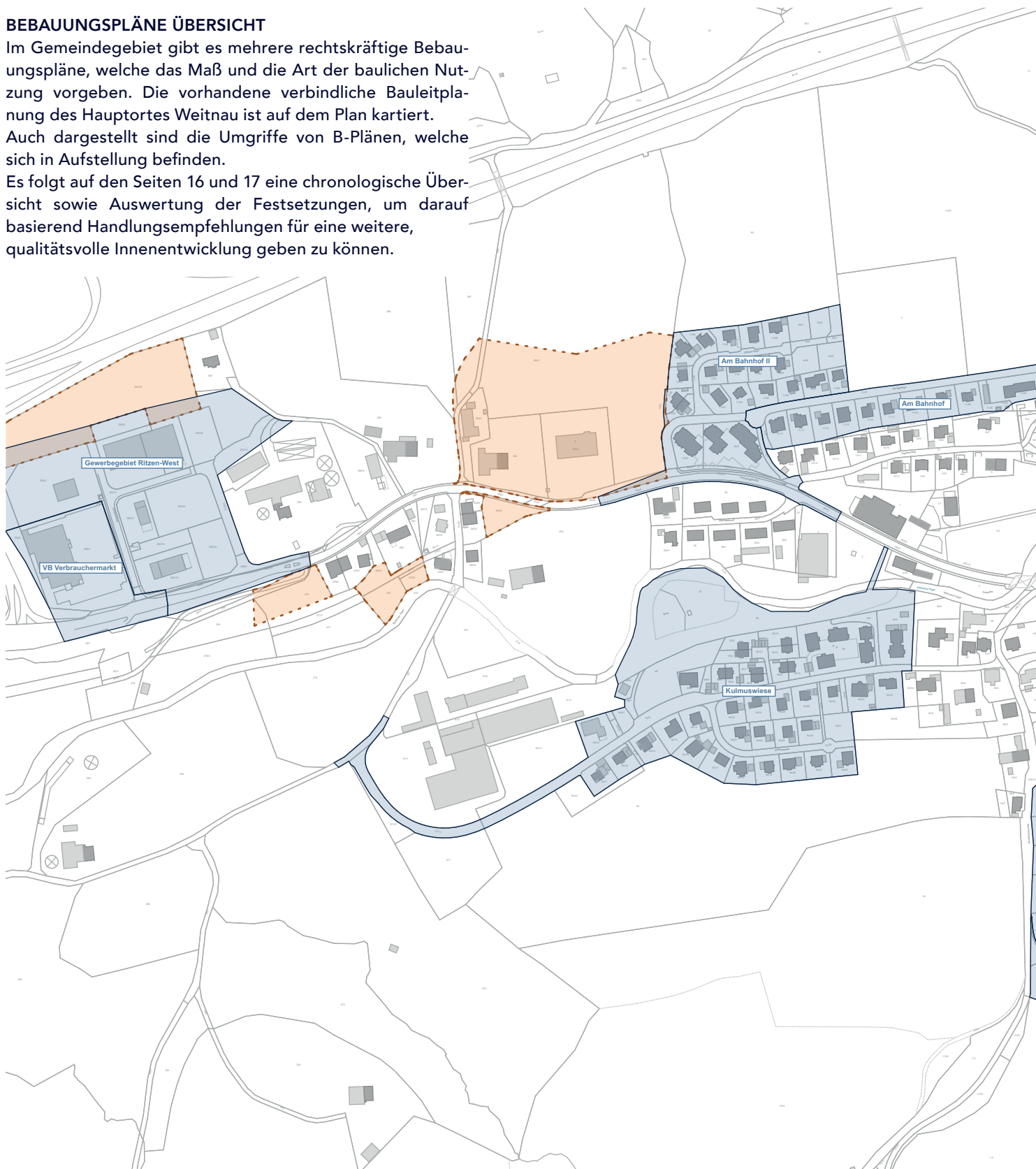
VORGABEN AUS DER BAULEITPLANUNG

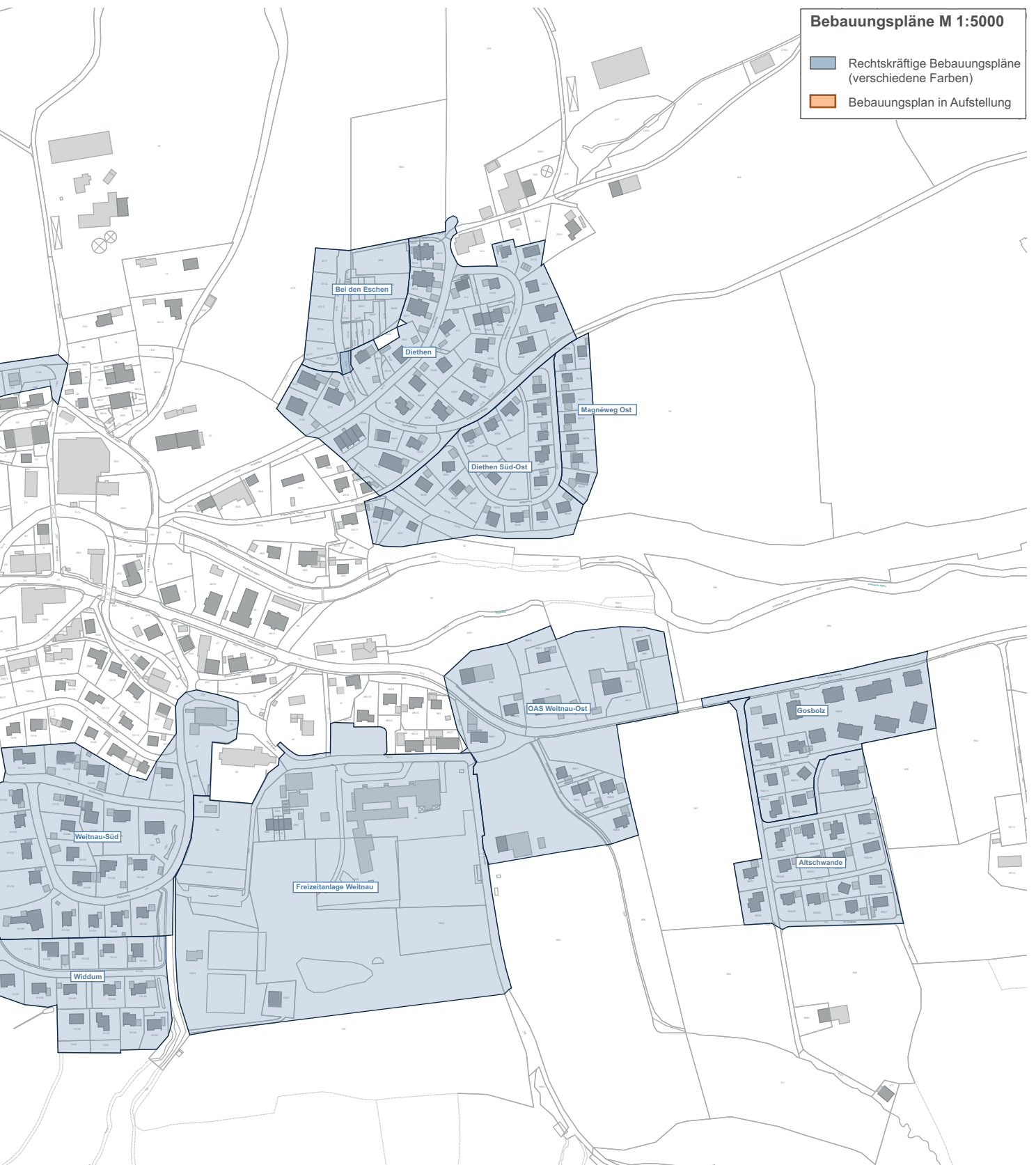
BEBAUUNGSPLÄNE ÜBERSICHT

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere rechtskräftige Bebauungspläne, welche das Maß und die Art der baulichen Nutzung vorgeben. Die vorhandene verbindliche Bauleitplanung des Hauptortes Weitnau ist auf dem Plan kartiert.

Auch dargestellt sind die Umgriffe von B-Plänen, welche sich in Aufstellung befinden.

Es folgt auf den Seiten 16 und 17 eine chronologische Übersicht sowie Auswertung der Festsetzungen, um darauf basierend Handlungsempfehlungen für eine weitere, qualitätsvolle Innenentwicklung geben zu können.





Bebauungspläne M 1:5000

- Rechtskräftige Bebauungspläne (verschiedene Farben)
- Bebauungsplan in Aufstellung

Geltende Bebauungspläne sowie B-Pläne in Aufstellung im Hauptort Weitnau, M 1:5000
 Quelle: Gemeinde Weitnau

1.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

ÜBERSICHT: RECHTSKRÄFTIGE B-PLÄNE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

CHRONOLOGISCHE ÜBERSICHT

Die Übersicht zeigt in der Gesamtschau die aktuell geltenden, rechtskräftigen B-Pläne im Untersuchungsgebiet. Die kurze Zusammenfassung der Kennzahlen zeigt eine bereits bestehende Entwicklung hin von der Ausweisung rein monostrukturell entwickelten 1-2-Familienhäusern hin auch zu Mehrfamilienhäusern. Zudem geht die Tendenz zu einer höheren Geschossigkeit.

WEITNAU SÜD - MÄRZ 1965

WR: Geschossigkeit I und II
GRZ max. = 0,4
SD 23°-28°

WEITNAU WIDDUM - MÄRZ 1976

WR: Geschossigkeit I und II
max 2WE je Wohngebäude
GRZ max. = 0,4
SD 23°-28°

DIETHEN - MAI 1978

WA und MI: Geschossigkeit I und II
EFH und DH (2WE)
GRZ max. = 0,4
SD 23°-28°

FREIZEITANLAGE WEITNAU - NOVEMBER 1986

Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche: I, II und II+D
Hallenbad, Gästezentrum, MFH, Pfarrzentrum,...
SD 23°-30°

AM BAHNHOF - DEZEMBER 1987

MI: I+D
GFZ max. = 0,4
SD 24°-28°

AM BAHNHOF - APRIL 1991 - 1. ÄNDERUNG

MI: II
MFH
GFZ max. = 0,5
SD 24°-28°

GOSBOLZ - MAI 1989

WA und MI: I+D, II
Einzelhaus
GRZ max. 0,3 und 0,5; GFZ max. = 0,6 und 0,8
SD 24°-28°

GOSBOLZ - 1.ÄNDERUNG - JANUAR 1991

nur WA: I+D, II
EFH
GRZ max. 0,3 und 0,4; GFZ max. = 0,6 und 0,8
SD 24°-28°

OAS WEITNAU- OST - OKTOBER 1995

§ 34 BauGB

KULMUSWIESE - FEBRUAR 1998

WA und GE: II
Einzelhaus (2WE), DH (2WE) und MFH (5WE)
GRZ max. 0,3 und 0,5; GFZ max. = 0,6 und 1,0
SD 28°-36° (GE auch FD)

ALTSCHWANDE - APRIL 2002

W: II
Einzelhaus (2WE) und DH (2WE)
GRZ max. 0,16 und 0,3; GFZ max. = 0,32 und 0,6
SD 28°-36°

ALTSCHWANDE - 1.ÄNDERUNG - MÄRZ 2003

zusätzlich zwei neue Grundstücke

AM BAHNHOF II - APRIL 2003 - 1. ÄNDERUNG

WA: I+D, II, III+D
EFH, DH und MFH
GRZ max. 0,3 und 0,5; GFZ max. = 0,6 und 0,8
SD 26°-32°

WEITNAU DIETHEN SÜD-OST - NOVEMBER 2004

WA: II
Einzelhaus (2WE), DH (2WE) und RH (1WE)
GRZ max. 0,35; GFZ max. = 0,6
SD 28°-38°

MAGNÉWEG OST - APRIL 2015

WA: II
EFH (2WE) und DH (2WE)
GRZ max. 0,35 und 0,4; GFZ max. = 0,6
SD 26°-38°

BEI DEN ESCHEN - JULI 2019

WA: II und III
Einzelhaus (2WE), DH, RH und MFH
GRZ max. 0,35
SD 22°-35°

ZUSAMMENFASSUNG/ AUSWERTUNG GELTENDE BEBAUUNGSPLÄNE:

Bereits die ersten Bebauungspläne legen detailliert Bauform, Fassadengestaltung und eine einheitliche Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden fest. Die dorftypischen Materialien wie ein unauffälliger Außenputz und ein naturrotes Ziegeldach als Satteldach mit einer Neigung zwischen ca. 23° und max. 30° werden hier festgeschrieben. Ab dem zweiten Bebauungsplan findet auch das ortstypische Material Holz Einzug in die gestalterischen und baulichen Festsetzungen. Als Fassadenverkleidung, Balkonbrüstung und Material der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum. Ab dem Bebauungsplan Kulmuswiese von 1998 bis zu Weitnau Diethen Süd-Ost von 2004 sind die gestalterischen Vorgaben in Bezug auf die Dach-, Fassaden-, und Außenraumgestaltung am detailliertesten und entsprechen gut einer dorftypischen und ökologischen Bauweise. Diese Bauleitplanungen können bezüglich der Gestaltungsvorgaben als Vorbild auch für weitere Bebauungspläne dienen.

Ab Ende der 80er Jahren sind versickerungsfähige Stellplatzflächen, Zufahrten, usw. in fast allen Bebauungsplänen Pflicht. Die Vermeidung von versiegelten Flächen und eine Steigerung der Biodiversität sollten auch weiter über entsprechende Festsetzungen gefördert/ gefordert werden. Ab Mitte der 80er Jahre und dem Bebauungsplan für die Freizeitanlage in Weitnau von 1986 gibt es hierzu eine Pflanzliste mit heimischen und standortgerecht zu pflanzenden Bäumen und Gehölzen.

Hinsichtlich der Gebäudegrößen und Grundstückszuschnitte wurde über die Festsetzungen primär der Bau von Ein- bis Zweifamilienhäusern forciert. Die Entwicklungen in der jüngeren Zeit gehen hin zu auch Mehrfamilienwohnen.

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNG:

Über entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung kann ein wichtiger Beitrag für eine dorfgerechte Innenentwicklung geleistet werden.

Bei künftigen Bauleitplanungen sollte daher darauf geachtet werden, die im Rahmen des IEK formulierten Zielsetzungen zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere für die Erweiterung des Wohnraumangebots unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie den Erhalt eines qualitätsvollen Ortsbildes.

1.3 INTERKOMMUNALE NETZWERKE/ FÖRDERUNG

ÖKO-MODELLREGION OBERALLGÄU KEMPTEN

Die Gemeinde Weitnau ist eingebunden in eine Vielzahl von interkommunalen Netzwerken und Kooperationen, welche die regionale Wirtschaft und Infrastruktur stärken und fördern. Bei der Öko-Modellregion Oberallgäu Kempten haben sich 28 Gemeinden des Landkreises Oberallgäu und die kreisfreie Stadt Kempten zusammengeschlossen, um gemeinsam die Bio-Produktion zu erhöhen und somit die heimische Nachfrage nach ökologischen Lebensmitteln zunehmend stärker aus der regionalen Produktion zu decken. 2015 erhielten der Landkreis Oberallgäu und die Stadt Kempten die staatliche Anerkennung als Öko-Modellregion. Seit 2016 werden Projekte zusätzlich von einem Projektmanagement unterstützt.

Die Öko-Modellregion Oberallgäu Kempten liegt eingebettet in die Allgäuer Alpen und das hügeligen Alpenvorland - in einer landschaftlich besonders reizvollen Region mit einer engen Verbindung von Tourismus und Landwirtschaft. Typisch für die Region ist der hohe Grünlandanteil und die große Bedeutung der Milchwirtschaft, verbunden mit einer Vielzahl von Direktvermarktern sowie einer noch erhaltenen aktiven Alpwirtschaft.

Hier bieten sich - insbesondere im interkommunalen Verbund - sehr gute Voraussetzungen, die regionale Wertschöpfung gemeinsam zu stärken und für den Verbraucher attraktiv zu machen. Die Ziele der Öko-Modellregion sind unter dem Motto „Austausch ermöglichen – zusammen wachsen!“ definiert. Die Vernetzung und der Austausch von Erzeugern, Verarbeitern und Vermarktern kann und soll so optimal gefördert werden. Durch Beratung sowie gemeinsame Projekte wird der ökologische Landbau und damit verbunden der Vertrieb von lokalen und hauptsächlich biologischen Erzeugnissen gefördert.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.oekomodellregionen.bayern/oko-modellregion/landkreis-oberallgaeu/> (Stand 01/2020)



LEADER Projekt „Carl-Hirnbein-Weg“

LEADER/ LOKALE AKTIONSGRUPPE

Die Region Oberallgäu ist eine LEADER Region, deren Ziel es ist, die Handlungs- und Wettbewerbsfähigkeit der Region zu verbessern. LEADER ist ein methodischer Ansatz der Regionalentwicklung, der es Akteuren vor Ort ermöglichen soll, lokale Prozesse selbst mitzugestalten und die Region gemeinsam weiterzuentwickeln. In einem abgegrenzten Gebiet, der LEADER-Region, arbeitet die sogenannte Lokale Aktionsgruppe (LAG). Sie ist für die Umsetzung der lokalen Entwicklungsstrategien verantwortlich, die am Beginn einer jeden EU-Förderphase mit einer Bürgerbeteiligung erstellt wird. Im Rahmen dieser Entwicklungsstrategie können Projekte gefördert werden.

Die Gemeinde Weitnau gehört seit 2004 zur lokalen Aktionsgruppe (LAG) Regionalentwicklung Oberallgäu.

Die LAG agiert in erster Linie in der Region und in Bezug auf Projekte, die im Rahmen von LEADER gefördert werden. Doch nicht nur förderbare Projekte liegen im Aufgabenbereich der LAG sondern z.B. auch das Anbieten von Exkursionen, zu bereits umgesetzten Projekten, um in anderen Regionen Anregungen für das Oberallgäu zu bekommen. Auch umgekehrt finden immer wieder Exkursionen von Externen ins Oberallgäu statt, um den Erfahrungsaustausch zu fördern und von dem europäischen Netzwerk zu profitieren.

Ein Regionalmanagement unterstützt die lokale Aktionsgruppe. Sie beraten unter anderem die Projektträger bei der Antragstellung, sind für die Öffentlichkeitsarbeit zuständig und fördern die Vernetzung in der Region. Die Projekte können je nach Bedarf der jeweiligen Region ganz unterschiedlicher Natur sein.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.regionalentwicklung-oberallgaeu.de> (02/2022)

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/dorf-region/leader/leader-kurz-erklart/> (02/2022)

Weitere Informationen unter: <https://youtu.be/LPqvIZJOROs> (02/2022)

Dank der LEADER Förderung sind seit 2007 zahlreiche Projekte in der Gemeinde Weitnau umgesetzt worden. In der Periode 2014-2020 wurde u.a. das Projekt „Burgenregion Allgäu“ gefördert, an dem Weitnau und 22 weitere Gemeinden beteiligt sind. Im Rahmen des Projekts wurden 38 Burgen und Schlösser kulturhistorisch erschlossen und marketingtechnisch gefördert. Darunter auch die Burgruine Alt-Trauchburg im Gemeindegebiet Weitnau. Weitere LEADER Projekte der Gemeinde sind u.a. die Erweiterung des Carl-Hirnbein-Wegs, die Errichtung eines Pumptracks im Gemeindegebiet, die „Weißtannenregion“ vom Allgäu bis zum Bodensee sowie im Rahmen des Programms LEADER Plus, die Entwicklung des „Carl-Hirnbein-Lands“ als touristische Marke Alpkönigsdörfer rund um den Hauchenberg.

Auch regionales Handwerk wird durch LEADER Projekte gefördert. So ist die ortsansässige Bäckerei Mitglied des Zusammenschlusses „Allgäuer Bäcker“, welche ebenfalls mit Hilfe von LEADER Förderung entstanden ist.

Gemeinsames Ziel ist es hier, das Bäckerhandwerk im Allgäu mit seiner langen Tradition zu stärken, das Kulturgut Brotvielfalt zu fördern und auch dem Fachkräftemangel entgegen zu treten.

Weitere Informationen unter: [https://www.regionalentwicklung-oberallgaeu.de/hirnbeinland-hauchenberg.html\(02/2022\)](https://www.regionalentwicklung-oberallgaeu.de/hirnbeinland-hauchenberg.html(02/2022))

Weitere Informationen unter: <https://www.burgenregion.de/> (03/2021)

INTERREG ÖSTERREICH BAYERN

Die Burgenregion ist nicht nur ein LEADER Projekt, sondern als „Burgenpartnerschaft Allgäu-Außerfern“ auch gefördert durch das grenzüberschreitende Programm INTERREG. Die Region Oberallgäu - und somit auch der Markt Weitnau - sind Teil dieses Netzwerks.

Weitere Informationen unter: <https://www.interreg-bayaut.net/> (03/2021)

EUREGIO VIA SALINA

Die Euregio Via Salina ist ein weiteres grenzüberschreitendes Netzwerk, das die Menschen in den Regionen Allgäu, Außerfern und Vorarlberg miteinander vernetzt. Ihr zentrales Ziel ist es, Menschen in diesem Raum zusammenzubringen und sie dabei zu unterstützen, gemeinsam Projekte zu gestalten. So soll die Vision „Vom Grenzraum zum grenzüberschreitenden Lebensraum“ Wirklichkeit werden.

Weitere Informationen unter: <https://www.euregio-via-salina.de/> (03/2021)

ALLGÄUER SEENLAND

Der Zusammenschluss der vier Gemeinden Buchenberg, Sulzberg, Waltenhofen und Weitnau zum Allgäuer Seenland zielt vor allem auf touristische Zwecke. Mit einer guten gemeinsamen Internetpräsenz präsentieren die Gemeinden die zahlreichen Seen und Weihern in der Region und die touristischen Attraktionen vor Ort, verbunden mit den verschiedenen Freizeitmöglichkeiten im Sommer wie im Winter. Veranstaltungen, gastronomische Betriebe, Alpen- und Berghütten, sowie Vermarkter regionaler Produkte werden zudem vorgestellt und es gibt ein gemeinsames Buchungssystem für Unterkünfte.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.allgaeuerseenland.de/> (03/2021)

ALPEN- MODELLREGION WEITNAU - MISSEN

Durch den Gewinn des Wettbewerbs der Bayerischen Staatsregierung zur Alpen-Modellregion, wurden über einen Zeitraum von zwei Jahren zahlreiche Projekte mit erhöhter Förderung realisiert. Dabei war die Verbesserung der Ortsbilder sowie der Radfreundlichkeit der Gemeinden im Fokus. Das Ziel war es, engagierte Unternehmer aus der Bevölkerung zu finden und diese zu motivieren sich im Gemeindegebiet zu engagieren. Das Projekt sollte als Vorbild für andere Gemeinden dienen und vor allem einen sanften Tourismus forcieren. Ziel war auch die Entwicklung einer gemeinsamen Dachmarke der Region für eine Wirtschaftsentwicklung, die mit der Allgäuer Kulturlandschaft harmonisiert und ihr nicht entgegenwirkt.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.weitnau.de/buerger/alpen-modellregion>



Teil des Allgäuer Seenlandes: „Baldauf's Käsladen Weitnau “

FAZIT INTERKOMMUNALE NETZWERKE/ FÖRDERUNG:

- > Viel Potential für (inter-)kommunale Projekte bieten die bereits bestehenden Netzwerke
- > eine Vielzahl von gemeinsamen Projekten wurde bereits gefördert und umgesetzt, was auch auf das große bürgerschaftliche Engagement in Weitnau zurückzuführen ist!

Ziele für die künftige Entwicklung:

- > weitere Stärkung und Nutzung interkommunaler Netzwerke. Diese können einen wichtigen Beitrag zur Förderung der regionalen Wertschöpfung, einer ökologischeren Landnutzung sowie Verbesserung der Lebensqualität vor Ort leisten.

2. THEMATISCHE BESTANDSANALYSE

2.1 LANDSCHAFT, GRÜNRÄUME UND DORFÖKOLOGIE





2.1 LANDSCHAFT, GRÜNRÄUME UND DORFÖKOLOGIE

LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMSTRUKTUREN GEMEINDEGEBIET MARKT WEITNAU

FACHPLANERISCHE GRUNDLAGEN

Wie schon in Kapitel 1 beschrieben, liegt für das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Weitnau ein detaillierter Landschaftsplan vor. Die umfangreichen Ergebnisse können im Rahmen des vorliegenden Innenentwicklungskonzeptes nur in Auszügen aufgeführt werden, der Schwerpunkt der Untersuchung lag hier primär auf dem Hauptort. Die Betrachtung der Einbindung in den übergeordneten landschaftlichen Kontext sowie das Formulieren damit verbundener Zielsetzungen bildet jedoch eine essentielle Basis für eine nachhaltige (Siedlungs-)Entwicklung.

LANDSCHAFT UND TOPOGRAPHIE

Stark prägend ist die Topographie Weitnaus. Sie schafft, verbunden mit dem Landschaftsraum und dem historisch gewachsenen Siedlungsgefüge, ein sehr charakteristisches Ortsbild.

Die Gemeinde gliedert sich in die Talräume vom Weitnauer Tal, Wengener Tal, Sibratshofer Tal und Tal der Unteren Argen sowie die Höhenzüge Schwarzer Grat (bzw. Wenger Egg), Sonneck und Hauchenberg. Die ost-westlich verlaufenden Höhenzüge besitzen Mittelgebirgscharakter. Im Osten des Gemeindegebiets befindet sich ein Moorbereich (Schönleitenmoos, Breitenmoos und Wasenmoos).

Das Gemeindegebiet von Weitnau liegt zum größten Teil im Naturraum „Adelegg“. Nur der äußerste östliche Teil zählt zum Naturraum „Iller-Vorberge“. Der Naturraum Adelegg zählt zum Voralpinen Hügel- und Moorland und bildet einen als Bergland erhaltenen Rest der tertiären Süßwassermolasse zwischen den Ausräumungslandschaften des Rhein- und Illergletschers.

Die Iller-Vorberge umfassen im Wesentlichen das Gebiet des würmeiszeitlichen Illervorlandgletschers.

Weitere Infos: Landschaftsplan Markt Weitnau

VORBEHALTS-/ UND SCHUTZGEBIETE

Gemäß Regionalplan ist mit Ausnahme der Talräume fast das gesamte Gebiet als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Innerhalb des Gemeindegebiets liegt das FFH-Gebiet 8327-301, Moore im Wirlinger Wald, darüber hinaus findet sich hier eine Vielzahl an Biotopen.

Quellen und weitere Infos: Regionalplan Region Allgäu (16), Bayernatlas: Biotopkartierung

LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN UND WALD

Das Gemeindegebiet Weitnau ist größtenteils von landwirtschaftlichen Flächen und Waldstrukturen geprägt: Insgesamt sind 34km² landwirtschaftliche Fläche und 28km² Waldfläche im Gemeindegebiet vorhanden.

HISTORISCHE ENTWICKLUNG DER KULTURLANDSCHAFT

Bis ins 19. Jahrhundert war die Landwirtschaft des Südlichen Allgäus von der Dreifelderwirtschaft geprägt. Flachs- und Leinenbau waren weitverbreitet und sicherten die Existenz der bäuerlichen Familien. Die Industrialisierung brachte dann jedoch kostengünstige Konkurrenzprodukte zum heimischen Leinen auf den Markt und gefährdete damit die bäuerlichen Betriebe. Gleichzeitig ermöglichte die Herstellung neuer, lagerfähiger Käseprodukte in Verbindung mit neuen Transportmöglichkeiten die Käseproduktion auch für entfernte Märkte. Karl Hirnbein erkannte die damit verbundenen Chancen für seine Heimatregion und leitete den Wandel vom „Blauen Allgäu“ zum „Grünen Allgäu“ ein: Grünlandwirtschaft, Milchviehhaltung und Käseproduktion wurden nun Haupteinnahmequelle. Der landwirtschaftliche Wandel im 19. Jahrhundert von der Dreifelderwirtschaft zur reinen Grünlandwirtschaft war ein entscheidender Anpassungsschritt an die klimatischen und standörtlichen Bedingungen des Raums und ermöglichte eine konkurrenzstarke, marktorientierte Landwirtschaft. Das heutige Bild des Markt Weitnaus wurde maßgeblich durch diese Reform der Landwirtschaft und den damit einhergehenden Landschaftswandel geprägt.

Zur Streugewinnung nutzte man Feuchtgebiete und Moore. Vor allem das Pfeifengras weist sehr gute Eigenschaften als Einstreu auf. Die spät im Jahr gemähten Streuwiesen waren für die Düngewirtschaft unentbehrlich und daher von hoher wirtschaftlicher Bedeutung. Bis zur Einführung der Schwemmenmistung waren sie fester Bestandteil der Allgäuer Landschaft. Durch die fehlende Nutzung ist ihr Bestand heute stark gefährdet. Der seit längerem zu verzeichnende massive Strukturwandel in der Landwirtschaft bedroht heute in vielerlei Hinsicht die historisch gewachsene Kulturlandschaft. Der Erhalt und die Weiterentwicklung einer umweltverträglichen, traditionellen bäuerlichen Landwirtschaft ist erklärtes Ziel der Gemeinde.

Quellen und weitere Infos: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Kulturlandschaft Südliches Allgäu / Landschaftsplan Markt Weitnau

GEWÄSSER IM MARKT WEITNAU

Der Landschaftsplan beschreibt die Untere, die Wenger, die Sibratshofer und die Weitnauer Argen als prägende Fließgewässer im Gemeindegebiet von Weitnau: Ihr Zustand wird gemäß Landschaftsplan, Stand 2006 als gut und naturnah hinsichtlich der folgenden Kriterien eingestuft:

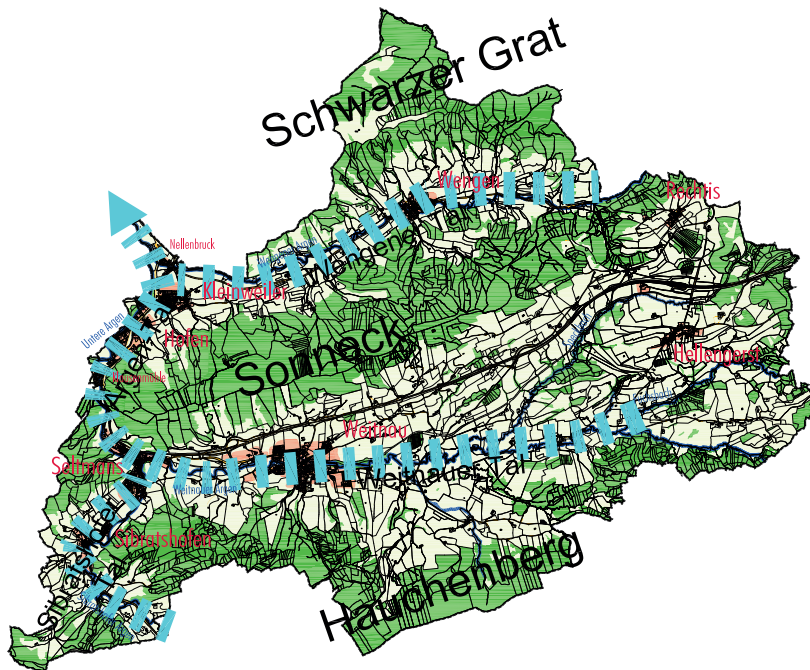
- Ursprünglichkeit (insbesondere Tobelbäche)
- unverbautes, strukturreiches Bachbett, Mäanderbildung (Bachläufe in den weiteren Talräumen)
- gute Gewässerqualität (überwiegend 1-2 und 2)
- abwechslungsreicher, naturnaher Ufersaum aus Erlen und Eschen.

Entlang der Gewässer finden sich mehrere Biotope. Mit Fokus auf einen Biotopverbund bietet sich hier besonderes Entwicklungspotential.



NATURRÄUMLICHE ÜBERSICHT

Zeichenerklärung


-  Wald
-  Wichtige Fließgewässer
-  Landschaftsprägende Talräume

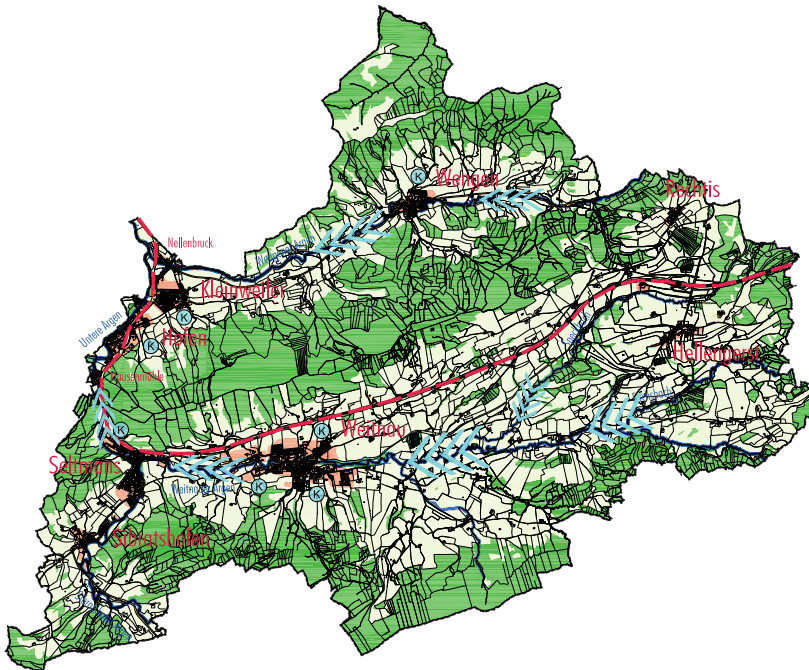


SCHUTZGUT KLIMA/ LUFT

-  Wichtige Leitbahn für lokalen Luftaustausch
-  Kaltluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe






-  Immissionsbelastung durch Bundesstraße B12 neu

-  Wald
-  Wichtige Fließgewässer





SCHUTZGUT TIERE/ PFLANZEN

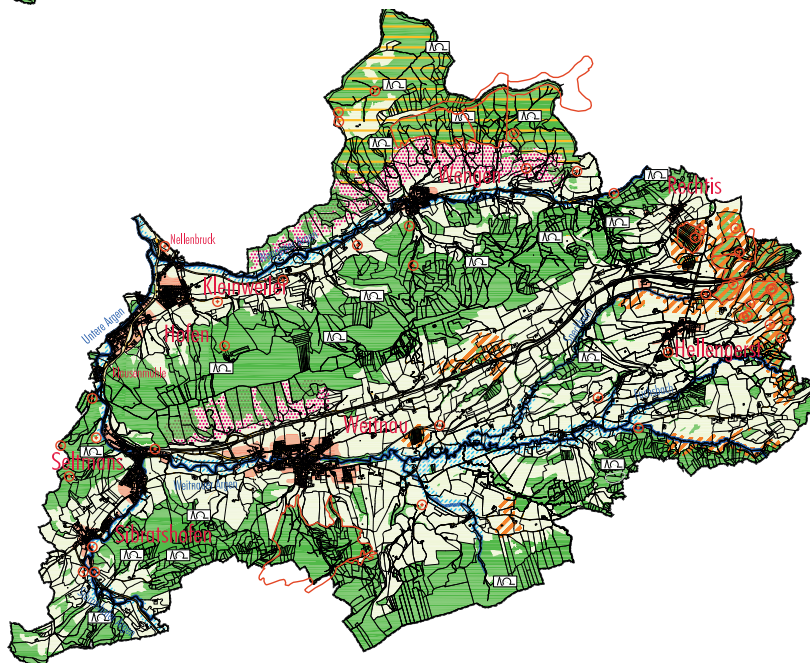
Bestand

-  Wertvolles Feuchtgebiet
-  Verbundwirksame Fließgewässer
-  Landesweit bedeutsames Waldgebiet Adelegg
-  Tobelbereiche mit naturnahen Waldstrukturen
-  Fundort bedeutsamer Arten nach der Artenschutzkartierung Bayern (Punkt)
-  Fundort bedeutsamer Arten nach der Artenschutzkartierung Bayern (Fläche)

Entwicklungspotential

-  Extensiv genutzte Südhänge (Magerflächenverbund)
-  Biotopverbund entlang Fließgewässern

-  Wald



2.1 LANDSCHAFT, GRÜNRÄUME UND DORFÖKOLOGIE

STARKREGENEREIGNISSE/ HOCHWASSER

Im Gemeindegebiet kommt es immer wieder zu Hochwassersituationen. Vermehrte Starkregenereignisse sowie die zunehmende Verdichtung bzw. Versiegelung und Ableitungen aus Dränagen bedingten diese. Zudem stellen das in Teilbereichen vorhandene Molassegestein, wie auch Moränenmaterial keine guten Wasserleiter dar - es kommt zu einem beschleunigten Wasserabfluss - und die Entstehung von Hochwasser in der Gemeinde wird begünstigt. Östlich vom Hauptort Weitnau ist zum Schutz des Ortes im Regionalplan das „Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H 54“ ausgewiesen, welches gleichzeitig als Retentionsraum und Überschwemmungsfläche dient. Dieses ist zu erhalten und hat gegenüber konkurrierenden Nutzungen Vorrang. Auch sind die wertvollen Moore und Wälder in der Gemeinde zu erhalten, da diese in Hinblick auf die Eindämmung der Hochwassergefahr eine entscheidende Rolle spielen: Moore haben eine wasserspeichernde Funktion, Wälder tragen entscheidend zur Verzögerung des Wasserabflusses bei.

GRUNDWASSER UND TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

Die Talauen im Gemeindegebiet und hier insbesondere das Weitnauer Tal besitzen eine wichtige Funktion als Grundwassersammler. Westlich beim Hauptort Weitnau liegt das Wasserschutzgebiet WSG „Sonneck“. Das Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung WVR 22 schließt daran östlich entlang des Weitnauer Bachs an. Das Vorbehaltsgebiet WVB 20 befindet sich bei Nellenbruck.

Quelle: Regionalplan Allgäu 16 (2008) / Landschaftsplan Weitnau

GRÜN- UND FREIRAUMSTRUKTUREN

DETAILLIERTE BETRACHTUNG: HAUPTORT WEITNAU

ORTSBILDPRÄGENDER LANDSCHAFTSRAUM

Auch der Hauptort Weitnau ist geprägt durch die enge Verzahnung von historisch gewachsener Siedlungsstruktur im Übergang zur „freien“ Kulturlandschaft. Die landwirtschaftlichen Flächen umgeben das Siedlungsgebiet und ziehen sich, begleitet von wertvollen Gehölzstrukturen entlang des Weitnauer Bachs korridorartig von Ost und West sowie von Nord und Süd in die Siedlungsstruktur Weitnaus hinein.

PRIVATE UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Den Großteil der Grünflächen Weitnaus bilden private Grünflächen aus. Öffentliche Grünflächen sind im Ortszentrum sowie im südlichen Ortsrand vorhanden - diese formen hier gemeinsam „mit den nördlich angrenzenden offenen Hangflächen sowie der touristischen Infrastruktur eine großzügige zentrale Freiraumentwicklung für die Bevölkerung und die Touristen.“ (Zitat, Landschaftsplan Weitnau)

VEGETATION

Die bewaldeten Landschaftsräume im Norden und Süden, sowie die beiden Korridore aus landwirtschaftlich geprägten Flächen von Ost und West kommend, prägen den Hauptort und führen Erholungssuchende direkt an das unmittelbare Naherholungsgebiet. Diese Freiräume bilden qualitätsvolle Grünverbindungen in enger Verzahnung mit der gewachsenen Siedlungsstruktur. Stark ortsbildprägend ist auch der Verlauf der Weitnauer Argen, die von Ost nach West den Ort durchfließt. Hier finden sich auch mehrere Biotope, welchen einen wichtigen Lebensraum für Flora und Fauna bieten.

Damit einhergehend gibt es im Hauptort Weitnau vielfältige Gehölzstrukturen (Baumpflanzungen, Gehölzuffersäume, Hecken, Feldgehölze und Streuobstwiesen), teils von sehr hoher Qualität, an einigen Stellen aber auch mit noch deutlichem Potential zur Aufwertung und Stärkung der Biodiversität.

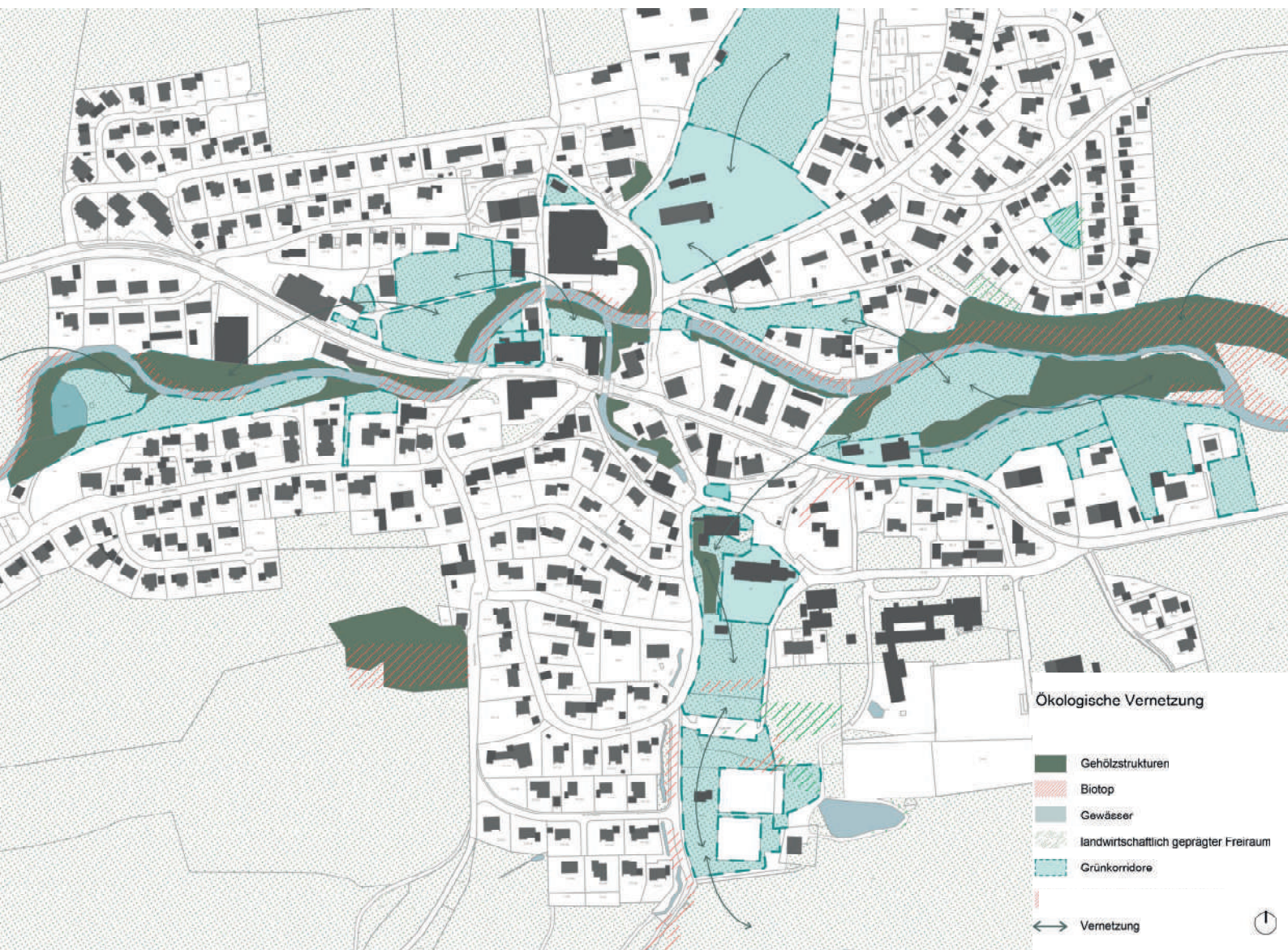
Auch die Baumalleen, welche von Osten und Westen in den Ort führen, könnten durchaus noch durch weitere Baumpflanzungen verstärkt werden.

(s. auch Maßnahmenkarte s. S.92/93)

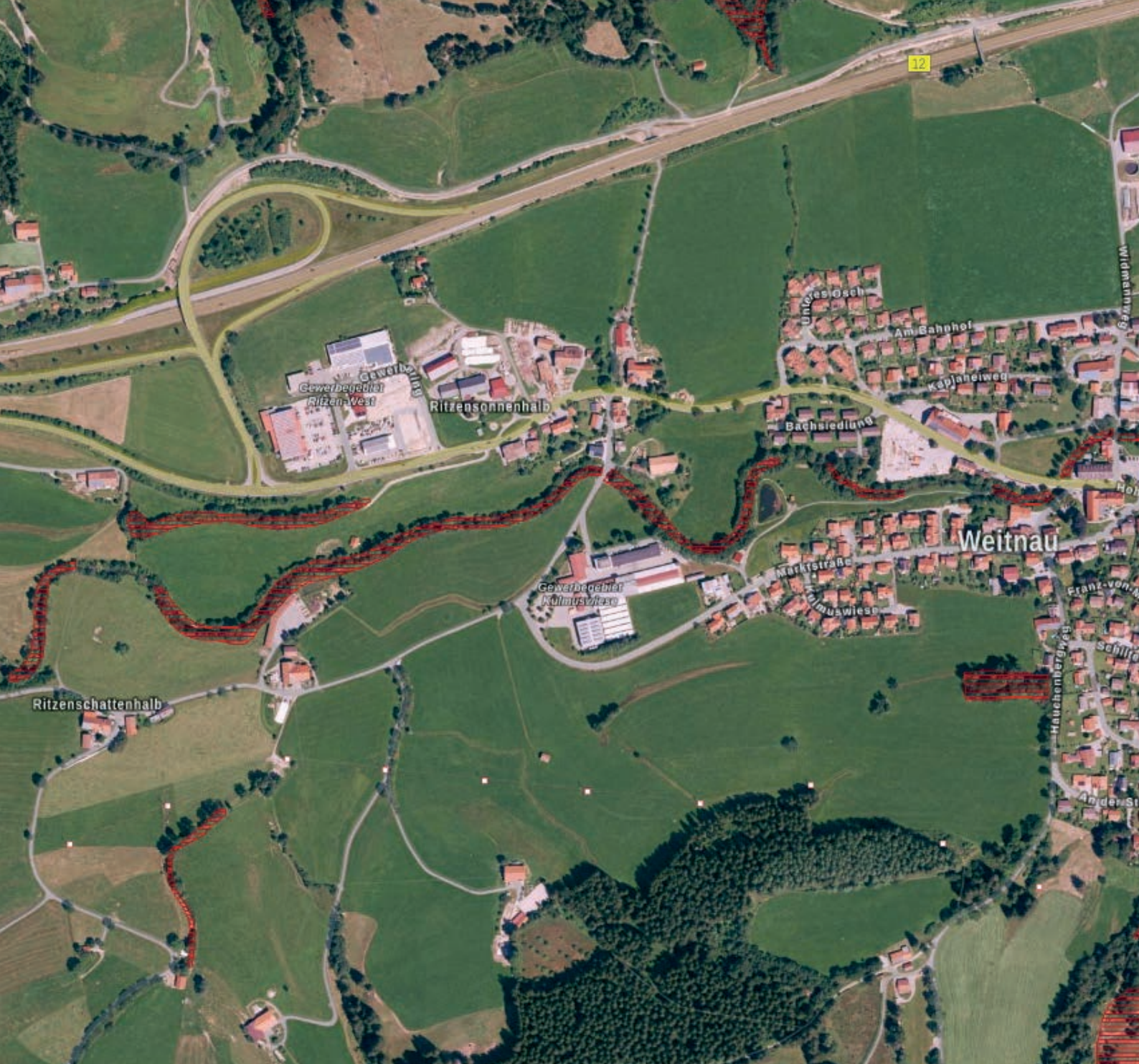
ÖKOLOGISCHE VERNETZUNG / BIODIVERSITÄT

Weitnau weist bislang eine grundsätzlich gute ökologische Vernetzung des Freiraums auf. Besonders wertvoll sind hierbei die Gehölzuffersäume entlang des Weitnauer Bachs, aber auch Hecken und Feldgehölze (Schutz nach Art.13e BayNatSchG) sind verbreitet und „sorgen für eine Gliederung der Landschaft und einen weit verzweigten Biotopverbund“ (Quelle: Landschaftsplan Weitnau). Neben den großflächigen, an das Siedlungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind auch im Ortsgebiet große, nicht eingefriedete Freiflächen vorhanden, welche das Ortsbild positiv prägen und einen offenen, einladenden Charakter vermitteln. Diese unversiegelten Flächen stellen auch einen wichtigen Beitrag zum Hochwasser- und Klimaschutz dar.

Zur Förderung von Biodiversität und damit verbunden einer Steigerung des Artenreichtums können sowohl private wie öffentlichen Freiflächen bei naturnaher Gestaltung einen wichtigen Beitrag leisten. Dies gilt auch für kleinere Maßnahmen z.B. in Form von Blühstreifen auf „Eh-da-Flächen“, welche in Summe zu einem großen Mehrwert führen. Im Gemeindegebiet besteht in Bezug auf eine Steigerung der Biodiversität vielerorts noch Potential zur Aufwertung.



Darstellung der übergeordneten Grünkorridore und ökologischen Vernetzung in Weitau



BIOTOPE

Im Gemeindegebiet vom Markt Weitnau finden sich zahlreiche Biotopbereiche, sowohl im freien Landschaftsraum wie innerhalb der einzelnen Ortsteile. Innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur im Hauptort Weitnau finden sich mehrere Biotopteilflächen, welche folgenden Hauptbiototypen zugeordnet sind:

> **Biotop Hauptnummer 8326-0168**
Gewässer-Begleitgehölze, linear (100 %)

> **Biotop Hauptnummer 8326-0184**
Hauptbiototyp Feldgehölz, naturnah (40 %)

Darüber hinaus finden sich weitere Biotope in unmittelbarer Nähe zur gewachsenen Siedlungsstruktur.

ÖKOLOGISCH WERTVOLLE FLÄCHEN GEMÄSS ÖKOFLÄCHENKATASTER

Ökologisch bedeutsame Flächen als Ausgleichsflächen sind innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur vom Hauptort Weitnau ebenfalls zu finden.

Im Ökoflächenkataster sind folgende Ökoflächen gelistet:

- ÖFK ID 141564 Flächentyp 1
- ÖFK ID 141565 Flächentyp 1
- ÖFK ID 141566 Flächentyp 1
- ÖFK ID 141567 Flächentyp 1
- ÖFK ID 141570 Flächentyp 1
- ÖFK ID 141571 Flächentyp 1

Alle Ökoflächen entsprechen dem Flächentyp 1 und sind somit als Ausgleichs- und Ersatzflächen kategorisiert.

Quelle und weitere Informationen: <https://geoportal.bayern.de/bayer-natlas> (11/2021)



Biotopkartierung, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayernatlas

2.1 LANDSCHAFT, GRÜNRÄUME UND DORFÖKOLOGIE

FAZIT: LANDSCHAFT, GRÜNRÄUME UND DORFÖKOLOGIE

AKTUELLE STÄRKEN IM HAUPTORT SIND:

- > gute ökologische Vernetzung (Grünstrukturen fungieren als ökologische Trittsteine)
- > übergeordnete Grünstrukturen im Siedlungsgebiet
- > teilweise ökologisch hochwertige Grünstrukturen (Bodenbedeckung und Kleingehölze entlang Weitnauer Bach, Hecken und Baumbestand)
- > Vorhandensein wichtiger Grünkorridore in die umgebende Landschaft, welche auch als Frischluftkorridore dienen
- > offener Landschaftscharakter, dieser wird positiv beeinflusst durch das Fehlen von Einfriedungen auf zahlreichen auch privaten Grundstücken
- > naturnah gestaltete Wege

BESTEHENDE DEFIZITE SIND:

- > teils geringe Biodiversität der Grünflächen
- > teils stark versiegelte Flächen

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG:

- > Erhalt und Förderung der Vielfalt von naturnahen Biotopen und ökologisch wertvollen Strukturen im Siedlungsraum
- > Erhalt bzw. Stärkung der Grün- und Frischluftkorridore, welche einen wichtigen Beitrag auch für das lokale Klima leisten.
- > Steigerung der Biodiversität auf Freiflächen durch Förderung einer naturnahen Gestaltung unter Verwendung heimischer Arten
- > Reduktion/ Vermeidung von versiegelten Flächen sowie Ergänzung von Pflanzungen:
Essentiell für Bodenfruchtbarkeit, Wasserrückhalt, Kühlung bei Hitzeereignis
- > Ergänzung der Baumalleen an der Hoheneggstraße
- > sofern Einfriedungen gewünscht/ erforderlich sind, Verwendung von niedrigen, ortstypischen Einfriedungen (niedriger Holzzaun, heimisches Gehölz)





2.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND ORTSBILD

BAUKULTUR UND ORTSBILD

Das Ortsbild von Weitnau ist geprägt von zahlreichen baukulturell wertvollen Gebäuden, wie u.a. dem historischen Amtshaus Goldener Adler, dem Rathaus, dem Widdum Haus, großvolumigen Bauernhöfen mit Holzverschindelung und aufwendig putzverzierten Gebäuden. Von überall sichtbar ist der Kirchturm von St. Pelagius, eine besondere „Landmarke“ in Weitnau.

Der Wechsel aus ortstypischer Bebauung, bewegter Topographie und offenen Grünflächen, die immer wieder einen weiten Blick in die Landschaft ermöglichen, ist stark identitätsstiftend und sehr erhaltenswert.

Die im engen Kontext zur gewachsenen Kulturlandschaft stehenden großvolumigen Hofstellen, welche sich teilweise noch im Ort oder außerhalb befinden, sind ein wichtiges baukulturelles Erbe. Es handelt sich hier meist um einfristige große Baukörper mit Holzschindelfassade und Fensterläden. Außerhalb des Ortes stehen sie monolithisch frei, ohne Einfriedung inmitten der Wiesenflächen.

Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur verfügt zudem über eine ruhige Dachlandschaft, welche sich harmonisch in den Landschaftsraum einfügt. Große Hofbäume und Straßenbegleitbäume im Wechsel mit der Bebauung sind ebenfalls charakteristisch und leisten einen wichtigen Beitrag zum Ortsbild.

(BODEN)DENKMÄLER

Bodendenkmäler befinden sich im Hauptort rund um die Kirche St. Pelagius und einen Bauernhof im Kaplaneiweg 12. Die Kirche, das historische Amtshaus, das Widdum Haus und das Wohngebäude im Braut- und Bahrweg 2 sind denkmalgeschützt.





Weitnau verfügt über ein sehr charakteristisches Ortsbild und zu erhaltendes baukulturelles Erbe

2.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND ORTSBILD

BESONDERE RAUMQUALITÄTEN

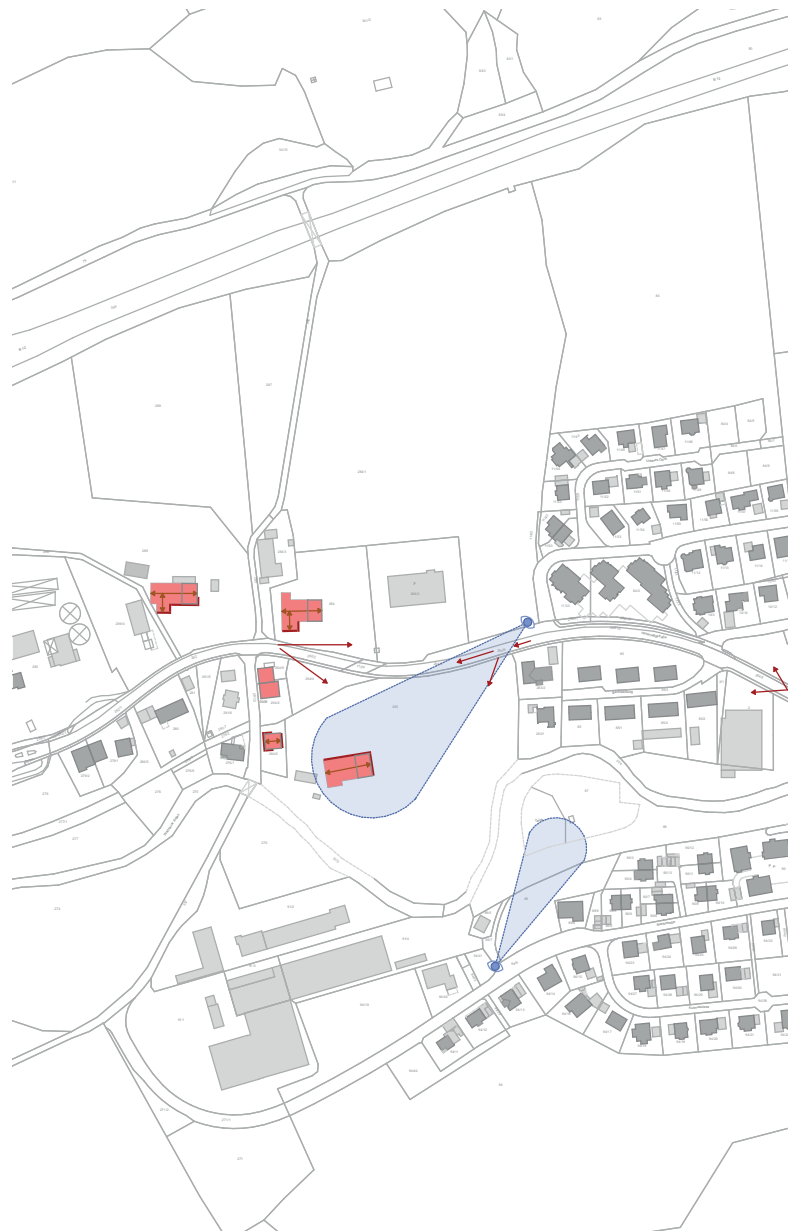
Neben der architektonischen Gestaltung und Materialität der ortsbildprägenden Gebäuden, ist vor allem die qualitätsvolle städtebauliche Situierung der Gebäude im historisch gewachsenen Siedlungsgefüge hervorzuheben. Die Gebäude korrespondieren mit der bewegten Topographie und dem Landschaftsraum. Die Karte auf dieser Doppelseite zeigt u.a. wie viele der Gebäude analog ihrer historischen Stellung im Hauptort erhalten geblieben sind.

Die organisch gewachsene Siedlungsstruktur ist sehr charakteristisch und trägt positiv zum dörflichen Erscheinungsbild bei. Im Übergang zur freien Landschaft finden sich in Weitnau großvolumigen Gebäude, welche von der landwirtschaftlichen Prägung des Ortes zeugen. In der Ortsmitte gibt es eine Vielzahl von qualitätsvollen Ensembles, welche kleinere und größere Freiräume und Plätze arondieren. Vielfältige und qualitätsvolle Raumabfolgen führen durch den Ort, wobei die Gebäude durch einen Wechsel aus Giebel- und Traufständigkeit in unterschiedlicher Weise den (Straßen-)Raum fassen. Durch den Ortskern führt ein qualitätsvolles Wegenetz mit auch naturnah gestalteten Fußwegen.

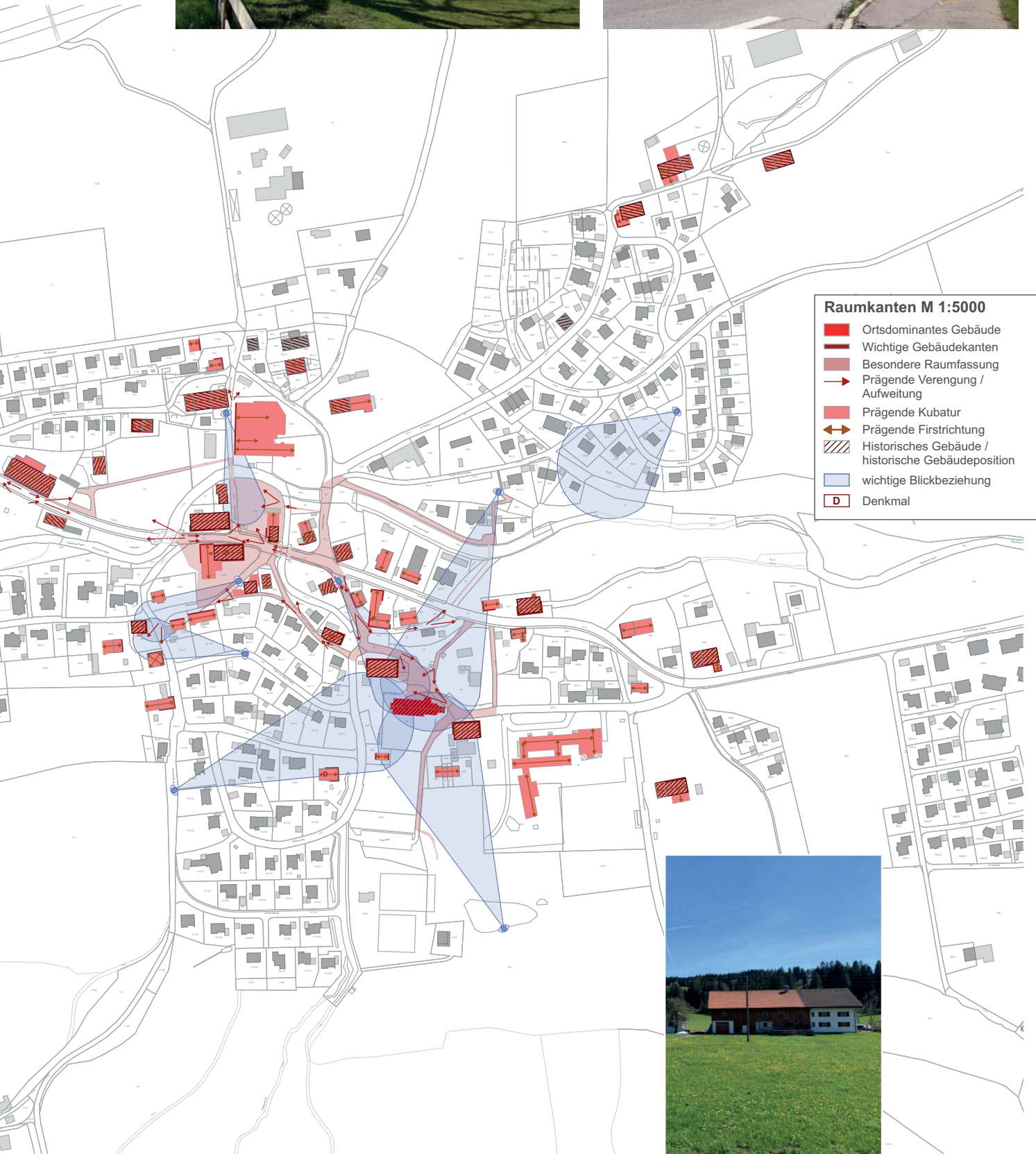
In unterschiedlicher Weise entstehen, wie beim Gasthof Adler und dem Alten Feuerwehrhaus räumliche Verengungen, welche sich dann wieder öffnen zu Freiräumen und Plätzen unterschiedlicher Gestaltung und Qualität im Ortskern.

Wenn auch in Teilbereichen sowohl bezogen auf den Zustand des baulichen Bestands wie auch die Gestaltung der Freiräume noch Defizite bestehen, so bietet die städtebauliche Grundstruktur eine wichtige und sehr qualitätsvolle Basis für auch künftige Entwicklungen.

Umgekehrt zeigt sich, dass diese qualitätsvollen Raumabfolgen in reinen Wohnsiedlungen häufig nicht vorzufinden sind. Weite gleichbleibende Straßenquerschnitte und gleiche Gebäudestellungen führen hier eher zu einer Monotonie und Eintönigkeit.



Innerhalb der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur ergeben sich durch die Stellung der Gebäude qualitätsvolle Raumabfolgen



Darstellung besonderer räumlicher Qualitäten

2.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND ORTSBILD

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Bis 1960 war die Größe des Siedlungsbereichs im Hauptort Weitnau lange gleichbleibend. Ab den 1960er Jahren sind einige Wohngebiete entstanden. In den 2000er Jahren ist Weitnau am meisten gewachsen. Aus dieser Zeit stammen viele Wohngebiete mit überwiegender Einfamilienhausbebauung, es gibt jedoch auch einige Mehrfamilienhäuser sowie „Sonderbauten“ mit besonderer Nutzung. Darüber hinaus wurden zusätzliche Gewerbeflächen entwickelt.

Wichtig für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist u.a. die Betrachtung des Verhältnisses Siedlungsfläche pro Einwohner. Wenn die Fläche überproportional steigt, deutet dies auf eine fortschreitende Zersiedelung hin.

Seit 1980 (= 100%) ist im Gemeindegebiet von Weitnau der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche um etwa 80% angestiegen, während der Bevölkerungsanstieg nur bei 40% lag. Die hinzugekommene Siedlungs- und Verkehrsfläche ist proportional damit doppelt so hoch wie die hinzugekommene Einwohnerzahl.

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNG

Die auf der Doppelseite abgebildete Karte zeigt neben der bereits bestehenden Siedlungsentwicklung, die gemäß Flächennutzungsplan festgelegten weiteren Bauflächen. Es zeigt sich, dass viele der Flächen bis dato nicht bebaut sind. Um einer weiter schnell voranschreitenden Zersiedelung entgegenzuwirken, ist ein ressourcenschonender Umgang mit diesen Flächen sehr wichtig und es gilt zunächst Innenentwicklungspotentiale zu nutzen, bevor weitere Flächen als Bauland ausgewiesen werden.

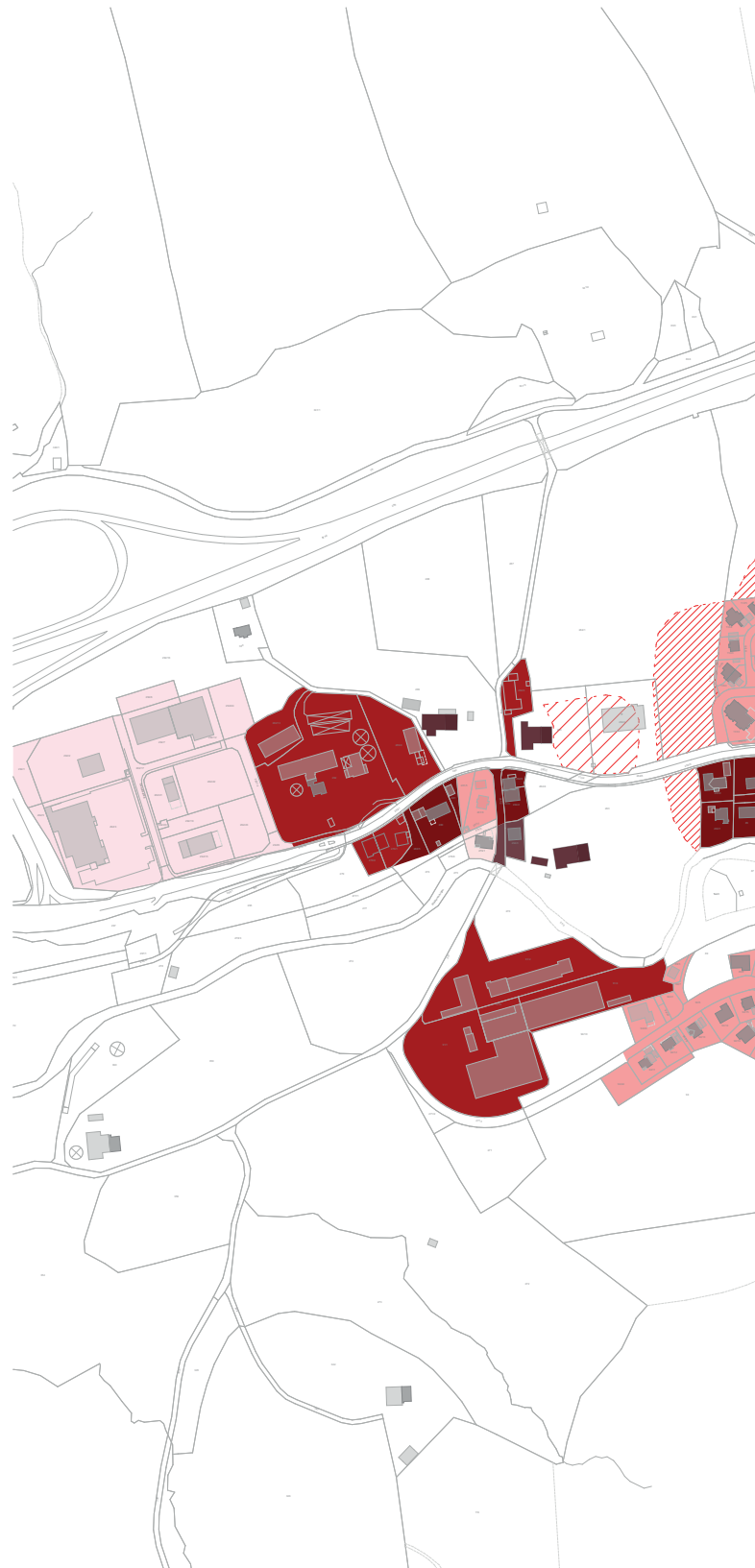
(weitere Informationen hierzu s. auch Kapitel 4)

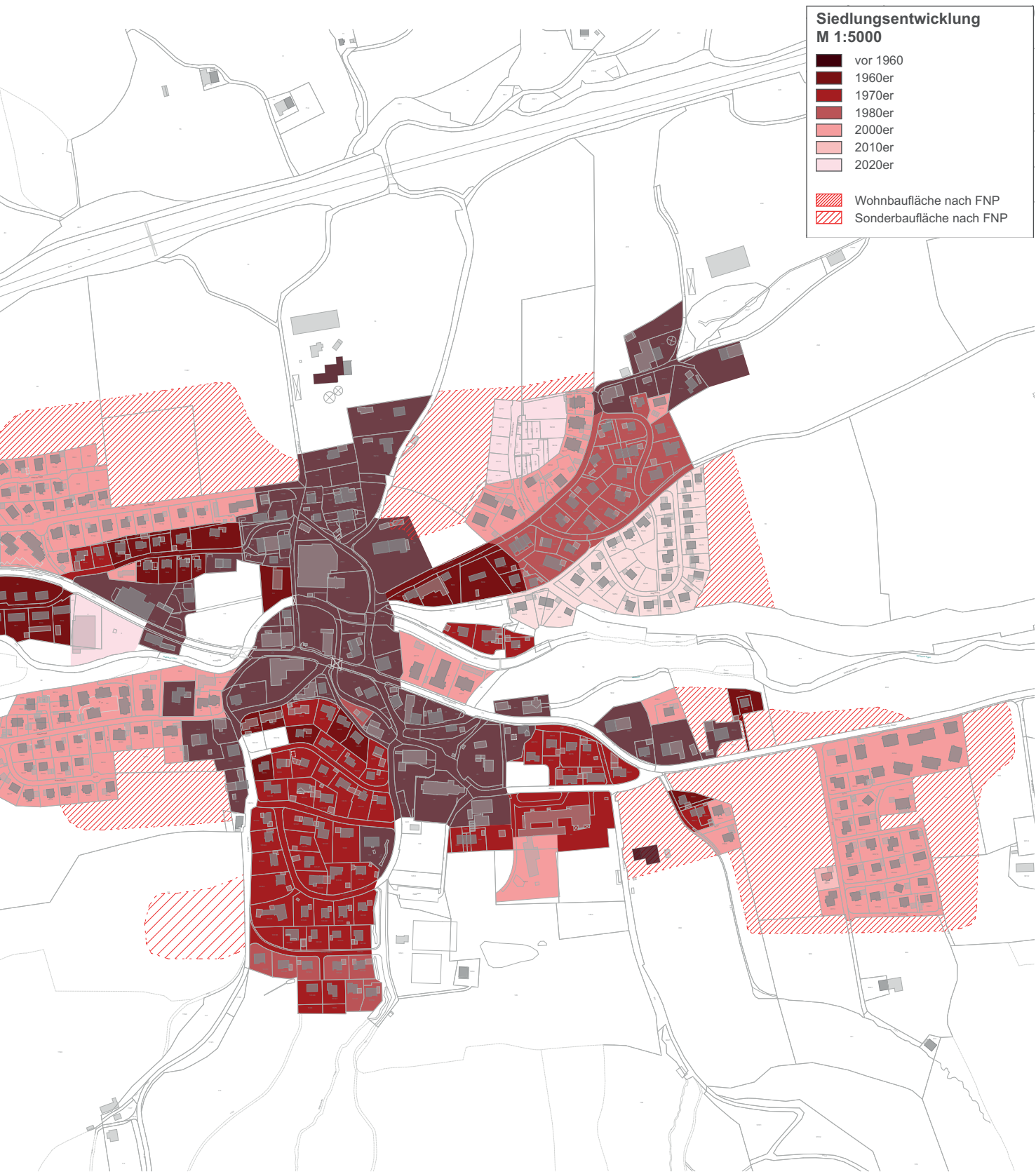
FAZIT: SIEDLUNGSENTWICKLUNG

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG:

> Mit Fokus auf einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden, sollte bei der künftigen Gemeindeentwicklung zunächst das Potential von untergenutztem baulichen Bestand für neue/ effizientere Nutzungen aktiviert werden, bevor Freiflächen, welche bis dato u.a. auch als landwirtschaftliche Flächen/ Grünland genutzt werden, bebaut und -damit verbunden- versiegelt werden.

> Wenn neu gebaut wird, so sollte das geschaffene Angebot über den Bau von EFH-Häusern hinausgehen und mit Blick auf den demographischen Wandel das bestehende Angebot erweitert werden. (u.a. durch Mehrgenerationenwohnen, Schaffen von auch kleineren, barrierefreien Wohnungen...)





**Siedlungsentwicklung
M 1:5000**

- vor 1960
- 1960er
- 1970er
- 1980er
- 2000er
- 2010er
- 2020er

- ▨ Wohnbaufläche nach FNP
- ▨ Sonderbaufläche nach FNP

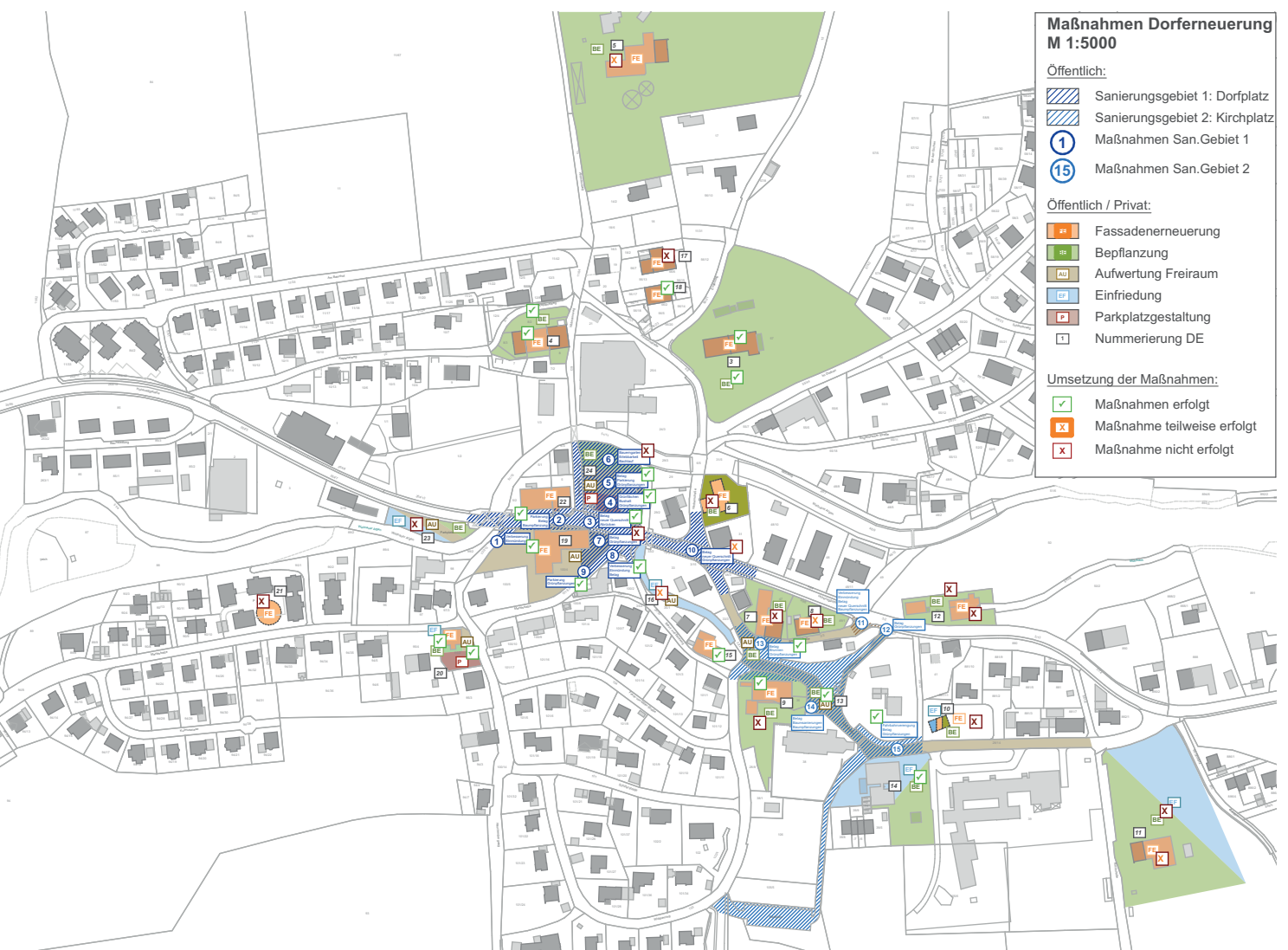
Darstellung der Siedlungsentwicklung M 1:4000

2.3 LEITBILDER ZUR GEMEINDEENTWICKLUNG

ZUSAMMENFASSUNG: ERGEBNISSE DER DORFERNEUERUNG IN DEN 1990ER JAHREN

Nachhaltige Gemeindeentwicklung fußt immer auch auf den Errungenschaften der Vergangenheit und dem damit verbundenen großen Engagement der Bürgerinnen und Bürger. Im Rahmen der Dorferneuerung/ Flurbereinigung in den 1990er Jahren, gefördert vom Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, wurde für Weitnau ein detaillierter Maßnahmenkatalog erstellt, von dem eine Vielzahl an Handlungsempfehlungen umgesetzt wurden. Für das Innenentwicklungskonzept wird im Folgenden nur der Teilbereich der Dorferneuerung für den Hauptort Weitnau genauer betrachtet. Die Planungen zur Dorferneuerung von 1992 stammen vom Landschaftsarchitekturbüro Wilhelm Müller aus Kempten.

Der Fokus der Maßnahmen der Dorferneuerung aus den 1990er Jahren lag auf zwei Gebieten. Das erste Gebiet ist der Bereich rund um den Dorfplatz beim Alten Feuerwehrhaus. Vorgesehen war hier eine Sanierung des Dorfplatzes mit Parkplätzen, Grünanlagen, Fußwegen und öffentlichen Verkehrsflächen. Zehn verschiedene Maßnahmen sind hier - unter Berücksichtigung der ehemaligen Nutzung - festgelegt worden. Zentrales Ziel hierbei war die Aufwertung und Neugestaltung des Dorfplatzes. Der Bereich beim Bushäuschen sollte aufgewertet werden, Parkierung vor dem Feuerwehrhaus neu angeordnet und der Grünbereich im Norden mit einem Bauerngarten, Sitzplätzen und einer Zugänglichkeit zum Weitnauer Bach aufgewertet werden. Wichtig war zudem die Integration des



Übersicht der Maßnahmen zur Dorferneuerung M 1:5000

Grafik: ortegestalten

Maibaumes in die Planung. Viele der Maßnahmen sind umgesetzt worden, lediglich der Grünbereich wurde nicht so gestaltet wie geplant. Die Planung eines Bauerngartens mit der Zugänglichkeit zum Bach ist auch heute noch sinnvoll und sollte bei weiteren Planungen mit beachtet werden. Neben der Aufwertung des Dorfplatzes selbst, sind vor allem die Hoheneggstraße und die Einmündungen der Nebenstraßen in ebendiese Teil der Aufwertungsmaßnahmen. Das Abrücken der Straße vom Gasthof Adler, neue Straßenquerschnitte mit Platz für Fußgänger, Parken und mehr Bepflanzung waren Teil der Planung. Die Einmündungen der Nebenstraßen sollte mittels Belagswechsel und Begleitpflanzungen verbessert werden. Viele vorgesehene Baumpflanzungen sind jedoch nicht realisiert worden. Die Umsetzung wird allerdings auch heute noch empfohlen und in den Maßnahmenplan s. Kapitel 8.1 aufgenommen. Wichtiges Ziel aller Maßnahmen im Bereich der Hoheneggstraße war vor allem auch die Geschwindigkeitsreduzierung der Ortsdurchfahrt. Dies ist durch die bis dato umgesetzten Maßnahmen nicht vollständig gelungen und sollte durch zusätzliche Maßnahmen s. Kapitel 8 weiter gestärkt werden.

Das zweite Gebiet der Sanierung ist der Kirchplatz mit Kronensteige einschließlich Grünanlagen, Gehsteigen, Parkplätzen, Dorfbrunnen und öffentlichen Verkehrsflächen. Fünf Maßnahmen sind hier vorgesehen gewesen. Zum einen die Verbesserung der Einmündung bei der Brunnenstraße, die Aufwertung der Verbindung Kirchplatz über das Pfarrgässle, Baumpflanzungen an dieser Kreuzung, Aufwertung der Brunnenstraße, sowie Gestaltung des Brunnenplatzes und der Außenanlagen des Gasthofs zur Krone. Großer Fokus lag auch auf der Neugestaltung des Kirchplatzes mit dem Erhalt des alten Baumbestandes, neuer Belagsgestaltung und Verbesserung der Fußwegeverbindungen. Ein Großteil der Maßnahmen wurde hier umgesetzt. Die Einmündung der Brunnenstraße, das Pfarrgässle sowie der Brunnenplatz und der Außenraum des Gasthofes haben in Bezug auf weitere Baumpflanzungen und Außenraumgestaltung noch Aufwertungspotential. Der Kirchplatz ist gestalterisch gut gelungen, jedoch wird die Zweckmäßigkeit des Belags aufgrund eines hohen Geräuschpegels und eingeschränkter Barrierefreiheit teils kritisch bewertet.

Neben den öffentlichen Freiraumgestaltungen sind auch 24 weitere Maßnahmen empfohlen worden, die vor allem private Belange betreffen. Ein Großteil der vorgeschlagenen Maßnahmen sind Fassadensanierungen, Bepflanzungen, Einfriedungen oder die Aufwertung von Freiräumen. Einige dieser privaten Maßnahmen wurden komplett oder teil-

weise umgesetzt. Bei zwei der Maßnahmen sind mittlerweile die betreffenden Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt worden. Es handelte sich hierbei um zwei ortstypische Bauernhöfe.

FAZIT

Die Maßnahmen der Dorferneuerung in den 1990er Jahren leisteten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt/ Stärkung des baulichen Bestands und freiräumlicher Qualitäten.

Hierauf bauen auch die empfohlenen Maßnahmen zur weiteren Entwicklung s. Kapitel 8 auf.

Mit Blick auf künftige Entwicklungen sollte weiter verstärkt versucht werden, ortsbildprägenden Bestand durch bedarfsgerechte (Um-)Nutzung und Sanierungen zu erhalten.

Für den Bereich des Dorfplatzes bieten sich nach Fortzug der Feuerwehr nun neue Möglichkeiten, hier einen attraktiven Treffpunkt für alle Generationen zu schaffen.

FAZIT DORFERNEUERUNG:

FACHPLANERISCHE AUSWERTUNG:

- > Maßnahmen der DE trugen sehr positiv zum heutigen Ortsbild bei
- > Vielzahl von Maßnahmen wurde umgesetzt, einige allerdings nur teilweise
- > Maßnahmen, die noch nicht umgesetzt wurden und heute noch empfehlenswert sind, wurden in den Maßnahmenkatalog des IEKs aufgenommen (s. Kapitel 8)



Skizze Brunnenplatz

Quelle: LA Wilhelm Müller, Kempten, 1992

2.3 LEITBILDER ZUR GEMEINDEENTWICKLUNG

LEITBILD DES MARKT WEITNAU VOM MÄRZ 2017

Durch großes (ehrenamtliches) Engagement aus der Bürgerschaft wurde im Jahr 2016 ein Leitbild für den Ort entwickelt. Verschiedene Themenbereiche wurden hierbei im Entwicklungsprozess behandelt. Von insgesamt zehn Themenbereichen wurde der Ist-Zustand analysiert und es wurden darauf aufbauend Ziele für eine zukünftige Gemein-

deentwicklung in diesem Bereich definiert. Die Doppelseite zeigt die Ergebnisse zu den verschiedenen Themenbereichen. (Quelle und weitere Informationen unter: Leitbild des Marktes Weitnau)

Das Leitbild bildete auch für das vorliegende Innenentwicklungskonzept (IEK) von Weitnau eine wichtige Basis.

01 Themenbereich
Wirtschaft & Gewerbe

IST-ZUSTAND*

1. Breites Angebot an Gewerbebetrieben
2. Land- und Forstwirtschaft

ZIELE

1. Unterstützung von Betrieben, die Arbeitsplätze schaffen und die Versorgung vor Ort sichern
2. Einkaufsmöglichkeiten im Hauptort und allen Ortsteilen herstellen
3. Regionales Denken beim Verbraucher fördern

02 Themenbereich
Ortsbilder

IST-ZUSTAND*

1. Weitnau besteht aus sechs Ortsteilen mit einem Hauptort
2. Konzentration der Gewerbeflächen

ZIELE

1. Stärkung der Ortskerne
2. Ortskerngestaltungen fortschreiben
3. Ortsbilder aufwerten und pflegen
4. Baukultur in Orten und Gewerbegebieten pflegen

03 Themenbereich
Mobilität

IST-ZUSTAND*

1. Zentrale Lage zwischen Kempten, Immenstadt und Isny
2. Verkehrsachse B12

ZIELE

1. Verkehrsemissionen reduzieren
2. Verkehrssicherheit u. a. für Kinder, Senioren und Radfahrer erhöhen
3. ÖPNV erhalten und ausbauen, Infrastruktur verbessern
4. Parkplatzmanagement erstellen

04 Themenbereich
Umwelt und Nachhaltigkeit

IST-ZUSTAND*

1. L...
2. A...
3. V...
4. A...
5. M...

ZIELE

1. C...
- U...
2. U...
- r...
3. E...
4. V...
5. S...
6. V...
- s...

06 Themenbereich
Gastronomie-/Übernachtungsangebote

IST-ZUSTAND*

1. Unterschiedliche Angebote im gastronomischen Bereich
2. Übernachtungsangebote im Gastronomie- und Privatbereich sowie Hotelbetrieb

ZIELE

1. Vernetzung und Unterstützung aller Angebote
2. Erweiterung der Übernachtungsangebote fördern
3. Neue Angebote schaffen (z. B. für Camper, Pilger, Pensionsgäste)
4. Dorftreffpunkte im Hauptort und in den Ortsteilen schaffen

07 Themenbereich
Bildung, Kultur, Brauchtum

IST-ZUSTAND*

1. Altes Wissen in verschiedenen Bereichen
2. Schulstandort, Kindertagesstätten, Bildungsangebote
3. Kulturprogramm, Brauchtum u. Kursangebote
4. Kulturelle Einrichtungen und Denkmäler
5. Musikkapellen, Chöre und Volkstheatergruppen im Gemeindegebiet
6. Märkte als Einkaufs- und Begegnungsmöglichkeit

ZIELE

1. Schulstandort erhalten und aufwerten
2. Nachwuchsförderung i. Kulturbereich stärken
3. Präsentationsmöglichkeiten für örtliche Kulturschaffende organisieren
4. Bewusstsein für kulturelle Werte, Brauchtum und Traditionen schaffen
5. Zusammenarbeit der Ortsteile fördern (rotierende Veranstaltungen)

08 Themenbereich
Umwelt und Nachhaltigkeit

IST-ZUSTAND*

1. Gewachsene, kleinteilig-strukturierte Landschaft
2. Ursprüngliche Naturräume (Moore, Bäche, Wälder)
3. Umfangreiche lokale Bereitstellung von Grünflächen

ZIELE

1. Bewusstsein für Umweltschutz/Ökologie fördern
2. Sicherung der traditionellen bäuerlichen Kulturlandschaft
3. Verantwortungsbewusster Umgang mit der Landschaft, offen sein für Alternativen
4. Erhalt der strukturreichen Kulturlandschaft
5. Gewässerqualität sichern
6. Verantwortlicher Umgang mit der Landschaft, Erholungsräume bewahren, Landschaftspflege
7. Eigenverantwortliche Prüfung durch die Bürger, Maßnahmen
8. Dezentrale, regionale Maßnahmen, Achtung des Landschaftsbildes und Naturerbe
9. Starke Betonung der Energieeinsparung

Die im IEK formulierten detaillierten Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Entwicklung von Weitnau sowie der konkrete Maßnahmenkatalog (s. Kapitel 7+8) bilden eine Art „Werkzeugkasten“, um vorhandene Defizite zu minimieren, sowie bestehende Qualitäten langfristig zu erhalten und zu stärken.

Themenbereich
Tourismus

IST-ZUSTAND*

Landschaft und Natur bieten eigene Attraktionen
Abwechslungsreiche Ausflugsziele
Wanderwege im Sommer und Winter
Anerkannter Luftkurort
Mitglied im Tourismusverbund „Allgäuer Seenland“

ZIELE

Gemeindliches, authentisches Tourismuskonzept erarbeiten
und strukturiert umsetzen
Umsetzung eines sanften, nachhaltigen Tourismus unter Beachtung
regionaler Wertschöpfung
Erhalt, Pflege und Erweiterung bestehender Angebote
Vernetzung und Vermarktung des Tourismusangebotes
Sinnvolle Überarbeitung des Wanderwegenetzes für Sommer und Winter
Verständnis für touristische Angebote bei allen Bürgern und Beteiligten
stärken

05 Themenbereich
Freizeiteinrichtungen

IST-ZUSTAND*

1. Freizeiteinrichtungen für Sommer und Winter

ZIELE

1. Schwimmbad erhalten, pflegen und Attraktivität steigern
2. Erhalt und Förderung der Wintersportangebote (Skilifte, Loipen, etc.)
3. Ausbau von verträglichen Schneesport-Alternativen
4. Netzwerke mit Privatanbietern schaffen
5. Sportstätten erhalten und pflegen; Vernetzung der Sportangebote fördern
6. Spielplätze pflegen, erhalten und ausbauen

Themenbereich
Umwelt

alte Kulturlandschaft, bäuerliche Strukturen
(etc.), idyllische Plätze
regenerativer Energie

ologie stärken
lichen Landwirtschaft
g mit Umweltgiften,

dschaft

Flächennutzung/-verbrauch,
chaftsbild beachten
ch die Beteiligten auf Nachhaltigkeit der

zur Energiegewinnung favorisieren unter
d offen sein für Innovationen
arung, auch im Bereich der Mobilität

09 Themenbereich
Zusammenleben

IST-ZUSTAND*

1. Aktive Vereine in allen Ortsteilen, vor allem im Bereich Jugendarbeit
2. Senioreneinrichtungen und -veranstaltungen
3. Gemeinde- und Vereins-Partnerschaften
4. Jugendtreff in Kleinweiler

ZIELE

1. Jugendarbeit fördern, Jugendtreffs unterstützen und schaffen
2. Senioren- und behindertengerechte Gestaltung des Zusammenlebens auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels
3. Integration von Neubürgern, z. B. Infoabende
4. Gemeinde- und Vereins-Partnerschaft stärken
5. Rotierende Veranstaltungen
6. Ehrenamt stärken
7. Gemeinschaftsprojekte fördern (Seniorenwohngemeinschaften, Repaircafé, Generationenhäuser, Solidarische Landwirtschaft, etc.)
8. Landflucht verhindern, z. B. bedarfsgerechten Wohnraum schaffen

10 Themenbereich
Image & Identität

IST-ZUSTAND*

1. Ein Hauptort, viele Ortsteile in drei Tälern
2. Starke Heimatverbundenheit
3. Zahlreiche Themen für ein Alleinstellungsmerkmal vorhanden
4. Breites Spektrum an Informationsmedien

ZIELE

1. Herausarbeitung eines marketingwirksamen Alleinstellungsmerkmals
2. Gesamtgemeinschaft der Marktgemeinde stärken
3. Zusammenhalt in den Orten fördern, Identität erhalten
4. Stärkung sowohl von Identität als auch von Weltoffenheit und Toleranz
5. Informationsmedien ausbauen u. aktiv nutzen
6. Kostenlose Gemeindeformationen für alle

2.4 BEVÖLKERUNG, DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

DEMOGRAPHIE

Insgesamt hat die Gemeinde 5411 Einwohner (Stand 01/2022). Nach einer leichten Abnahme der Bevölkerung seit der Nachkriegszeit ist ab Ende der 80er Jahre ein starker Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. Von 3873 Einwohnern 1987 stieg er auf 5259 Einwohner im Jahr 2017.

Der Bevölkerungsanstieg ist einem höheren Zuzug als Wegzug zuzuschreiben. Beide haben um 1990 ihren Höhepunkt erreicht. Die Geburten lagen im Schnitt vor 2000 leicht über und seit 2000 leicht unter den Sterbefällen im Gemeindegebiet. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag 2017 mit 44,3 Jahren im Vergleich zu Bayern und dem Regierungsbezirk Schwaben über, im Vergleich zum Landkreis Oberallgäu unter dem Durchschnitt.

DEMOGRAPHIE PROGNOSE

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für Weitnau eine Bevölkerungszunahme bis 2037 auf 5500 Einwohner. Der Anstieg für das Gemeindegebiet beläuft sich somit auf rund 4,6%. Im Vergleich mit dem Landkreis Oberallgäu, der eine Bevölkerungsentwicklung von -2,5% bis + 2,5% zu erwarten hat, wird für den Markt Weitnau also

ein überdurchschnittlich hohes Wachstum prognostiziert. Das Durchschnittsalter wird bis 2037 um ca. 3,5 Jahre steigen (2017: 44,3 Jahre; 2037: 47,8 Jahre).

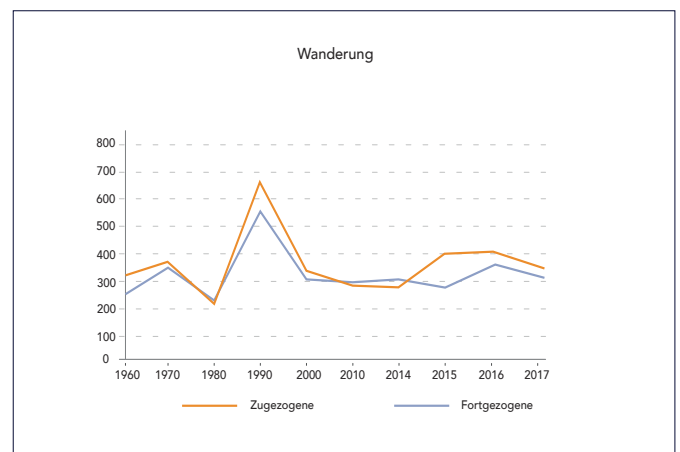
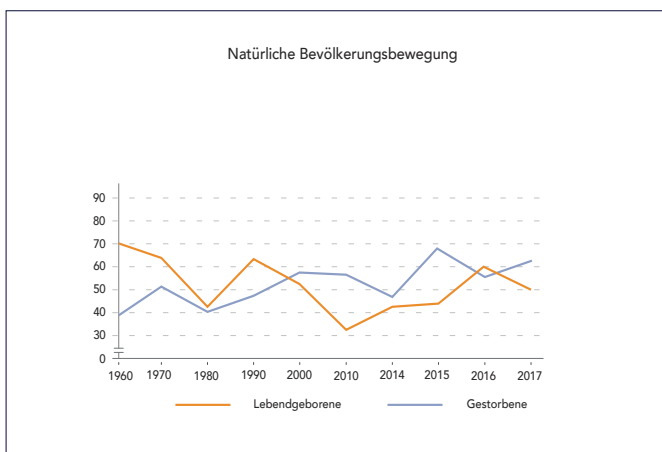
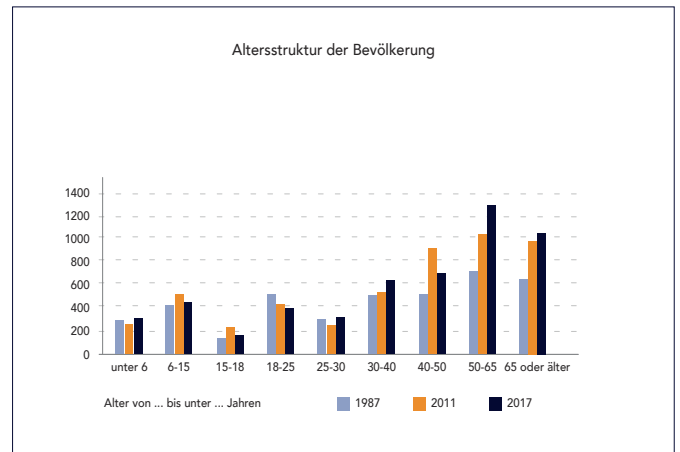
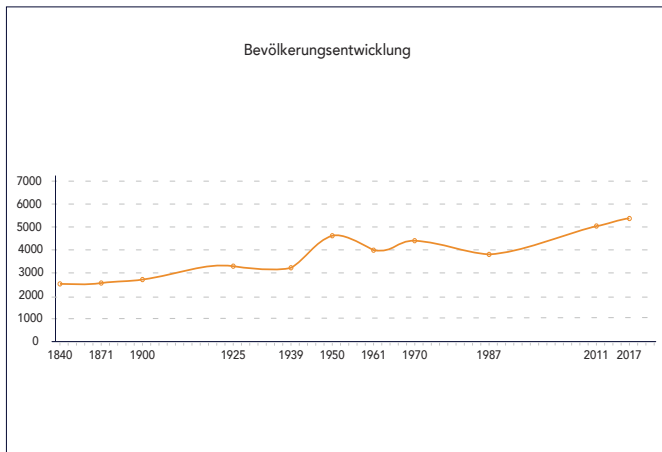
Aktuell liegt das Durchschnittsalter bereits über dem des Regierungsbezirks. Der Anstieg ist vor allem auf den deutlichen Zuwachs an über 65-Jährigen zurückzuführen. Dabei ist stark die Gruppe der 65- bis ca. 75-Jährigen und sehr stark die Bevölkerungsgruppe der über 75-Jährigen vertreten. Im Detail ergeben sich folgende, anteiligen Veränderungen hinsichtlich Zuwachs versus Rückgang:

unter 18-Jährige	+0,6%
18- bis unter 40-Jährige	-11,9%
40- bis unter 65-Jährige	-9,7%
65-Jährige oder Ältere	+54,8%

Im Detail sind die unter 18-Jährigen wie folgt gegliedert:

unter 3-Jährige	-18,3%
3- bis unter 6-Jährige	+5,0%
6- bis unter 10-Jährige	+24,2%
10- bis unter 16-Jährige	-0,4%
16- bis unter 19-Jährige	-3,9%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019



Quelle Zahlen: Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019

Grafik: ortegestalten

ZIELE FÜR DIE WEITERE GEMEINDEENTWICKLUNG

Durch eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Angebots ist im Zuge der weiteren Gemeindeentwicklung, rechtzeitig auf den prognostizierten starken Zuwachs der über 65-Jährigen zu reagieren. Eine seniorengerechte Nahversorgung, entsprechende Anlaufstellen, ein guter, seniorengerechter ÖPNV, Freizeitangebote und barrierefreie, zentrumsnahe Wohnungen sollten daher zukünftig verstärkt umgesetzt werden, damit Weitnau auch für die ältere Zielgruppe weiterhin ein attraktiver Wohn- und Lebensstandort bleiben kann.

Um attraktiv für junge Familien zu sein und zu bleiben, ist ein attraktives Angebot für Kinderbetreuung und (Schul-) Bildung für die jüngere Generation essentiell. Für die Generation der Teenager ist mit Blick auf die weiterführenden Schulen eine gute Anbindung wichtige Zielsetzung. Bedarfsgerechte Treffpunkte sind auch für diese Zielgruppe sehr wichtig.

FAZIT DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG:

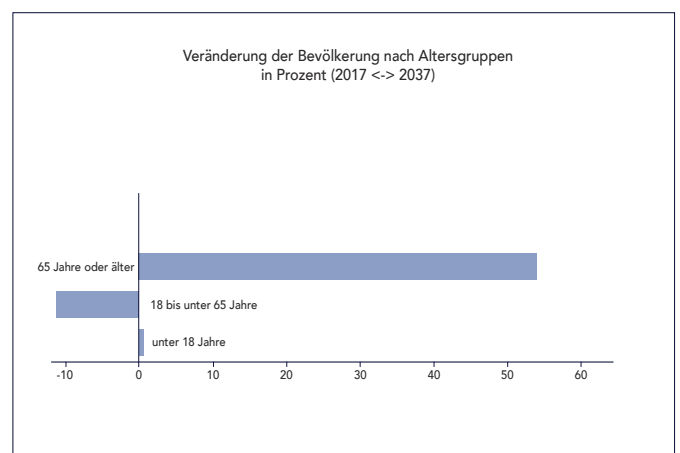
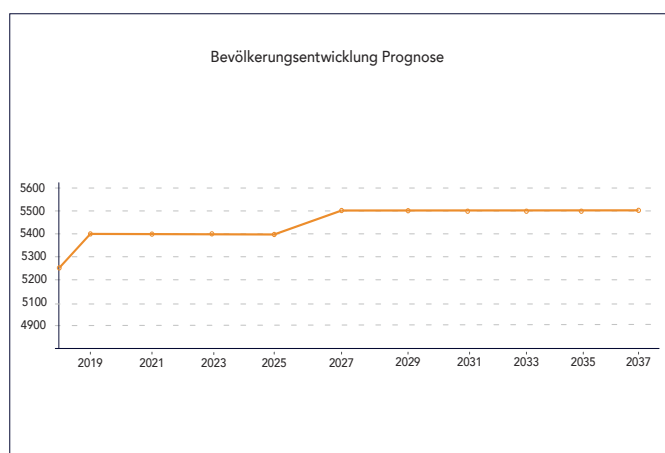
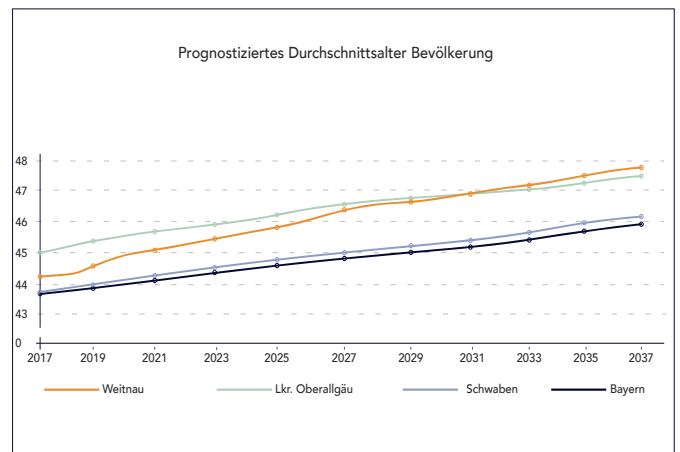
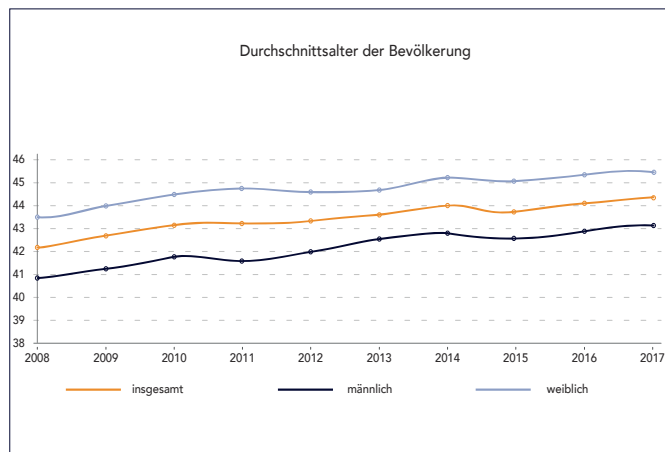
AKTUELLE SITUATION/ PROGNOSE:

- > Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre
- > prognostizierte Bevölkerungszunahme
- > prognostizierter Anstieg des Durchschnittsalters

EMPFEHLUNGEN FÜR

DIE WEITERE GEMEINDEENTWICKLUNG:

- > Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung rechtzeitig im Rahmen der weiteren Gemeindeentwicklung berücksichtigen (u.a. durch Förderung eines vielfältigeren Wohnraumangebots mit auch kleineren, barrierefreien Wohnungen, Ausbau der Daseinsvorsorge...)



Quelle Zahlen: Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019

Grafik: ortegestalten

2.5 DASEINSVORSORGE, SOZIALES + KULTURELLES LEBEN

GRUND- UND NAHVERSORGUNG

Die Nahversorgung ist in Weitnau mittel- bis langfristig gesichert, d.h. deren Fortbestand ist mindestens für die nächsten vier bis acht Jahre zu erwarten.

In Weitnau gibt es u.a. einen Bäcker, einen Käseladen und einen Metzger. Zudem finden sich hier zwei Supermärkte. Es gibt eine Apotheke, zwei Banken, einen Blumenladen, mehrere Friseure, einen Hundesalon, sowie einige Gasthäuser. Die Ballung der Nahversorgung entlang der zentralen historischen Dorfstruktur ist sehr vorteilhaft für eine gute Daseinsvorsorge der Bevölkerung. Ergänzt wird die gute Grundversorgung in Weitnau durch zusätzliches Angebot im Gemeindegebiet. Hier finden sich u.a. im Ortsteil Nellenbruck ein weiterer Supermarkt, in Wengen ein Dorfladen und ein Kräuterladen, ein Hofladen in Hellengerst, ein Imker in Kleinweiler, Eier- und Milchautomaten, die zur Direktvermarktung lokaler Erzeugnisse dienen, weitere Einkaufsmög-

lichkeiten, sowie Dienstleister und Handwerksbetriebe verschiedener Branchen.

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

In Weitnau und seinen Ortsteilen gibt es verschiedene Ärzte und weitere Einrichtungen medizinischer/ gesundheitsfördernder Versorgung. Im Hauptort Weitnau gibt es eine Zahnärztin, einen Allgemeinarzt und eine gynäkologische Praxis, sowie die bereits unter Grundversorgung aufgeführte Apotheke.

KINDER UND JUGEND

Im Markt Weitnau gibt es aktuell eine Grundschule, eine Mittelschule sowie drei Kindertageseinrichtungen. Es gibt ein Sommerferienprogramm für Kinder sowie einen Jugendtreff.



Vorhandene Nutzungen in Weitnau M 1:5000

SENIOREN

Für Senioren besteht bereits ein besonderes Wohnraumangebot im Gemeindegebiet, welches jedoch mit Blick auf den demographischen Wandel noch weiter ausgebaut werden soll. Neben dem Seniorenheim St. Vincenz in Weitnau-Seltmanns gibt es mit dem Krankenpflegeverein Buchenberg-Weitnau-Missen auch ein Angebot ambulanter Pflege und die Möglichkeit einer Haushaltshilfe. Es werden Seniorennachmittage organisiert, der Turnverein Weitnau bietet Sport für Senioren.

Quelle und mehr Informationen: <http://krankenpflege-bwm.de/> (03/2021)

Quelle und mehr Informationen: <https://www.seniorenheim-stvincenz.de/> (03/2021)

GEMEINSCHAFTSLEBEN

Weitnau hat bislang eine sehr aktive Dorfgemeinschaft, wozu maßgeblich die vielen Vereine beitragen. In Weitnau gibt es mehr als 20 Vereine, die mit viel Engagement und Tatkraft das öffentliche Leben in Weitnau bereichern, viele sportliche und soziale Freizeitmöglichkeiten anbieten, sowie die Kultur, sowie Tradition und Brauchtum fortleben lassen. Das ehrenamtliche Engagement vieler Bürgerinnen und Bürger leistet hierzu einen essentiellen Beitrag.

KUNST UND KULTUR, BILDUNG

Die Kath. Pfarrkirche St. Pelagius ist von großem baukulturellen Wert. Einige Teile und Ausstattungen gehen bis auf das 14. Jahrhundert zurück. Das Gebäude stammt zum Großteil aus dem 19. Jahrhundert.

Das Hohenegg-Museum im historischen Amtshaus zeigt „Religiöse Volkskunst“ und beherbergt eine Sammlung von Wallfahrtsandenken, Votivgaben, Rosenkränze oder Reliquienkreuze u.v.m.

Zahlreiche Veranstaltungen finden im Gemeindegebiet statt, unter anderem gibt es das traditionelle Maibaumaufstellen, Bergfeste, das traditionelle Burgfest, den Viehscheid, das Hornerrennen, musikalische Auftritte, gemeinsame Wanderungen, u.v.m.

Weitere Highlights sind der Herbst- und Christkindlesmarkt in Weitnau, die jedes Jahr zahlreiche Besucher anlocken.

Im Historischen Amtshaus befindet sich die Gemeindebücherei.

Quelle und weitere Informationen: http://www.weitnau.de/weitnau/web.nsf/id/pa_de_vereinsverzeichnis.html (03/2021)

<https://www.allgaeuerseenland.de/veranstaltungen/kultur-brauchtum/> (03/2021)

ERHOLUNG UND FREIZEIT

Zahlreiche sportliche Aktivitäten sind im Sommer und Winter in und rund um den Markt Weitnau aufgrund der charak-

FAZIT: DASEINSVORSORGE, SOZIALES UND KULTURELLES LEBEN

AKTUELLE SITUATION:

- > gute Grundversorgung
- > ausreichendes medizinisches Angebot mit Potential zum weiteren Ausbau
- > Grund- und Mittelschule vorhanden
- > Kindertageseinrichtungen vorhanden
- > einige Angebote für Senioren
- > aktives und geschätztes Gemeinschaftsleben
- > Spiel- und Sportplätze vorhanden, teils besteht hier allerdings Sanierungsbedarf
- > aktives Vereinsleben
- > großes bürgerschaftliches Engagement
- > „gelebte“ Kultur und Brauchtum, verbunden mit einigen kulturellen und sozialen Veranstaltungen
- > vielfältige (Winter-/ Sommer-) Sportmöglichkeiten
- > hoher Erholungswert durch Lage (Luftkurort)

ZIELE DIE WEITERE ENTWICKLUNG:

- > Erhalt sowie bedarfsgerechter Ausbau des bestehenden Angebots

teristischen Allgäuer Landschaft möglich. Im Sommer kann man u.a. auf zahlreichen Wander- und Radwegen die schöne Natur erkunden, die Burgruine Alt-Trauchburg besichtigen, golfen, in der Halle oder am Fels klettern, boldern, Nordic Walken, reiten, kneipen, im Freibad in Seltmanns baden, den Pumptrack Klausenmühle befahren, Tischtennis spielen, Turnen, einen der Spielplätze besuchen oder in einer der Alpen einkehren.

Auch im Winter gibt es viele Freizeitaktivitäten, u.a. Winterwanderungen rund um Weitnau, Schneeschuhwandern, Langlaufen auf der Weitnauer Loipe, sowie Skifahren und Snowboarden am Skilift Argental-Weitnau.

Im Hauptort gibt es einen Sportplatz, Tennisplätze und Beachvolleyballfelder. Eine Turnhalle befindet sich im Schulgebäude. Im Gemeindegebiet gibt es weitere Sportflächen. Die vorhandenen Sportflächen sind allerdings teils sanierungsbedürftig.

Quelle und mehr Informationen: <https://www.allgaeuerseenland.de/aktivitaeten/> (03/2021)

Quelle und mehr Informationen: http://www.weitnau.de/weitnau/web.nsf/id/pa_de_gemeindebuecherei.html (03/2021)

GEHOBENE DASEINSVORSORGE

Aufgrund der Nähe zum Doppel-Oberzentrum Immenstadt und Sonthofen, sowie zum Oberzentrum Kempten ist auch die gehobene Daseinsvorsorge gesichert. Eine gute Erreichbarkeit auch für die Bürgerinnen und Bürger, die nicht über einen PKW verfügen, sollte weiter gestärkt werden.

2.6 (LAND-)WIRTSCHAFT UND TOURISMUS

(LAND-)WIRTSCHAFT UND GEWERBE

Im Gemeindegebiet sind bis dato noch zahlreiche Betriebe in der Landwirtschaft tätig. Infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft ist allerdings auch im Markt Weitnau ein Rückgang der Anzahl festzustellen.

Darüber hinaus gibt es im Gemeindegebiet eine Vielzahl von Betrieben aus unterschiedlichen Bereichen. Es gibt u.a.: Bauunternehmen, Maurer, Firmen im Bereich Holzbau, Betonbau, Metallbau, Fensterbau, Trockenbau, Innenausbau, Garten- und Freiflächengestaltung, Natursteinhandel, Baggerunternehmen, Kunststoffhersteller, Lederhersteller und einige KFZ-Betriebe.

Handwerker vor Ort sind u.a. Schreiner, Zimmermänner, Klempner, Heizungsmonteur, Elektriker, Sattler, Keramiker und ein Krippenbauer. Dienstleister sind u.a. im Bereich Projektentwicklung, Vertriebsmanagement, Immobiliengenerierung, Architekten- und Ingenieursleistungen, Computerservice, Softwareentwicklung, KFZ-verkauf, Reifenservice, Spedition, Webdesign, Finanzberatung und Versicherung zu finden. Zudem gibt es: Friseur, Tierfriseur, Klauenpfleger,

Des Weiteren gibt es (Stand 02/2022) mehrere Banken, ein Postamt, zwei Tankstellen, zwei Outlets, einen Trachtenladen, ein Bekleidungsgeschäft, ein Motorradbekleidungsgeschäft, ein Elektrofachgeschäft, ein Süßwarengeschäft, einen Gartenmöbelverkauf, eine Brauerei, einige Supermärkte und kleinere Läden.

Zudem finden sich im Gemeindegebiet zahlreiche Gasthäuser und Beherbergungsbetriebe.



Zahlreiche Rad- und Wanderwegweiser im Ortskern

TOURISMUS

Der Tourismus spielt in der Gemeinde Weitnau eine große wirtschaftliche Rolle. Über 30 Unterkünfte gibt es im Gemeindegebiet. Viele Gasthäuser, Alpen und Berghütten leben vom Tourismus. Ebenso lokale Anbieter von regionalen Produkten. Wie in vielen Oberallgäuer Gemeinden ist der Tourismus vor allem auf die einzigartige Natur zurückzuführen. Sowohl im Sommer als auch im Winter gibt es hier zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Veranstaltungen, die Touristen anlocken. Entspannen, entschleunigen, naturnah und nachhaltig Urlauben wird hier immer mehr zum Trend. Eine optimale Voraussetzung für einen nachhaltigen und naturnahen Tourismus im Gemeindegebiet.

Der Ausbau der Rad- und Wanderwege, die Stärkung und Verbesserung des ÖPNV auch für Touristen, Wintertourismus in Form von Langlaufen, Schneeschuhwandern und Winterwandern im Einklang mit der Natur steht im Fokus der weiteren touristischen Entwicklung. Die ursprüngliche Beschaulichkeit der Dörfer und die Schönheit der Natur als Alleinstellungsmerkmal der Region gilt es, hierbei auch künftig zu erhalten und weiter zu stärken.

Einen wichtigen Beitrag leistet schon jetzt der Zusammenschluss zum „Allgäuer Seenland“ und deren Internetauftritt. Familiär, regional, naturnah, nachhaltig, traditionell und gleichzeitig modern präsentieren sich hier die Gemeinden. Ein gemeinsames Buchungssystem rundet den Auftritt ab.

Quelle und mehr Informationen: <https://www.allgaeuerseenland.de/> (03/2021)

In den vergangenen Jahren vor der Pandemie konnte eine Steigerung der Bettenauslastung im Gemeindegebiet erzielt werden. Die Anzahl der Übernachtungen konnte von 35.968 Übernachtungen im Jahr 2012 auf 41.605 im Jahr 2017 deutlich gesteigert werden. Auch der Anteil der Gäste aus dem Ausland hat sich erhöht. Ebenso die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste.

Im Jahr 2003 lag die Bettenauslastung gerade einmal bei 16%. 2017 betrug sie bereits 35%, lag damit aber noch immer unter dem landkreisweiten Vergleich. Die durchschnittliche Auslastung im Oberallgäu betrug 2017 hier 45%.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2018

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNG

Auch wenn sich aus den Zahlen eine positive Entwicklung abzeichnet, sollte Weitnau im Bereich Tourismus das vorhandene Angebot insbesondere im Bereich Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten noch weiter ausbauen. Ein starker Bezug auf vorhandene regionaler Qualitäten und Produkte kann hierbei als besonderes Alleinstellungsmerkmal dienen.

STRUKTURWANDEL IN DER LANDWIRTSCHAFT

Die Anzahl der sehr kleinen Betriebe ist seit 2003 stark zurück gegangen, die Anzahl der sehr großen Betriebe hat sich hingegen erhöht.

92% der Fläche des Gemeindegebiets ist als Vegetation eingeordnet. Davon sind wiederum hohe 44,3% der Fläche landwirtschaftlicher Nutzungsart. Fast der gleiche Flächenanteil fällt mit 44,6% Prozent auf Waldflächen. Bei den landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet handelt es sich fast ausschließlich um Dauergrünland, d.h. Wiesen und Weiden.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2018

Das Gemeindegebiet ist geprägt von diesen zahlreichen landwirtschaftlich genutzten Wiesen und Weideflächen. Zusammen mit den hügeligen Waldflächen, den zahlreichen Bachläufen und den vielen kleinen Ortsteilen und Einöden, die sich im ganzen Gebiet verteilen, prägen sie das Landschaftsbild und sind Teil des Charakters der Region. Der Erhalt der aktiven Landwirtschaft, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Grundsätze der ökologischen Landnutzung ist erklärtes Ziel der Gemeinde.

Wo der Erhalt der landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht mehr möglich ist, sollte sehr achtsam mit dem baulichen Bestand und den kulturhistorisch gewachsenen, landwirtschaftlichen Strukturen umgegangen werden.

Neue/ erweiterte Nutzungen im Bestand können unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts u.a. sein:

- > neue Wohnraumnutzung im Bestand
 - > Direktvertrieb: neue Räumlichkeiten für den Verkauf von regionalen Produkten
 - > Handwerk: neue Räumlichkeiten für Handwerker
- Auch eine Kombination der Nutzungen kann zum Erhalt der landwirtschaftlichen Strukturen beitragen.
- > Tourismus: Erhalt einer kleinen landwirtschaftlichen Nebennutzung in Verbindung mit „Ferien auf dem Bauernhof“, und/ oder „temporärem Wohnen und Arbeiten, dort wo andere Urlaub machen“
 - > Events: Tagungen oder Veranstaltungen

ÖKOLANDWIRTSCHAFT

Einige Betriebe im Gemeindegebiet sind seit Jahren Bio-bauern mit Leib und Seele. Sie erfüllen nicht nur die Kriterien des Biolandbaus sondern höhere Standards, wie z.B. Naturland.

Die ökologische Landwirtschaft hat auch direkte Einwirkung auf das Landschaftsbild und den Erholungswert des Ortes Weitnau. Beispielhaft setzt der Arche Hof Birk im Gemeindegebiet auf eine Weidehaltung der typischen Allgäuer Rinder, Bergschafe und Hühner sowie biodiverse Wiesenflächen. Der Arche Hof bietet zudem Führungen, ist Ort

für Seminare, betreibt eine Direktvermarktung und ein Café, was sich wiederum positiv auf die Versorgungslage der Gemeinde auswirkt. Ein sehr gutes Beispiel für multifunktionale Nutzungen, mit positiven Effekten für Ort, Mensch und Natur.

Quelle und weitere Informationen: <https://bio-birk.de> (03/2021)

<https://www.baldaufs-ferienhof.de/> (03/2021)

Es gibt einen weiteren Direktvermarkterhof im Gemeindegebiet. Des Weiteren gibt es seit einigen Jahren die wertvolle Initiative „Weitnauer Kalb“, die versucht, möglichst viele Kälber vor Ort aufzuziehen und deren Fleisch vor Ort zu vermarkten. Aktuell sind acht Bauern schon Teil der Initiative und der lokale Metzger vertreibt die entstehenden Produkte mit immer mehr Erfolg.

<https://www.milch-und-fleisch.de/allgaeuer-direktvermarkter> (12/2021)

<https://weitnauer-kalb.de/> (12/2021)

FAZIT (LAND-)WIRTSCHAFT UND TOURISMUS :

AKTUELLE SITUATION:

- + Vielzahl an aktiven landwirtschaftlichen Betrieben
- + verstärkt Biobetriebe sowie Direktvermarkter im Gemeindegebiet
- + Initiative „Weitnauer Kalb“ mit Kooperation lokaler Metzgerei
- + charakteristische Landschaft lockt Touristen
- + zahlreiche Beherbergungsstätten und Gasthäuser
- + Vielzahl an gut ausgeschilderten und ausgebauten Rad- und Wanderwegen
- + Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Einheimische und Touristen
- + Weitnau ist bereits heute ein beliebter Standort für zahlreiche Handwerker und Betriebe

- Strukturwandel in Landwirtschaft
- Rückgang kleinerer landwirtschaftlicher Betriebe
- Potential im Bereich gastronomisches Angebot/ Übernachtungsmöglichkeiten noch nicht voll genutzt

ZIELE FÜR

DIE WEITERE GEMEINDEENTWICKLUNG:

- > aktive Landwirtschaft erhalten und fördern
- > Ausbau einer ökologischen Landbewirtschaftung auch durch Nutzung/ Ausbau bestehender Netzwerke, Förderprogramme
- > Förderung eines nachhaltigen Tourismus mit Erhalt der qualitativollen Kulturlandschaft und Förderung regionaler Produkte

2.7 MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT

VERKEHR

Der motorisierte Individualverkehr ist das Hauptverkehrsmittel im Gemeindegebiet. Das ÖPNV-Angebot ist im Hauptort vergleichsweise gut, es besteht aber gemäß Rückmeldung aus der Bevölkerung der Wunsch, das Angebot noch attraktiver zu machen, insbesondere auch mit Fokus auf das gesamte Gemeindegebiet. Das Rad- und Wanderwegenetz wurde in den letzten Jahren weiter ausgebaut und wird auch von Touristen sehr geschätzt.

KRAFTFAHRZEUGBESTAND

Der Kraftfahrzeugbestand ist in Weitnau in den letzten Jahren um ca. 13% gestiegen. Von 4053 (2013) auf 4566 (2018). Die Pkws anteilig um 12% von 3018 auf 3377. In Relation zur Einwohnerzahl bedeutet das 0,64 Pkw pro Einwohner. Auch diese Zahl ist steigend. (2013: 0,59)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

ÖPNV

Die Gemeinde Weitnau wird mit zwei Buslinien bedient. Die Linie 50 fährt von Kempten, über Buchenberg nach Wengen/Weitnau und von dort über Sibratshofen nach Isny und in Gegenrichtung. Sie fährt unter der Woche 10 Mal am Tag und am Wochenende mindestens 5 Mal am Tag. Die Linie 82 „Seltmans - Missen - Diepolz - Immenstadt“ hält an Schultagen und Samstags mehrmals im Gemeindegebiet. An Sonn- und Feiertagen ist diese Linie nicht in Betrieb. Neben den regulären Buslinien gibt es zwei Angebote für sogenannte Ruftaxis. Zum einen die Linie AST 150, die jeden Abend von Kempten bei Bedarf stündlich nach Weitnau fährt. Zum anderen das AST Immenstadt Route Nord West, das zweimal abends von Immenstadt bei Bedarf nach Weitnau fährt. Von Kempten und Immenstadt ist man mit der Bahn überregional angebunden.



Darstellung Infrastruktur Straßen- und Wegenetz M 1:5000

Des Weiteren bietet der Landkreis Oberallgäu eine eigene Version der „Wohin-Willst-Du“ App an.

Quelle und mehr Informationen: <https://www.oberallgaeu.org/verkehr-und-mobilitaet-sicherheit-und-jagd/oeffentlicher-nahverkehr-oePNV> (03/2021)

VERKEHRSANBINDUNG

Der Hauptort Weitnau ist durch die Kreisstraße OA 7 an die Bundesstraße B 12 und somit überregional angebunden.

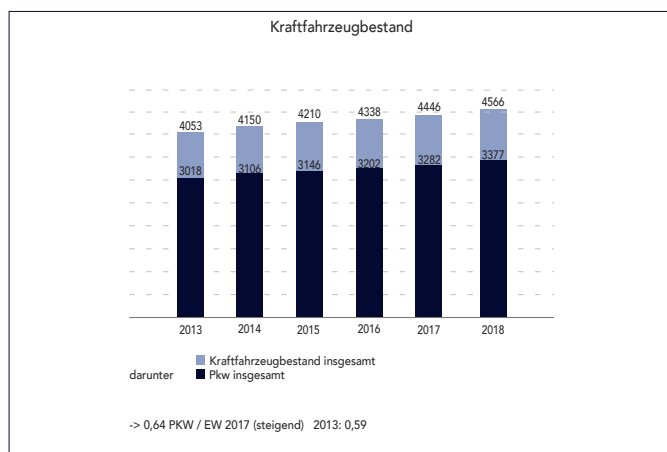
Die B 12 verläuft im Gemeindegebiet und verbindet Weitnau direkt mit Kempten und Lindau. Die Staatsstraßen St 2001, St 2006 und St 2055 ergänzen die gute infrastrukturelle Anbindung der Gemeinde. Die St 2001 bindet die Gemeinde nach Westen an, die St 2006 führt nach Immenstadt und die St 2055 nach Osten über Buchenberg Richtung Kempten und nach Westen nach Isny. Von diesen Hauptverkehrsadern gehen zahlreiche kleinere Straßen ab, welche die Ortsteile miteinander vernetzen.

Durch das Gemeindegebiet führt sowohl ein gut ausgebautes regionales Radwegenetz mit u.a. der Alpkönigs-Runde sowie der Sonneck-Runde wie auch Fernradwege. Darüberhinaus sind zahlreiche Wanderwege im Gemeindegebiet zu finden. Neben einer Vielzahl an örtlichen Wanderwegen gibt es regionale und überregionale Wanderwege wie den Oberallgäuer Rundwanderweg, den Münchner Jakobsweg oder die Wandertrilogie Allgäu.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (03/2021)

RUHENDER VERKEHR

Ein großer Parkplatz befindet sich im Zentrum von Weitnau, sowie bei öffentlichen Einrichtungen wie dem Gemeindehaus oder dem Pfarrhaus. Die Kapazitäten reichen für den alltäglichen Bedarf aus, müssen aber je nach Nutzungserweiterung im Dorf neu überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.



Quelle Zahlen: Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019

Grafik: ortegestalten

MOBILFUNK- UND BREITBANDNETZ

Das Mobilfunknetz ist laut Telekom in fast allen Siedlungsbereichen der Gemeinde mit 5G sehr gut ausgebaut. Lediglich in Waldbereichen kann es zu 2G Empfang kommen. Das Festnetz ist im Hauptort teilweise nur DSL 16, ein Großteil verfügt aber über VDSL 100, in den neueren Wohngebieten VDSL 250.

Quelle und weitere Informationen unter: https://t-map.telekom.de/tmap2/coverage_checker (03/2021)

Ein flächendeckender Breitbandausbau ist in Weitnau noch nicht erfolgt.

BARRIEREFREIHEIT

Eine Recherche zur Barrierefreiheit im Gemeindegebiet findet man auf der Seite „Barrierefreiheit Allgäu- Tirol“. Eine bedingte Barrierefreiheit ist bei den untersuchten Objekten lediglich in den öffentlichen Gebäuden (Tourismusbüro, Bücherei), sowie im Freibad Seltmans und einem Gasthof gegeben. Rollstuhlgerecht war keines der Objekte. Eine Verbesserung der Barrierefreiheit ist somit nötig und muss bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.allgaeu-tirol-barrierefrei.eu/ergebnisliste.php?css=1> (03/2021)

FAZIT MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT:

AKTUELLE SITUATION:

- > gute Anbindung für den Individualverkehr, damit einhergehend allerdings auch Dominanz des MIV
- > ÖPNV Netz und AST-Angebote vorhanden, zudem Angebot der App „Wohin-Willst-Du“
- > sehr gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz
- > viele Bestandsgebäude maximal bedingt barrierefrei

- > gut ausgebautes Mobilfunknetz

- > aktuell noch schlecht ausgebautes Breitbandnetz

EMPFEHLUNGEN FÜR

DIE WEITERE GEMEINDEENTWICKLUNG:

- > Mobilitätsangebot auch durch Bürgerschaftliches Engagement weiter stärken
- > Breitbandnetz ausbauen
- > Barrierefreiheit ausbauen (sowohl im Gebäudebestand, wie auch -soweit infolge der Topographie möglich- im öffentlichen Raum)

2.8 NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIENUTZUNG //

KLIMASCHUTZ

NACHHALTIGE RESSOURCENNUTZUNG

Der flächensparende Umgang mit der Ressource „Boden“ spielt eine zentrale Rolle für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und leistet einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Wenn neu gebaut wird bzw. energetische Sanierungen stattfinden, sollte neben den einzuhaltenden Energiestandards gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) auch auf die Materialwahl und damit verbunden auf die Materialökologie geachtet werden. Natürliche und heimische Materialien mit guten Dämmwerten, Recyclebarkeit und guter CO₂-Bilanz tragen in der Summe deutlich mehr zum Klimaschutz bei als Gebäude, die mit Verbundstoffen wie einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt sind. Hiervon sollte aus ökologischer Sicht abgesehen werden.

ENERGETISCHE SANIERUNG

Gerade im Bereich von Bestandsimmobilien sind vielfach energetische Mängel vorhanden. Durch entsprechende Beratungsangebote und Informationen zu Förderprogrammen sollten noch weitere Eigentümer*innen zur energetischen Sanierung ermutigt werden.

NUTZUNG VON ERNEUERBAREN ENERGIEN :

> WINDENERGIE

Der Markt Weitnau ist im Regionalplan der Region Allgäu 16 als Ausschlussgebiet für die „Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen“ gelistet. Das bedeutet, dass aktuell im gesamten Gemeindegebiet keine Windkraftanlagen errichtet werden können.

Quelle: Regionalplan Allgäu 16 (2008)

> WASSERKRAFT

Im Gemeindegebiet gibt es fünf Wasserkraftwerke.

> SOLARENERGIE

Solaranlagen befinden sich vor allem auf den Dächern von Gemeindebauten wie der Schule oder auf gewerblichen Bauten. Insgesamt sind es im Gemeindegebiet 332 PV-Anlagen. Bei den Privathaushalten ist nach Inaugenscheinahme vor Ort noch Potential zur Nutzung von erneuerbaren Energien.

Viele Privathaushalte, Hofstellen oder Einöden haben bislang keine PV-Anlagen, obwohl sie oftmals über große Dachflächen verfügen.

> BIOMASSE

Im Gemeindegebiet befindet sich eine Biomasse-Anlage. Weitere Anlagen sind je nach Art zu diskutieren. Denkbar wären z.B. Anlagen, die nur Reststoffe und Abfälle verwenden. Negative Auswirkungen auf Mensch und Natur, wie z.B. die Kultivierung von Monokulturen, Flächenverbrauch usw. sind dadurch vermeidbar.

Quelle und weitere Informationen: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/bioenergie> (04/2021)

KLIMASCHUTZ

Ein ressourcenschonender Umgang mit der Siedlungsfläche, energetische Sanierungen von Bestandsgebäuden und die Verwendung nachhaltiger Baustoffe bei künftigen Baumaßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Gleiches gilt für die Umstellung auf die Nutzung von regenerativen Energien und eine ökologische Bewirtschaftung der Landschaft. Eine nachhaltige und ökologische Art der Landwirtschaft leistet einen wichtigen Beitrag auch zur Steigerung der Biodiversität.

Einen weiteren wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, Artenschutz und zur Resilienz bei starken Regenfällen leistet die Pflanzung von Gehölzen, Sträuchern und Blühwiesen sowohl auf privaten wie kommunalen Flächen. In Teilbereichen ist dies in Weitnau bereits erfolgt und kann u.a. durch gemeinsame (Pflanz-)Aktionen weiter gefördert werden.

Durch den Ausbau eines nachhaltigen Mobilitätsangebots kann darüber hinaus eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und damit verbunden eine Reduktion der CO₂-Emissionen pro Kopf erreicht werden.



Kindergarten und Schule mit PV-Anlagen

KLIMAANPASSUNG/ RESILIENZ

Neben den Maßnahmen zum Klimaschutz ist die Anpassung an nicht mehr vermeidbare Folgen des Klimawandels ein wichtiges Ziel bei der künftigen Gemeindeentwicklung. Zu den nötigen Maßnahmen zählt dabei -soweit möglich- die Vermeidung von weiterer Flächenversiegelung sowie eine ökologische Form der Landbewirtschaftung, verbunden mit dem Erhalt/ der Stärkung von naturnah gestalteten Freiflächen.

Naturnah gestaltete Grünräume wirken der Austrocknung der Böden entgegen und steigern deren Wasseraufnahmefähigkeit. So kann im Falle eines Starkregenereignisses Hochwasser vermieden werden.

Baum- und Gehölzpflanzungen tragen zudem zu einem besseren Ortsklima bei und schützen vor Aufheizung des Ortes an Hitzetagen. Darüber dient die Vegetation als CO₂ - Speicher und die Wurzeln bieten einen wichtigen Schutz vor Bodenerosion.

ZIELE FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung ist eine achtsame Ressourcennutzung zentrale Zielsetzung. Dies bezieht sich sowohl auf den Umgang mit der Ressource Boden, wie auch auf die verstärkte Nutzung von regenerativen Energien und die Wahl von nachhaltigen Baustoffen.

Mit Fokus auf eine nachhaltige Ressourcen- und Energienutzung, sowie damit verbunden, Maßnahmen zum Klimaschutz, zeigt sich, dass sowohl die Kommune wie auch jeder einzelne hierzu einen wichtigen Beitrag leisten kann! Infoveranstaltungen und gemeinsame Aktionen schaffen dabei zusätzliche Anreize.

FACHPLANERISCHE BEWERTUNG/ EMPFEHLUNGEN:

ZIELE FÜR DIE WEITERE GEMEINDEENTWICKLUNG:

- > Innenentwicklungspotentiale nutzen vor Ausweisung von neuem Bauland
- > weitere Förderung einer ökologischen und ressourcenschonenden Landwirtschaft
- > weiterer Ausbau einer regenerativen Energieversorgung
- > energetische Sanierungen im Bestand fördern u.a. durch Infoveranstaltungen und Bauberatungen

- > weitere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel/ Stärkung der Resilienz:
- > soweit möglich Vermeidung von versiegelten Flächen
- > Stärkung von ökologisch wertvollen Grünflächen
- > Baum- und Heckenpflanzungen als Schutz vor Hitze- und Starkregenereignissen

- > weitere Förderung eines ressourcenschonenden Mobilitätsangebots als Alternative zum Motorisierten Individualverkehr (MIV)



Wasserundurchlässige Parkplatzfläche

3. ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

>> GEMEINSAM WEITERDENKEN

>> GEMEINSAM ZIELE ENTWICKELN



WEITNAU 2040?!





3. ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

GEMEINSAM WEITER DENKEN !

Als Auftakt fand am 08.05.2021 ein gemeinsamer Dorfspaziergang mit Bürger*innen/ Gemeinderäten aus Weitnau und dem beauftragten Planungsbüro Ortegestalten statt, dessen Ergebnisse als wichtige Basis für weitere Gespräche mit Bürger*innen und wichtigen Akteuren vor Ort diente.

ALLGEMEINE INFORMATION ZUR ZIELSETZUNG DER BÜRGERWERKSTATT

Partizipation, das gemeinsame Überlegen und Erarbeiten von Lösungsansätzen mit den Bürger*innen spielt für eine nachhaltige Ortsentwicklung eine ganz entscheidende Rolle. Neben Handlungsempfehlungen für den Ausbau des bestehenden Angebots im Bereich Wohnen und gemeinschaftlicher Treffpunkte beinhaltet dies auch Vorschläge zur Entlastung des Ortskerns vom PKW-Verkehr sowie eine Aufwertung und Herstellung von sicheren und attraktiven Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer. Bislang dominiert der fahrende und ruhende PKW-Verkehr das Ortsbild.

Auch sollen Aufenthaltsqualitäten im Freiraum für alle Nutzergruppen gestärkt werden, um den Ort für Einheimische und Touristen langfristig attraktiv zu machen.

Im Rahmen der Dorfspaziergänge und Bürgergespräche wurden verschiedene Themen behandelt. Hierbei ging es um Qualitäten aber auch Defizite im Ortsbild gleichermaßen wie um die Frage nach einem bedarfsgerechten Angebot insbesondere im Bereich Wohnraum und Daseinsvorsorge.

FOKUS NEUGESTALTUNG DORFPLATZ UND ALTES FEUERWEHRHAUS

Schwerpunkt der gemeinsamen Diskussion war im Rahmen des 1. Bürger Spaziergangs die Neugestaltung des Dorfplatzes sowie das Sammeln von Vorschlägen für potentielle neue Nutzungen auch im Alten Feuerwehrhaus.

Durch den Fortzug der Feuerwehr ergeben sich an diesem zentralen Ort ideale Bedingungen, die Attraktivität sowohl in Bezug auf die Gestaltung wie auch auf das Nutzungsangebot für Einheimische wie für Gäste zu stärken

Um den Dorfplatz auch einmal frei von Autos zu sehen, organisierte die Gemeinde für diesen Tag ein entsprechendes Halteverbot. Wenn auch die Erfordernis von Parkmöglichkeiten seitens der Bürgerschaft betont wurde, so bestand zugleich Konsens, dass der Dorfplatz weitestgehend vom ruhenden Verkehr freigehalten und künftig ein qualitätsvoller Treffpunkt mit einem vielfältigen Angebot für alle Generationen werden soll.

Damit dies gelingt wurden Wünsche zur Freiraumgestaltung geäußert. Aufbauend auf diesen Vorschlägen wurde im Rahmen des IEK ein Konzept zur Neugestaltung des Bereichs rund um den Dorfplatz entwickelt. (s. Kapitel 5.2)

Auch wurden unterschiedliche Vorschläge zur (Um-)Nutzungen des Alten Feuerwehrhauses gemacht. Allen gemein ist das Ziel, durch die entsprechende Nutzung noch mehr Attraktivität und Anziehungskraft am Dorfplatz zu schaffen.

Welche der Nutzungen tatsächlich umsetzbar sind und inwieweit der Bestandsbau hierzu ertüchtigt werden kann, wird im Rahmen weiterführender Planungen durch die Gemeinde noch vertieft - auch unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Realisierbarkeit - untersucht.

Konsens bestand, dass das bestehende Feuerwehrhaus durch seine städtebauliche Setzung in sehr gelungener Weise den Straßenraum sowie den Dorfplatz fasst. Diese Qualität gilt es auch künftig zu erhalten.

ZIELE FÜR DIE WEITERE ORTSENTWICKLUNG

Im Rahmen der Bürgergespräche wurde darüber hinaus eine Vielzahl an Themen besprochen. Es folgt eine Zusammenfassung von Wünschen und Zielen aus der Bürgerschaft für die weitere Ortsentwicklung:

> Der Erhalt der Qualitäten des historisch gewachsenen Ortsbildes wird als wichtig erachtet. Das baukulturelle Erbe, insbesondere auch die teils aus der Nutzung gefallen Hofstellen, sollten erhalten und durch neue Nutzung (re-)aktiviert werden. Einige Gebäude inkl. ihrer Vorbereiche sind in Weitnau in einem schlechten Zustand und sollten durch entsprechende Sanierung gestalterisch aufgewertet werden.

> Große Qualität im Freiraum bietet die offene Gestaltung der Einfriedung durch niedrige, ortstypische Holzzäune bzw. der komplette Verzicht auf Einfriedungen. Allerdings gibt es teils auch ortsuntypische Einfriedungen. In diesem Zusammenhang kam aus der Bürgerschaft der Wunsch nach einheitlichen Leitlinien zur Gestaltung u.a. der Einfriedungen.

> Das Wohnraumangebot sollte mit Blick auf den demographischen Wandel erweitert werden, u.a. durch Mehrgenerationenwohnen und Schaffen von auch kleineren, barrierefreien Wohnungen.

> Es gibt bislang keine immer zugängliche öffentliche Toilette. Hier sollte zeitnah ein entsprechendes Angebot geschaffen werden.

> Die Sporthalle und das Schulgebäude müssen energetisch saniert werden. Die Sporthalle ist infolge ihrer Abmessungen nicht wettkampftauglich. Hier wünschen sich einige Bürger ein verbessertes Angebot. Im Rahmen des Bürgergesprächs wird allerdings auch auf die damit verbundenen hohen Investitionskosten hingewiesen.

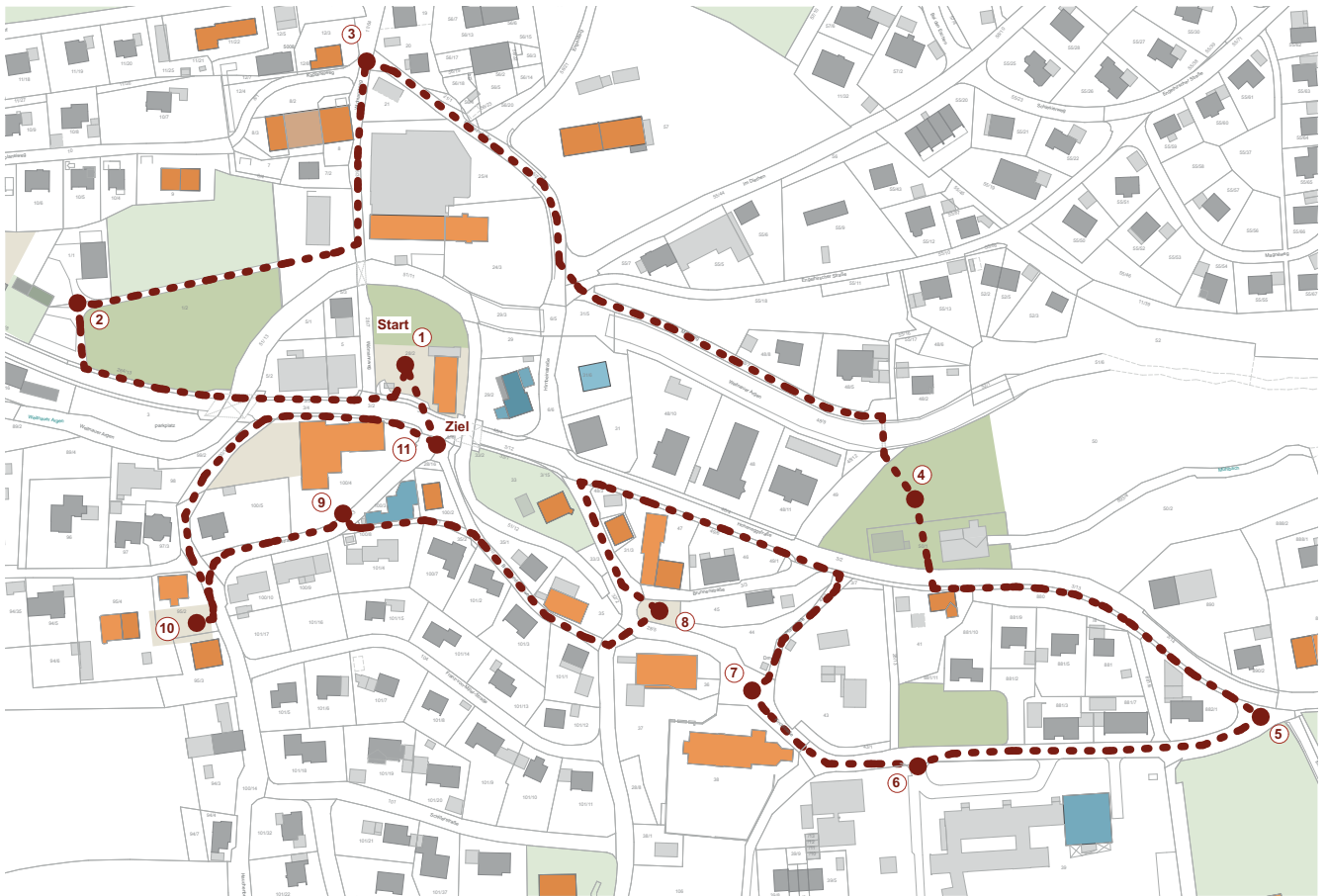


Abb. oben: Route des ersten Bürgerspaziergangs
 Abb. unten: Vorschläge aus der Bürgerschaft zur Neugestaltung
 des Ensembles am Dorfplatz

**Ergebnisse der Bürgerbeteiligung:
 Was kann / soll auf dem Dorfplatz + im ehemaligen Feuerwehrhaus stattfinden?**

**NUTZUNG DES PLATZES/
 FREIFLÄCHE FÜR:**

**NUTZUNG DES
 GEBÄUDES FÜR:**



3. ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

GEMEINSAM WEITER DENKEN !

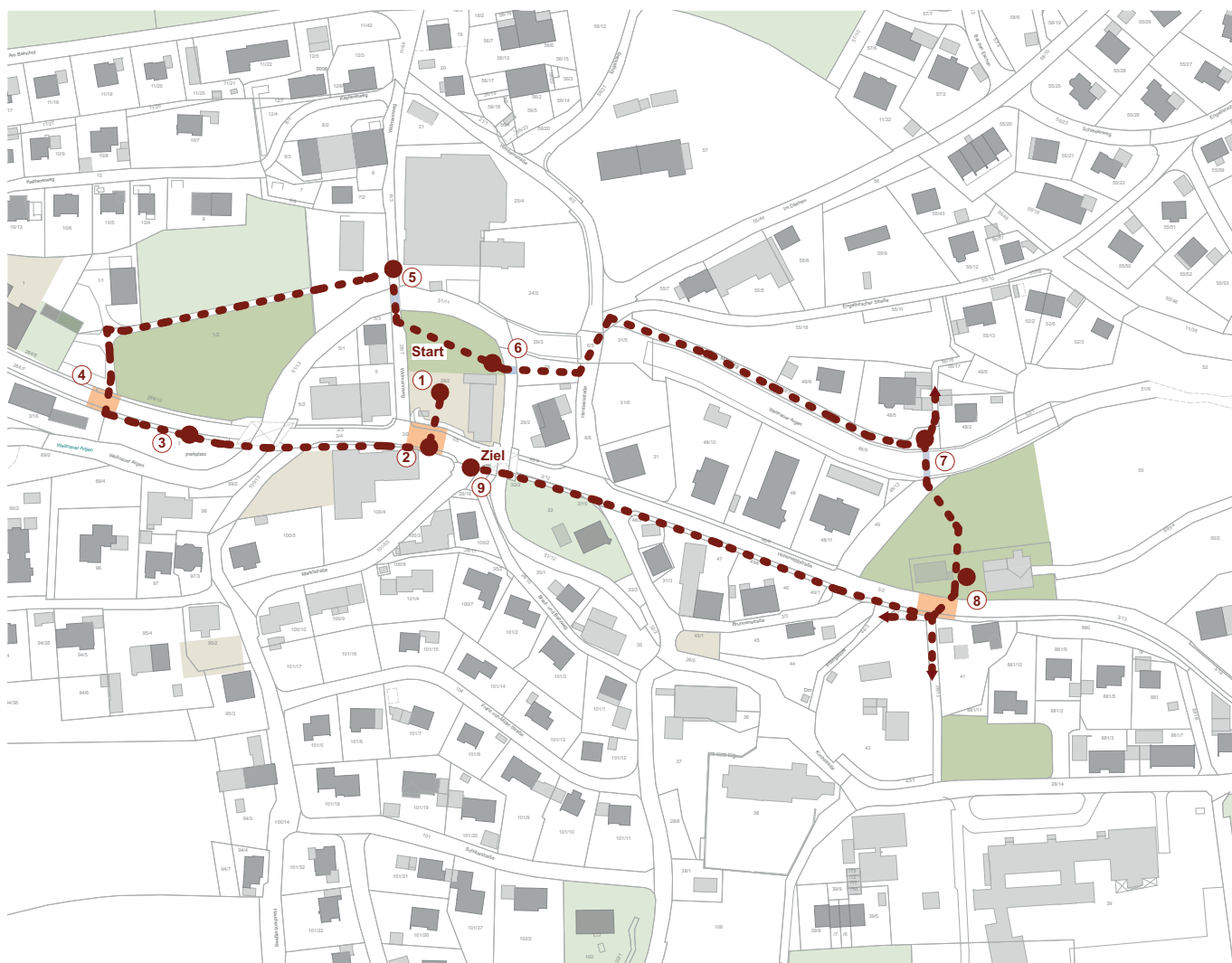
Am 23.07.2021 fand ein weiterer Bürgerspaziergang mit Bürger*innen aus Weitnau, Gemeindevertretern und dem beauftragten Planungsbüro Ortegestalten statt.

Der Fokus lag bei diesem Bürgerspaziergang verstärkt auf dem Thema Öffentlicher Raum; insbesondere den Wegeverbindungen, der Verkehrssicherheit und dem Parken. Unter Beachtung der Auflagen der Coronaschutzmaßnahmen sind die verschiedenen Themenschwerpunkte und Ziele für eine zukunftsweisende Entwicklung von Weitnau im Laufe des Spaziergangs an verschiedenen Stationen der unten gezeigten Route besprochen und Lösungsansätze diskutiert worden.

Die Dokumentation der Ergebnisse folgt als thematische Zusammenfassung.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE:

Gestartet wurde wieder auf dem zentralen Dorfplatz. Von dort wird die Hoheneggstraße gequert und die Parkmöglichkeiten in der Ortsmitte begutachtet. Hier wurde die aktuelle Parkplatzsituation für Einheimische und Touristen analysiert und mögliche Lösungsansätze besprochen. Über den Parkplatz bei der Wertstoffinsel, wurde kurz vor dem neuen Discounter die Hoheneggstraße erneut gequert, um entlang des Wildgeheges wieder zum Dorfplatz zu gelangen. Auf dem Dorfplatz wurden die Wegeverbindungen und die Zugänge thematisiert. Von dort ging es über die Fußgängerbrücke Richtung Osten bis zur Höhe Sägerei - Pfarzgässle, wo für viele Schulkinder der Schulweg entlang führt und die Kinder, die Hoheneggstraße queren müssen. Von dort führte die Route nochmals entlang der Hoheneggstraße zurück zum Gasthof Adler, wo der sehr informative und austauschreiche Spaziergang endete.



Route des zweiten Bürgerspaziergangs



FOKUS VERKEHRSSICHERHEIT / VERKEHRSBERUHIGUNG:

Alle Beteiligten sehen die Verkehrssicherheit vor allem im Bereich der dorftrennenden Hoheneggstraße als wichtigen Punkt. Generell wünschen sich alle Beteiligte eine Verkehrsberuhigung in Form einer 30er Zone in der Ortsmitte um eine erhöhte Sicherheit und eine Geräuschreduzierung zu erreichen. Die Bushaltestelle am Dorfplatz, die wartenden Schulkinder, sowie ausparkende Autos im Bereich des Einzelhandels erfordern gemäß Wunsch der Beteiligten eine Geschwindigkeitsreduzierung.

wichtiger Hinweis: Bei der Hoheneggstraße handelt es sich um eine Kreisstraße. Eine entsprechende Genehmigungsfähigkeit von Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung bedarf der Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Bremsschwellen zur Geschwindigkeitsreduzierung werden hierbei nicht gewünscht, da oftmals durch das Abbremsen und das Beschleunigen nach dem Überfahren ein erhöhter Geräuschpegel festgestellt wird.

Neben der Geschwindigkeitsreduzierung in einem Teilbereich der Hoheneggstraße sehen alle Teilnehmer einen Belagswechsel als probates Mittel zur Verkehrsberuhigung. Der Belag soll geräuscharm und barrierefrei sein. Ein Kopfsteinpflaster analog zum Kirchplatz sehen die Bürger daher nicht.

Baumpflanzungen zur weiteren Fassung des Straßenraums werden begrüßt. Diese stellen eine visuelle Verengung dar und lassen Autofahrer nachweislich abbremsen.

Eine partielle Verengung der Hoheneggstraße wird kritisch gesehen, da sich viele verschiedene Verkehrsteilnehmer die Straße teilen, und eine verengte Fahrbahn zur Gefährdung der Sicherheit führen könnte. Neben PKW fahren auch viele landwirtschaftliche Fahrzeuge, LKW, Busse und (Renn-)Radfahrer auf der Straße.

Ziel: Sichere Straßenquerung

Die Kreisstraße wird an vielen Stellen von den Bürger*innen zu Fuß oder mit dem Rad gequert, es sind aber bis auf eine Schulwegmarkierung keine weiteren Übergänge gekennzeichnet. Vor allem in den Bereichen wo viele Menschen, die Straße queren, wird von den Bürgern einstimmig ein Belagswechsel gewünscht.

FAZIT VERKEHRSBERUHIGUNG / -SICHERHEIT:

AKTUELLE SITUATION:

- hohe Verkehrsgeschwindigkeit im Ort
- hohes Verkehrsaufkommen im Ort
- wenig sichere Querungsstellen,
> Gefahr insbesondere auch für Schulkinder

GEWÜNSCHTE MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG:

- > 30er Zone in Ortsmitte
- > Belagswechsel als Querungshilfen: geräuscharm und barrierefrei
- > Straßenbaumpflanzungen als visuelle Geschwindigkeitsreduzierer



Start des Spaziergangs am Dorfplatz



Querungsstelle Pfarrgässle

3. ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

GEMEINSAM ZIELE ENTWICKELN !

FOKUS PARKEN:

Ein Großteil der teilnehmenden Bürger findet ein Reduzierung der Parkplätze auf dem Dorfplatz wichtig und richtig. Allerdings muss eine angemessene Anzahl an Parkplätzen in der Ortsmitte weiterhin gegeben sein, sodass die vorhandenen Einzelhändler, Ärzte, usw. Stellplätze in direkter Nähe haben und die Kunden nah vor Ort parken können. Ansonsten wird ein Wegfall von Kunden befürchtet. Aufgrund dessen sollen weitere Stellplätze in der Ortsmitte geschaffen werden, bzw. die vorhandenen effizienter genutzt werden. Festgestellt wird, dass die Stellplätze vor der Bäckerei, dem Käsladl sowie der Sparkasse usw. oft nicht von Kunden sondern Dauerparkern wie Wanderern oder Angestellten den ganzen Tag blockiert werden. Diese Stellplätze sollten für Kunden der Geschäfte frei bleiben. Hier würde sich eine Kurzparkzone anbieten. Für die Angestellten und Wanderer/ Touristen müssten folglich andere Parkmöglichkeiten

her. Die „Angestelltenparkplätze“ sollten in fußläufiger Nähe liegen und könnten extra markiert sein. Parkplätze für Wanderer und Touristen können gemäß Einschätzung aus der Bürgerschaft etwas weiter von der Ortsmitte entfernt liegen. Auch eine Gebührenpflicht könnte erhoben werden, eventuell auch in Verbindung mit einem Wertbon für den Einkauf bei lokalen Geschäften. Die Parkplätze müssen aber besser markiert sein. Aktuell finden Auswärtige nur schwer die Parkplätze oberhalb des Friedhofs oder den oberen Parkplatz beim großen Saal. Hier kann eine bessere Beschilderung Abhilfe schaffen. Auch ein kleines Parkleitsystem wurde vorgeschlagen. Ein Parkraummanagement, wo genaue Bedarfe gelistet werden und darauf basierend die Parkplatzsituation angepasst wird, wird von allen Beteiligten begrüßt. Falls dann nötig, könnten bestehende Parkplätze erweitert oder neue geschaffen werden. Ziel sollte jedoch zunächst sein, vorhandene Parkflächen besser zu nutzen, u.a. die Parkfläche bei der Wertstoffinsel. Hier könnten durch einen Belagswechsel, Markierungen und den Ersatz der Hecke durch Bäume mehr Parkplätze generiert werden. Die Wertstoffinsel sollte, wenn ein geeigneter Platz gefunden wird, versetzt ansonsten gestalterisch aufgewertet werden.



Coronakonformer Bürgerspaziergang vor Ort



Stellplätze beim großen Festsaal

FAZIT PARKEN ORTSMITTE:

AKTUELLE SITUATION:

- Dauerparker in Ortsmitte
- Dorfplatz = Parkplatz
- Parkplätze für Auswärtige teilweise schlecht zu finden
- + ausreichend Parkplätze in Ortsmitte (außer bei Spitzen)

GEWÜNSCHTE MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG:

- > Parkplätze in Ortsmitte erhalten
- > Parkplätze auf dem Dorfplatz reduzieren
- > Kurzzeitparken in Ortsmitte für Einzelhandel (Bank, Friseur, Arzt, Käsladl...)
- > Extra Parkplätze für Angestellte
- > (Kostenpflichtige) Parkplätze für Wanderer / Touristen
- > Mehr Parkplätze bei Wertstoffinsel schaffen + Bereich durch Freiflächengestaltung aufwerten
- > Wertstoffinsel versetzen oder aufwerten
- > bedarfsgerechtes Parkraummanagement
- > „Kleines“ Parkleitsystem



FOKUS WEGEVERBINDUNGEN UND FREIRAUMGESTALTUNG:

Die Wege und viele der Freiflächen im Bereich der Dorfmitte haben Aufwertungspotential. Dieses Potential wird von den Bürgern erkannt und es werden Vorschläge zur gestalterischen Aufwertung diskutiert:

Gut wäre die Pflanzung von weiteren Straßenbäumen, welche den Straßenraum fassen, ökologisch wertvoll sind und das Ortsbild aufwerten. Hier sollten heimische Arten gepflanzt werden analog zu den bestehenden Bäumen. Auch könnten einige der Freiflächen mit Fokus auf eine qualitätsvollere Gestaltung und Steigerung der Artenvielfalt noch deutlich aufgewertet werden. Sowohl im privaten wie öffentlichen Raum bietet sich hier vielerorts noch großes Potential. Eine Versiegelung der Freiflächen sollte - soweit möglich - vermieden/ reduziert werden.

Das nicht störende Wildgehege ist eine Attraktion für Klein und Groß und wird von der Bürgerschaft sehr geschätzt. Der Weg entlang des Wildgeheges und dessen Zaun könnte gestalterisch noch aufgewertet werden.

Der Weitnauer Bach bietet in vielerlei Hinsicht eine besondere Qualität. Es fehlt jedoch eine Zugänglichkeit des Wassers vor allem im Bereich des Dorfplatzes. Die auffälligen Brücken über den Bach zum Dorfplatz müssen saniert/ ersetzt werden.



FAZIT WEGEVERBINDUNG UND AUSSENRAUMGESTALTUNG:

AKTUELLE SITUATION:

- teils stark versiegelte Wege und Plätze
- wenig Zugänglichkeit zum Weitnauer Bach
- teils wenig Biodiversität der Grünflächen

GEWÜNSCHTE MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG:

- > Pflanzung von weiteren Straßenbäumen
- > Erhalt und Aufwertung der Grünflächen im Ort
- > Freiflächen, auch unter Nutzung von Rest- und „Eh Da“ - Flächen biodivers gestalten
- > Neue Fußgängerbrücken zum Dorfplatz



Wichtiger Input vor Ort durch die Bürger



4. POTENTIALFLÄCHEN ZUR INNENENTWICKLUNG



4.1 ERGEBNISSE VITALITÄTSCHECK/ FLÄCHENMANAGEMENTDATENBANK

EINFÜHRUNG

Wichtige Werkzeuge für eine nachhaltige und langfristige Gemeindeentwicklung sind - auch für die Zeit nach Fertigstellung des IEK - der Vitalitätscheck und die Flächenmanagementdatenbank (FMD). Mit Nutzung dieser Programme hat die Gemeinde immer einen aktuellen Überblick zu den bestehenden städtebaulichen, sozialen und funktionalen Potenzialen bzw. Defiziten im Gemeindegebiet. Insbesondere vorhandene und zu erwartende Innenentwicklungspotentiale werden hierbei aufgezeigt.

Im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts wurde über den Fokus auf den Hauptort hinaus, ein Vitalitätscheck für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt sowie eine Flächenmanagementdatenbank angelegt. Nach einer intensiven Einarbeitung und Bewertung aller vorhandenen Daten durch die Gemeinde und das begleitende Planungsbüro liegen nun die Ergebnisse vor, welche im Folgenden zusammengefasst werden:

ERGEBNISSE VITALITÄTSCHECK

FLÄCHENNUTZUNG

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet ist von 262 ha im Jahr 1980 über 442 ha 2004 auf 494 ha im Jahr 2019 stark angestiegen. Der Vergleich zum Bevölkerungsanstieg zeigt deutlich, dass der Flächenverbrauch überproportional gestiegen ist. Während der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche seit 1980 (= 100%) im Gemeindegebiet um etwa 80% angestiegen, betrug der Bevölkerungsanstieg lediglich 40%.

KOMMUNALE BODENPOLITIK UND BODENMARKT

Die Analyse der kommunalen Bodenpolitik im Vergleich zum Landkreis zeigt, dass die Grundstückspreise im Vergleich zum Landkreis deutlich niedriger sind. Die Bodenrichtwerte

liegen zwischen 60€ und 210€ pro Quadratmeter. Im Landkreis liegen sie aktuell zwischen 100€ und 780€.

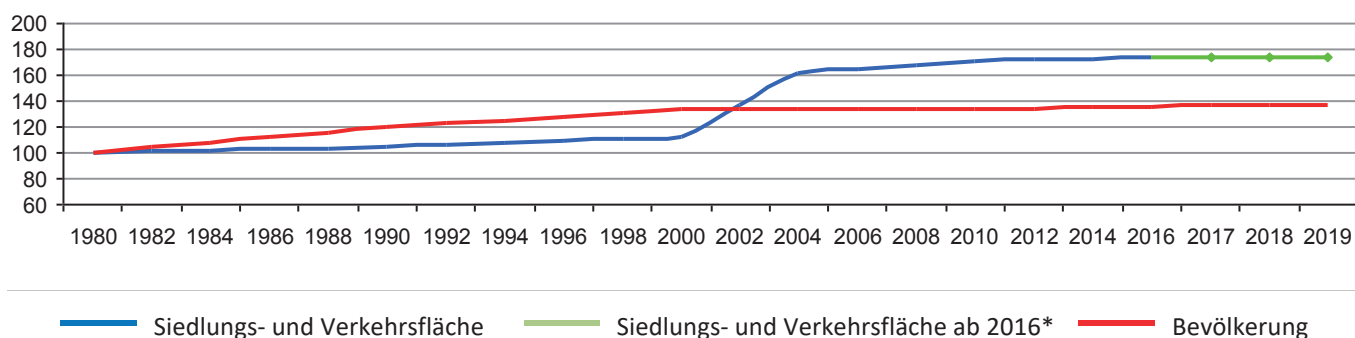
ARBEITSMARKT UND WIRTSCHAFT

Die Gemeinde hat ein Pendlersaldo von -1407. 152 je 1000 Einwohner pendeln nach Weitnau zum Arbeiten und 427 je 1000 Einwohner aus Weitnau zu ihrem Arbeitsort. 41,0% der Beschäftigten am Arbeitsort arbeiten im produzierenden Gewerbe, 22,5% bei öffentlichen und privaten Dienstleistern, 20,9% im Handel, Verkehr und Gastgewerbe, 14,3% in Unternehmensdienstleistungen und 1,3% in Land- und Forstwirtschaft. Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist zwischen 1999 bis 2007 um 12,5% zurückgegangen. Im Landkreis ebenso.

VERSORGUNGSSTRUKTUR GEMEINDEEBENE

Der Vitalitätscheck bestätigt die Einschätzung der Bevölkerung, dass die Grundversorgung im Gemeindegebiet ausreichend gegeben ist. Die Versorgung ist mit fünf Lebensmitteleinzelhändlern, zwei Bäckern, einem Metzger und 15 Gastronomien gesichert. Gleiches gilt im Bereich Dienstleistungen mit drei Banken, einer Post und weiterem Angebot. Die öffentlichen Einrichtungen sind mit der Grund- und Mittelschule, drei Kindertagesstätten mit insgesamt 190 genehmigten Plätzen, sechs kirchlichen Einrichtungen, zwei Wohnangeboten für Senioren mit insgesamt 66 Plätzen, zwei Gemeinschaftshäusern, fünf Vereinshäusern, einem Jugendtreff und drei Sporteinrichtungen ausreichend vorhanden. Ebenso ist die medizinische Versorgung mit einer Apotheke, zwei Hausärzten und zwei Zahnärzten gewährleistet. Die meisten Einrichtungen finden sich im Hauptort Weitnau. Die vorhandenen Versorgungsstrukturen im Hauptort sind nach Angaben der Gemeinde größtenteils mittel- bis langfristig gesichert; d.h. deren Fortbestand ist mindestens für die nächsten vier bis acht Jahre zu erwarten.

Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie der Bevölkerung zwischen 1980 und 2017 in Prozent
(Ausgangswert 1980 = 100%)



* Farbliche Veränderung der SuV-Kurve verdeutlicht die Statistikumstellung bei der Erfassung der Flächennutzung 2016

ERGEBNISSE FLÄCHENMANAGEMENTDATENBANK

INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

Insgesamt sind 265 Innenentwicklungspotentiale im Gemeindegebiet festgestellt worden.

Die genauen Flächenpotentiale verteilen sich wie folgt:

34x	Hofstelle mit Restnutzung:
19x	Hofstelle leerstehend
75x	Baulücke klassisch
16x	Geringfügig bebautes Grundstück
14x	Gewerbebrachen
2x	Gewerbebrache mit Restnutzung:
20x	Wohngebäude komplett leerstehend/
85x	Wohngebäude von nur einer Person bewohnt

Die ermittelten, bislang untergenutzten Flächen bieten - sofern Interesse seitens der Eigentümer besteht - großes Potential für weitere Entwicklungen.

Wie die detaillierte Auflistung zeigt, wurden bei den Potentialflächen im Gemeindegebiet auch Hofstellen aufgenommen, die über (Teil-)leerstand verfügen. Einige hiervon befinden sich gemäß §35 BauGB im Außenbereich.

Hinweise zur rechtlichen Grundlage bei künftigen Vorhaben:

Bei den Flächen im Außenbereich ist eine erweiterte Nutzung unter Beachtung von §35 BauGB möglich, im Innenbereich gelten §34 BauGB sowie die Vorgaben aus der rechtsgültigen Bauleitplanung.

Neben den Hofstellen im Außenbereich liegen die weiteren Potentialflächen zumeist im Innenbereich innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur. Hier finden sich neben Hofstellen im Innenbereich, leerstehende bzw. von nur einer Person bewohnte Wohngebäude (häufig Einfamilienhäuser) sowie klassische Baulücken.

ZIELE FÜR DIE WEITERE GEMEINDEENTWICKLUNG

Mit Blick auf die Stärkung der gewachsenen Siedlungsstruktur und eine nachhaltige Innenentwicklung, gilt es, Leerstand bzw. untergenutzten baulichen Bestand innerhalb der gewachsenen Orte zu vermeiden und zunächst diese Potentialflächen für künftige Nutzungen zu aktivieren, bevor neues Bauland ausgewiesen wird.

Die Gemeinde möchte interessierte Eigentümer*innen durch ein entsprechendes (Erst-)Beratungsangebot - auch mit Fokus auf bestehende Fördermöglichkeiten - verstärkt unterstützen, entsprechende Maßnahmen anzugehen. Es ist geplant, dass hierzu „Ortsteilpaten“ als direkte Ansprechpartner zur Verfügung stehen.

FAZIT VITALITÄTSCHECK

AKTUELLE SITUATION:

Die Auswertung brachte u.a. folgende Ergebnisse, die sich auch mit den Ergebnissen der Analyse decken:

- > starker Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche seit 1980 bei prozentual nur halb so großem Bevölkerungszuwachs
- > negatives Pendlersaldo
- > Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe
- > niedrige Bodenpreise im Vergleich zum Landkreis
- > gute Versorgung im Bereich Lebensmittel, Gastronomie, Dienstleistung usw.
- > ausreichendes Kinder-, Jugend- und Seniorenbetreuungsangebot, allerdings bedarfsgerecht weiter auszubauen
- > ausreichende medizinische Versorgung
- > sehr aktives Vereinsleben

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG:

- > Innenentwicklungspotentiale nutzen vor Ausweisung neuen Baulands
- > Landwirtschaft stärken und nachhaltig gestalten
- > Vorhandene Versorgungsstrukturen erhalten, bedarfsgerecht erweitern (u.a. auch im Bereich Gastronomisches Angebot)
- > Angebot für Kinder, Jugend und Senioren

FAZIT FLÄCHENMANAGEMENT

AKTUELLE SITUATION IM GEMEINDEGEBIET:

Die Auswertung brachte folgende Ergebnisse:

- Aktuell 265 Innenentwicklungspotentiale
- > viele ortsbildprägende Hofstellen mit Restnutzung
- > einige komplett leerstehende Hofstellen
- > einige klassische Baulücken vorhanden
- > viel Flächenpotential im Bestand

Problem in Bezug auf Verfügbarkeit der Flächen:

- > oft kein Zugang zu Flächenpotential

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG:

- > Dialog mit Eigentümer*innen suchen, um Vorteile einer Umnutzung/ Aktivierung der Potentialflächen aufzuzeigen.
- >> „Ortsteilpaten“ als direkte Ansprechpartner, Bauberater, Informationen zu Förderprogrammen...

4.2 ZIELE FÜR EINE NACHHALTIGE INNENENTWICKLUNG

QUALITÄTSVOLLE INNENENTWICKLUNG

Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist es wichtig, zunächst zu prüfen, ob es noch Potentialflächen innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur gibt, auf denen künftig bedarfsgerecht Wohnraum, gemeinnützige und/oder gewerbliche Nutzungen umgesetzt werden können. Die Ergebnisse aus der Analyse sowie dem Vitalitätscheck (s. Kapitel 4.1.) zeigen, dass im Gemeindegebiet von Weitnau sowohl im Bereich der (Re-)Aktivierungen und Umnutzung von (Teil-)Leerständen wie auch durch die Nutzung von Brachflächen und bislang wenig bebauten Grundstücken großes Potential besteht.

(RE-)AKTIVIERUNG VON LEERSTAND

Das Vermeiden von Leerstand und die effiziente Nutzung des baulichen Bestands ist eine zentrale Zielsetzung für eine gute Ortsentwicklung. Es gilt, die Menschen und damit das Leben im Ort zu halten und gleichzeitig einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Innerhalb der gewachsenen Strukturen sollten daher zunächst bestehende Potentialflächen genutzt werden, bevor neue Flächen als Bauland ausgewiesen werden.

Leider scheitert die effizientere Nutzung der Potentiale im Bestand häufig an den bestehenden Besitzverhältnissen.

Umso wichtiger ist hier der Dialog mit den Eigentümer*innen z.B. durch eine entsprechende (Bau-)beratung und Informationen zu bestehenden Förderprogramme, damit gemeinsam zukunftsweisende Lösungen entwickelt werden. Wenn dies gelingt, bedeutet das einen wichtigen Beitrag für ein langfristig attraktives Leben im Ort und einen ressourcenschonenden Beitrag zur weiteren Ortsentwicklung.

WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner ist im Markt Weitnau in den letzten Jahren leicht angestiegen und lag mit 50,3 m²/EW rund 1,5m² über dem Durchschnitt im Allgäu (Stand 2017). Auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung ist gestiegen auf rund 104,8m²/ Wohneinheit. Sie liegt rund 8m² über dem Durchschnitt im Oberallgäu.

In den letzten Jahren wurden im Gemeindegebiet hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert. Zwischen 2010 und 2017 gab es bei insgesamt 70 Baufertigstellungen im Markt Weitnau nur vier Wohngebäude, bei denen mehr als drei Wohneinheiten je Gebäude realisiert wurden. Eine Entwicklung, welche bereits seit den 1960er Jahren zu beobachten ist und durch die Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne bis 2015 forciert wurde.

Neben einigen Mehrfamilienhäusern und den historisch erhaltenen Hofstellen ist heute somit die vorherrschende Wohnform im Hauptort Weitnau das Ein- /Zweifamilienhaus.

WOHNEN UND WOHNFORMEN

Die Analyse zeigt, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße und Wohnfläche je EW vergleichsweise hoch ist. Im Gemeindegebiet gibt es bislang wenig Angebot an kleineren (barrierefreien) Wohneinheiten zur Miete oder zum Kauf. Dies stellt ein Defizit insbesondere für die ältere aber auch die jüngere Generation dar. Infolge des demographischen Wandels wie auch der Beliebtheit des Wohnstandorts wird sich dieses Defizit in den kommenden Jahren noch verstärken.

ZIELE FÜR DIE WEITERE WOHNRAUMENTWICKLUNG

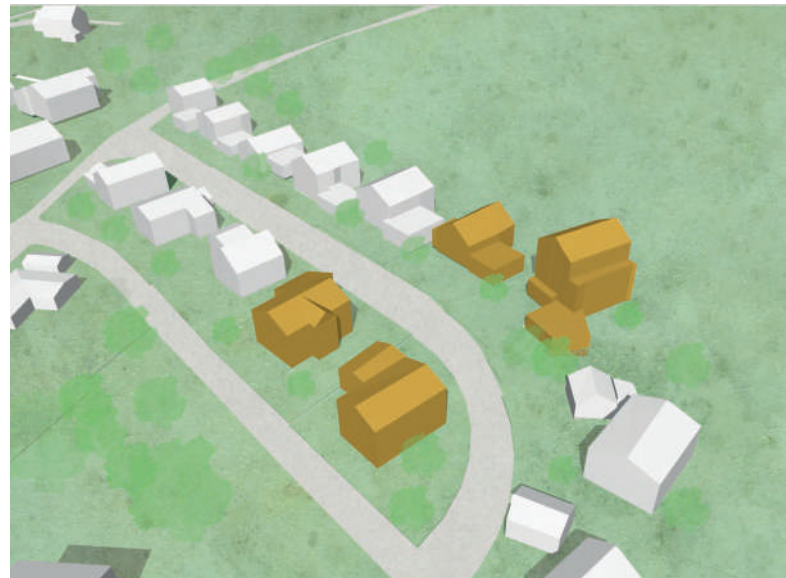
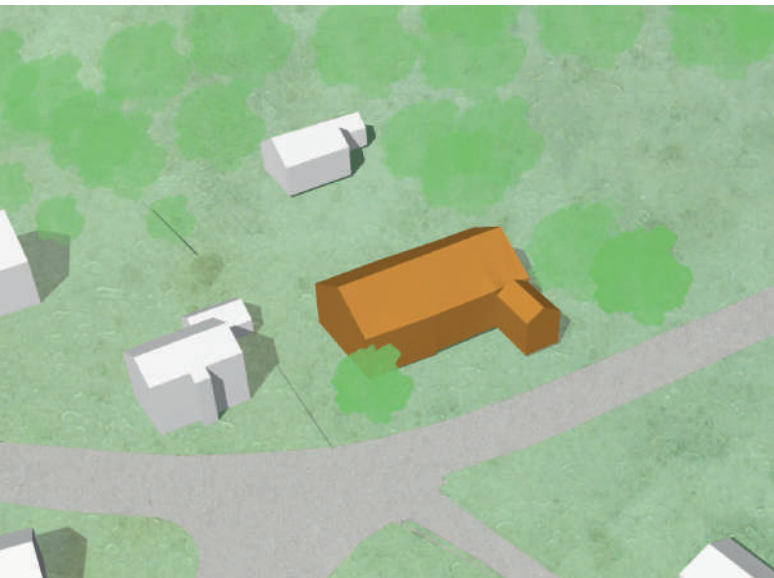
Die Gemeinde will verstärkt auf den bestehenden sowie zu erwartenden Bedarf reagieren und Wohnprojekte wie Mehrgenerationenwohnen fördern. Hier können sowohl größere wie kleinere Wohneinheiten umgesetzt werden und Gemeinschaftsbereiche fördern das soziale Miteinander. Auch kann hierbei gut die bestehende Nachfrage nach familiengerechtem Wohnen u.a. durch „Haus im Haus“-Lösungen berücksichtigt werden,

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNG

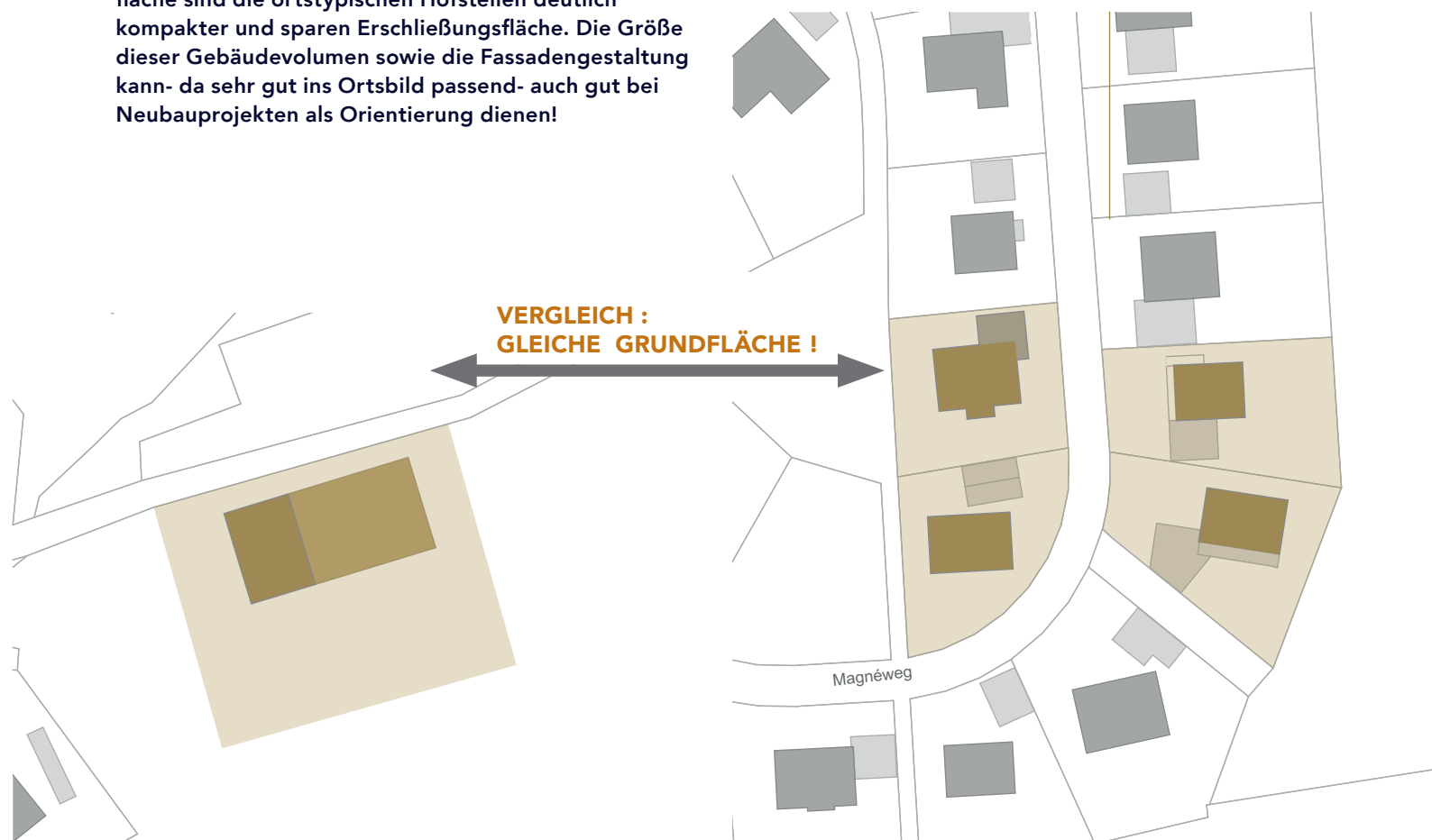
Mit Blick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist die Ausweisung von Neubaugebieten mit reinen 1-2 Familienhäusern nicht zu empfehlen. Diese Form der Flächennutzung führt zu einer schnell fortschreitenden Zersiedelung und berücksichtigt nicht adäquat die Herausforderungen, welche sich u.a. durch den demographischen Wandel ergeben.

Stattdessen sollten - auch durch eine entsprechende Bauleitplanung - Bauvorhaben gefördert werden, welche unter einem Dach ein vielfältigeres Wohnraumangebot fördern. Das Angebot sollte neben familiengerechten Wohnen hierbei auch kleinere, barrierefreien Wohnungen umfassen. Die Gemeinde forciert bereits eine entsprechende Entwicklung.

Damit sich, wo nachverdichtet bzw. neu gebaut wird, die Gebäude qualitativ im Ortsbild integrieren, wird mit Fokus auf verträgliche Gebäudevolumen sowie eine ortstypische Fassadengestaltung, eine Orientierung an den historisch gewachsenen Hofstellen empfohlen. Sie bieten viel potentielle (Wohn-)Fläche, wie der exemplarische Vergleich auf der gegenüberliegenden Seite zeigt und fügen sich sehr harmonisch im Ort ein.



Die Darstellung zeigt exemplarisch das potentielle Flächenangebot einer ortstypischen Hofstelle im Vergleich zu vier 1-2 Familienhäusern in Wohnsiedlungen. Bei gleicher oder sogar höherer Grund- und Geschossfläche sind die ortstypischen Hofstellen deutlich kompakter und sparen Erschließungsfläche. Die Größe dieser Gebäudevolumen sowie die Fassadengestaltung kann- da sehr gut ins Ortsbild passend- auch gut bei Neubauprojekten als Orientierung dienen!



5 VERTIEFTE UNTERSUCHUNG

5.1 NEUE NUTZUNGEN IM ALTEN GUTSHOF



Blick vom Parkplatz auf den Alten Gutshof

IM BESTAND STECKT VIEL POTENTIAL ! EXEMPLARISCHE UNTERSUCHUNG: DER ALTE GUTSHOF

Aufgrund der geschichtlichen Bedeutung des Alten Gutshofs für die Gemeinde Weitnau sowie infolge der exponierten Lage und seines Volumens mitten im Ortskern, hat das Gebäude eine besondere Bedeutung für eine qualitätsvolle Innenentwicklung.

Die aktuelle Situation ist folgende: Ein Großteil des großvolumigen Gebäudes steht seit längerem leer. Früher waren hier wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge zu finden (u.a. Drogeriemarkt, Post,...). Heute befindet sich nur noch in Teilbereichen eine Nutzung.

Eine künftige (Re-)aktivierung der leerstehenden Flächen wäre ein großer Gewinn für eine Stärkung des Angebots mitten in Weitnau. Neben einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss, ließe sich in den Obergeschossen gut auch Wohnraum realisieren.

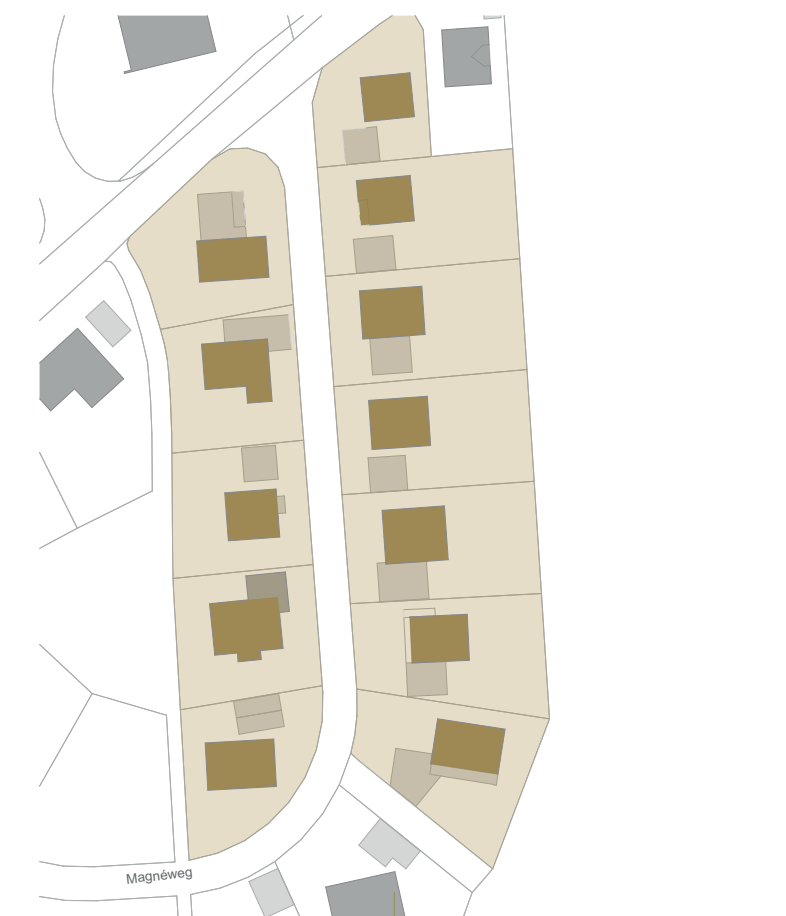
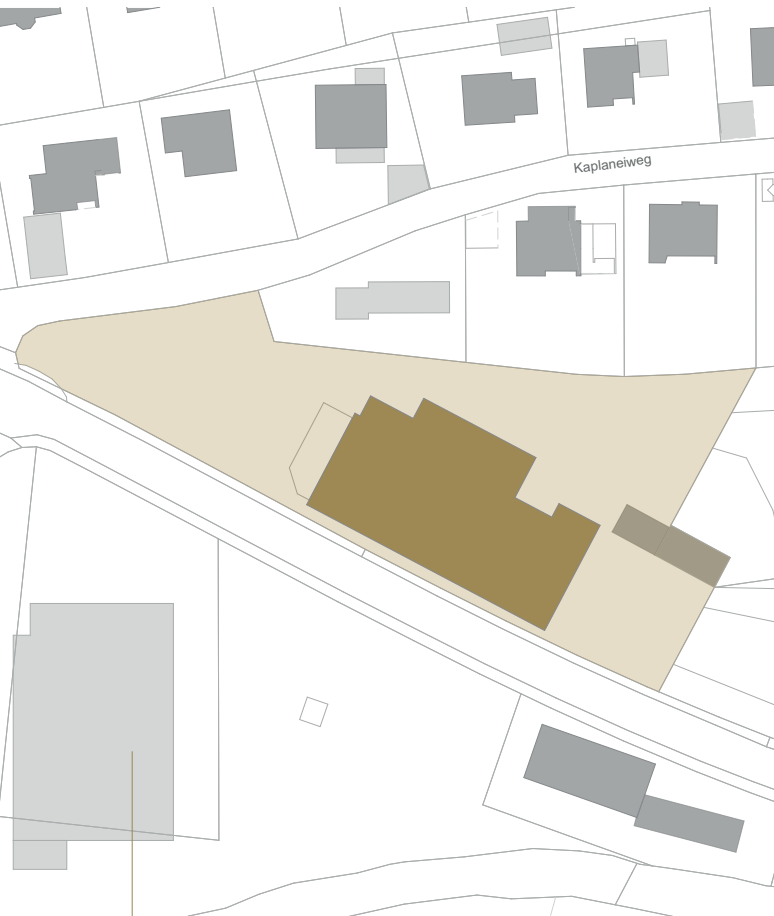
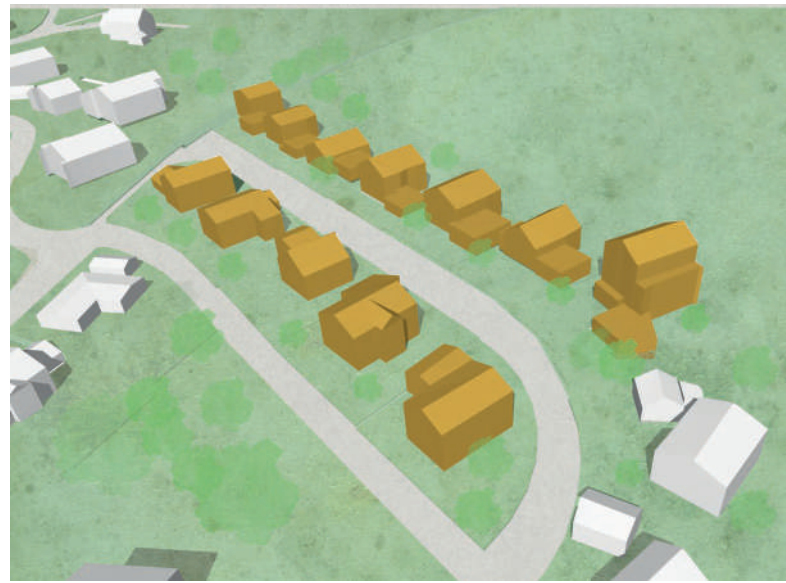
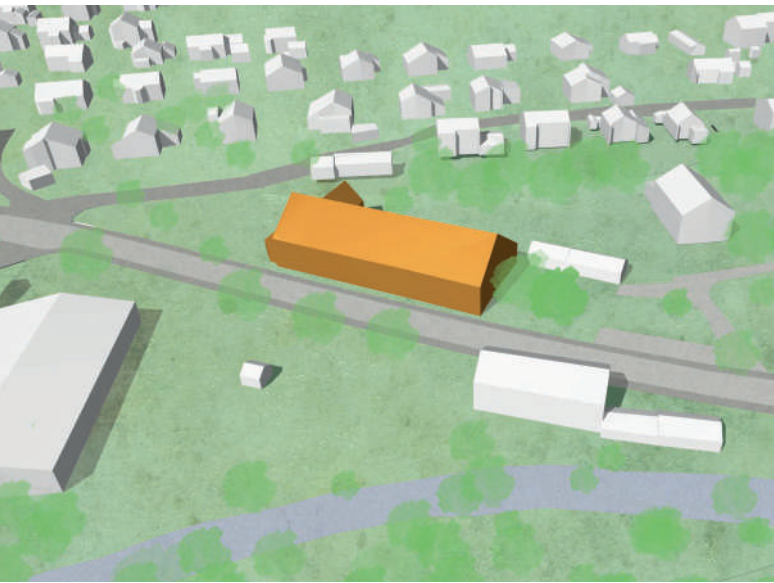
Welches enorme Flächenpotential im Bestand steckt, zeigt die Flächenauswertung auf der gegenüberliegenden Seite. Die Grundfläche des Gebäudebestands umfasst bereits die Fläche von zwölf Ein- bis Zweifamilienhäusern. Infolge der Höhenentwicklung des Alten Gutshofs mit drei Vollgeschossen ergibt sich in Summe eine nochmal deutlich höhere Gesamtgeschossfläche. Sehr viel Flächenpotential also mitten im Ort!



Unübersichtliche Anbauten im Norden des Gebäudes



Vorgelagerter Balkon, störende Fassadenelemente und Werbeschilder



**VERGLEICH :
GLEICHE GRUNDFLÄCHE !**



5 VERTIEFTE UNTERSUCHUNG

5.1 NEUE NUTZUNGEN IM ALTEN GUTSHOF

IM BESTAND STECKT VIEL POTENTIAL ! EXEMPLARISCHE UNTERSUCHUNG: DER ALTE GUTSHOF

Aufgrund seiner wichtigen Bedeutung für Weitnau wurde im Rahmen des IEK vertieft untersucht, wie im Alten Gutshof neue Nutzungen umgesetzt werden können.

Der Alte Gutshof hat eine sehr große Gebäudetiefe, weshalb es passgenaue Lösungskonzepte braucht, welche die Gegebenheiten des Bestandes entsprechend berücksichtigen. Dies gilt insbesondere bei einer Umnutzung für Wohnungen.

Neben Vorschlägen zur (Re-)Aktivierung des Bestandes werden im Folgenden auch Vorschläge für die Umgestaltung der Fassaden sowie der Freiraumgestaltung gemacht.

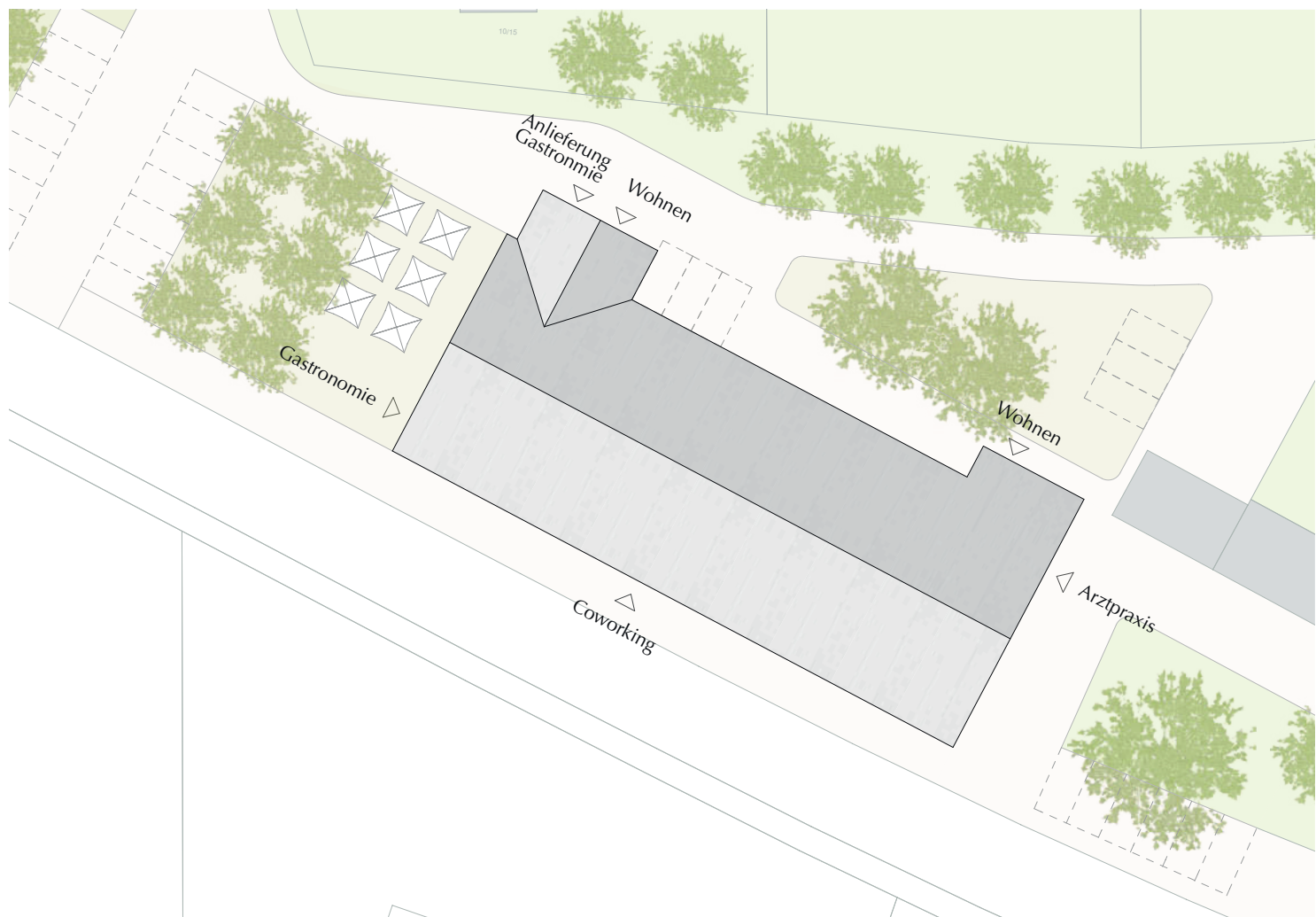
ergänzender Hinweis: Die Planung erfolgte anhand der vorliegenden Bestandspläne. Im Zuge weiterer Planungen bedarf es einer detaillierten Bestandsaufnahme.



Visualisierung Westfassade nach vorgeschlagener Sanierung/ Umnutzung



Visualisierung der Südfassade des Alten Gutshofs nach vorgeschlagener Sanierung/ Umnutzung
Für den Parkplatz beim Supermarkt wird ergänzend eine Freiraumgestaltung mit weiteren (Baum-)Pflanzungen empfohlen.



Lageplan Alter Gutshof M 1:500

5 VERTIEFTE UNTERSUCHUNG

5.1 NEUE NUTZUNGEN IM ALTEN GUTSHOF

IM BESTAND STECKT VIEL POTENTIAL ! EXEMPLARISCHE UNTERSUCHUNG: DER ALTE GUTSHOF

Für das Umnutzungskonzept wird u.a. vorgeschlagen, die gastronomische Nutzung vom 1.OG ins EG zu verlagern. Die Freifläche vor dem Gebäude im Westen könnte so auch als Bereich für die Außengastronomie genutzt werden. Neben Flächen für eine gastronomische Nutzung bietet das Erdgeschoss einen idealen Standort für eine Praxis und beispielsweise ein Coworking-Angebot in Weitnau.

In den Obergeschossen wird - in Ergänzung zu den bestehenden Wohnungen weiterer Wohnraum - geschaffen. Vorgeschlagen werden hier Maisonettewohnungen, welche über eine Gemeinschaftszone erschlossen werden.

Die Wohnungen bieten Raum auch für familiengerechtes Wohnen. Neben einem Gemeinschaftsgarten im geschützten Hofbereich hinter dem Haus, hat jede Wohnung in Form einer Dachloggia einen großzügigen privaten Freibereich.

Die vorgeschlagene Umgestaltung der Fassade folgt dem Umnutzungskonzept im Inneren. Hiermit verbunden wird auch der Rückbau der nicht mehr zweckdienlichen Anbauten im Westen und Norden empfohlen.

Die Freiflächen rund um den Alten Gutshof können durch weitere Pflanzungen von Bäumen und Staudenbeeten zusätzlich aufgewertet werden.





Dachgeschoss Alter Gutshof o.M.



1. Obergeschoss Alter Gutshof o.M.

5 VERTIEFTE UNTERSUCHUNG

5.2 NEUGESTALTUNG DORFPLATZ UND ALTES FEUERWEHRHAUS



Dorfplatz mit Stellplätzen Status Quo



Feuerwehrhaus Innen Status Quo



Grünfläche Status Quo

DORFPLATZ = ATTRAKTIVE DORFMITTE ?

Wichtiges Ziel der Gemeinde ist die Stärkung und Aufwertung der Ortsmitte von Weitnau. Insbesondere der Dorfplatz bietet hierzu - nach Fortzug der Feuerwehr ins neue Feuerwehrhaus- ganz neues Potential, welches es zu nutzen gilt. Wie hier ein beliebter Treffpunkt für die Bürgerschaft entstehen kann, war daher auch Themenschwerpunkt eines gemeinsamen Dorfspaziergangs. Neben gestalterischen Überlegung zur Zonierung der Freifläche, ging es insbesondere auch um das künftige Nutzungsangebot, sowohl auf dem Dorfplatz und der angrenzenden Grünfläche, wie auch im ehemaligen Feuerwehrhaus.

Aktuell wird der Dorfplatz vor allem als Parkplatz genutzt und stellt keine belebte Ortsmitte dar. Die aktuelle Gestaltung folgt noch stark einer Zweckmäßigkeit für Feuerwehreinmärsche. Der Dorfplatz war bereits in den Planungen der Dorferneuerung von 1992 einer der zwei Vertiefungsbereiche. Die Gestaltung des Dorfplatzes, folgte hier logischerweise der zweckmäßigen Nutzung durch die Feuerwehr. Der Bereich beim Bushäuschen wurde im Rahmen der Dorferneuerung erfolgreich aufgewertet, die Parkierung vor dem Feuerwehrhaus neu angeordnet. Der Grünbereich im Norden sollte mit einem Bauerngarten, Sitzplätzen und einer Zugänglichkeit zum Weitnauer Bach aufgewertet werden. Diese Maßnahmen zur Aufwertung der Grünfläche wurden jedoch nicht realisiert und die aktuelle Situation bietet nur eine mäßige Aufenthaltsqualität, verfügt jedoch infolge des schönen Baumbestandes und der Lage unmittelbar am Weitnauer Bach über enormes Potential.

Mit Fortzug der Feuerwehr bieten die zentralen Freiflächen sowie das ehemalige Feuerwehrhaus einen idealen Standort, um zum beliebten Treffpunkt für alle Generationen zu werden.



Zugänglichkeit Wasser Status Quo

**STATUS QUO:
DORFPLATZ = PARKPLATZ**



5 VERTIEFTE UNTERSUCHUNG

5.2 NEUGESTALTUNG DORFPLATZ UND ALTES FEUERWEHRHAUS



Dorfplatz mit Fläche/ Bühne für Veranstaltungen



Dorfplatz mit Marktständen



Konzeptstudien zur Neugestaltung und multifunktionalen Nutzung des Dorfplatzes

DORFPLATZ = ATTRAKTIVE DORFMITTE !

Bei der vertieften Untersuchung zur Aufwertung und künftigen Nutzung des Dorfplatzes wurden die Vorschläge und Ideen der Bürgerinnen und Bürger berücksichtigt.

Die primäre Nutzung als Parkplatz muss - in Verbindung mit der Entwicklung eines bedarfsgerechten Parkraumkonzeptes für die Ortsmitte - weichen. Stattdessen soll der Dorfplatz künftig zum zentralen, attraktiven Treffpunkt werden und Raum für vielfältige Nutzungen des aktiven Dorflebens bieten.

In Weiterentwicklung der bestehenden Situation gliedert das Konzept die Freiflächen in Bereiche unterschiedlicher Aufenthaltsqualitäten, wobei auch die unterschiedlichen Lärmemissionen berücksichtigt werden. Während im südlichen Teil des Platzes der Lärm durch den Verkehr auf der Hoheneggstraße stark wahrgenommen wird, verbessert sich die Aufenthaltsqualität nach Norden hin stark. Positiv verstärkt wird dies auch noch durch die angenehmen Geräusche des Weitnauer Bachs.

Neben der Neugestaltung der Freibereiche wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung auch neue Nutzungen für das Alte Feuerwehrhaus diskutiert, sowie ob ein Erhalt bzw. ein Neubau zu favorisieren ist. Konsens bestand über die sehr gute städtebauliche Positionierung sowie die ortsbildprägende Wirkung des Bestandsgebäudes.

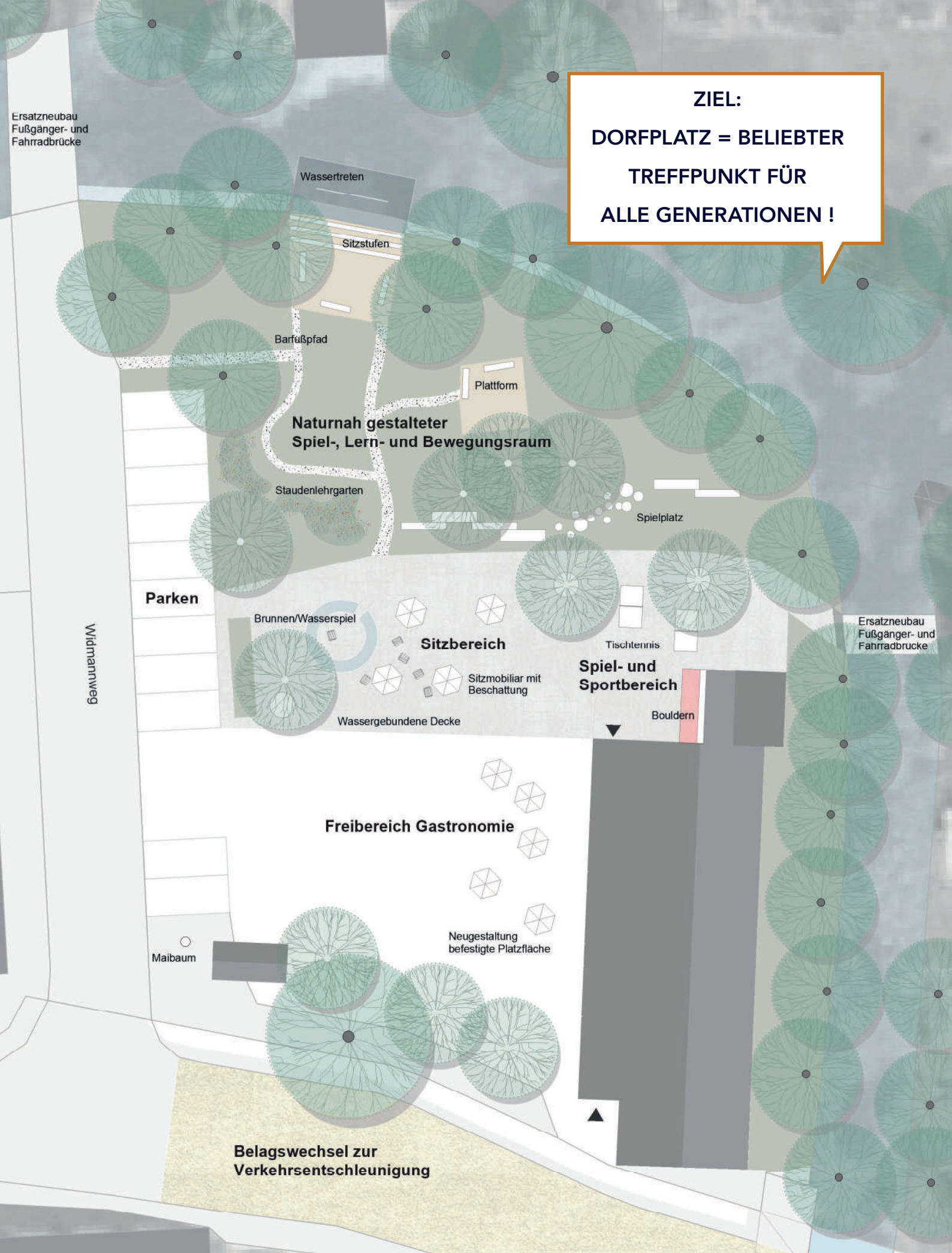
Wunsch aus der Bürgerschaft ist, über eine adäquate neue (Erdgeschoss-)Nutzung im Gebäude, die Attraktivität am Dorfplatz weiter zu stärken. Festgestellt bei der gemeinsamen Diskussion wurde aber auch, dass nicht jede Nutzung - unter Berücksichtigung der tatsächlich bestehenden Nachfrage sowie der finanziellen Belastung für den Gemeindehaushalt - umsetzbar ist. Ideal wäre daher zunächst eine „Testphase“, um die Akzeptanz und tatsächliche Nachfrage einer neuen Nutzung mit nur geringem wirtschaftlichen Einsatz zu überprüfen.

Erfreulicherweise gelang es der Gemeindevertretung bereits während des laufenden Innenentwicklungskonzeptes, dies mit einer ersten Maßnahme umzusetzen.

Über den Sommer 2022 gibt es nun einen täglichen Eisverkauf mit Sitzgelegenheiten am Dorfplatz. Wenn sich eine entsprechende Nachfrage hierzu in Weitnau etabliert, wird dies auch bei der künftigen Entwicklung am Dorfplatz berücksichtigt. Gleiches gilt für weitere „Zwischennutzungen“, welche im engen Dialog mit der Bürgerschaft im Jahr 2022 getestet werden sollen.

Auch soll eine zeitnahe Bestandsaufnahme und Machbarkeitsstudie Aufschluss geben, inwieweit der Bestand umgenutzt/ erhalten werden kann.

**ZIEL:
DORFPLATZ = BELIEBTER
TREFFPUNKT FÜR
ALLE GENERATIONEN !**



5 VERTIEFTE UNTERSUCHUNG

5.2 NEUGESTALTUNG DORFPLATZ UND ALTES FEUERWEHRHAUS

Im Rahmen des IEK wurden bereits konkrete Handlungsempfehlungen zur Aufwertung des Bereichs rund um den Dorfplatz diskutiert. Empfohlene Maßnahmen sind:

1_ NEUE PLATZGESTALTUNG

Der neu gestaltete, befestigte Dorfplatz ist Herzstück in der Ortsmitte und multifunktional nutzbar.

2_ SITZBEREICH

Vorgeschlagen wird hier eine wassergebundene Decke mit mobilen Sitzgelegenheiten und Sonnenschutz. Diskutiert wurde zudem das Vorsehen eines Brunnens/Wasserspiels am Platz.

3_ SPIEL-UND SPORTBEREICH

Hier bieten u.a. Tischtennisplatten und eine Boulderwand verschiedene Bewegungsmöglichkeiten.

4_ PARKEN

Durch die Reduktion und Neuordnung der Parkplätze ergeben sich auf dem Dorfplatz bessere Nutzungsmöglichkeiten.

5_ NATURNAH GESTALTETER SPIEL-, LERN- UND BEWEGUNGSRAUM

Zum Bach hin spannt sich ein Bereich auf, der zum Entdecken, Spielen und Entspannen einlädt. Neben einem direkten Zugang zum Wasser über Sitzstufen werden Spielelemente für Kinder, eine Holzterrasse für Yoga oder Meditationen sowie verschiedene "Kneipp-Stationen" (Wassertritten, Barfußpfad) vorgeschlagen. Zudem kann hier durch einen Staudenlehrgarten die Biodiversität erhöht und gleichzeitig das Wissen um heimische Pflanzen gesteigert werden.

6_ BELEGSWECHSEL ÜBERGANG HOHENEGGSTRASSE

Einen wichtigen Beitrag zur Geschwindigkeitsreduktion und Aufwertung des Ortes leistet neben der Einführung einer 30er-Zone - ein Belagswechsel beim Übergang an der Hoheneggstraße. Die entsprechende Genehmigungsfähigkeit bedarf der Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

7_ NEUGESTALTUNG DER FUSSGÄNGERBRÜCKEN

Die Brücken über den Weitnauer Bach zum Dorfplatz sind in einem sehr schlechten Zustand und müssen zeitnah saniert bzw. durch einen Neubau ersetzt werden.



Konzeptplan zur Neugestaltung des Dorfplatzes mit Umfeld, o.M.



Neben der Einführung einer 30er Zone in der Ortsmitte wird zur Entschleunigung des Verkehrs sowie zur stärkeren visuellen Anbindung des Gasthofs Adler an den Dorfplatz ein Belagswechsel im Bereich der Hoheneggstraße empfohlen.



6. WEITNAU 2022 / AUSWERTUNG STATUS QUO STÄRKEN, DEFIZITE UND (UNGENUTZTE) POTENTIALE





6.1 AUSWERTUNG STATUS QUO // STÄRKEN WEITNAU 2022

Aufbauend auf den Ergebnissen aus der Analyse, dem Vitalitätscheck sowie der Bürgerbeteiligung werden im Folgenden die Stärken sowie bestehende Defizite gegliedert nach unterschiedlichen Themenbereichen zusammengefasst. Aufbauend auf der Auswertung werden dann im

nächsten Kapitel konkrete Handlungsempfehlungen für die künftige Entwicklung gemacht, mit dem Ziel bestehende Qualitäten in Weitnau langfristig zu erhalten, sowie Defizite zu minimieren.

HANDLUNGSFELD // LANDNUTZUNG, SIEDLUNGSENTWICKLUNG

SIEDLUNGSENTWICKLUNG, ORTSBILD UND BAUKULTUR

FOKUS: GESAMTES GEMEINDEGEBIET

- > historisch gewachsene Kulturlandschaft
- > Erhalt aktiver Landwirtschaft / landwirtschaftliche Prägung des Gemeindegebiets
- > qualitätsvolle Baukultur im Hauptort und den Ortsteilen
- > teils sehr qualitätsvolle Natur- und Landschaftsräume, verbunden mit stark ortsbildprägenden Topographie

FOKUS: HAUPTORT

- > bis dato Erhalt der historisch gewachsenen „organischen“ Siedlungsstruktur und der dörflichen, landwirtschaftlichen Prägung
- > vielerorts qualitätsvolle und ortsbildprägende Baukultur
- > qualitätsvolle Grünstrukturen und charakteristische Freiräume
- > qualitätsvolle Blickbeziehungen zur Landschaft, Kirche..

HANDLUNGSFELD // BAUEN & WOHNEN:

WOHNEN UND WOHNUMFELD

- > hohe Wohn- und Erholungsqualität u.a. durch unmittelbar anschließende qualitätsvolle Freiräume
- > gutes (Grund-) Versorgungsangebot im Ortszentrum

HOHES (INNEN-)ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

- > Aufbauend auf den Ergebnissen des Vitalitätschecks und der Flächenmanagementdatenbank zeigt sich innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet ein hohes Potential für (weitere) Nutzungen im Bestand sowie für Nachverdichtung.
- > Es gibt eine hohe Anzahl an (teil-)leerstehenden Gebäuden, welche durch eine Umnutzung/ Sanierung z.B. für zusätzlichen Wohnraum genutzt werden könnten. Darüber hinaus finden sich auch einige seit längerem unbebaute Grundstücke innerhalb der Wohnsiedlungen. Wichtig hierbei: Erhalt der ortsbildprägenden Freiraumqualitäten auch bei Nachverdichtung! (s. auch Kapitel 7)

HANDLUNGSFELD // ÖKOLOGIE & BIODIVERSITÄT

FOKUS: GESAMTES GEMEINDEGEBIET

Qualitätsvolle Lebensräume für Flora + Fauna bieten u.a.:

- > Vielzahl an Biotopen und ein FFH-Gebiet
- > Ausgleichsflächen
- > Waldflächen
- > Bachläufe
- > darüberhinaus sollten Freiflächen - u.a. auch die „Eh da - Flächen“- im Gemeindegebiet vermehrt zur Stärkung der Biodiversität genutzt werden

QUALITÄT GRÜNSTRUKTUREN/ LANDSCHAFTRAUM

FOKUS: HAUPTORT

Das Ortsbild von Weitnau wird bis heute stark geprägt durch die qualitätsvolle Verzahnung von historisch gewachsener Bebauung im Wechsel zu offenen Freiflächen und Grünverbindungen. Der unverwechselbare Charakter von Weitnau, welcher von Einheimischen wie Gästen sehr geschätzt wird, hängt stark mit diesen Freiräumen, welche offen oder nur sehr subtil eingefriedet sind, zusammen.

Wichtige Basis hierzu bildet:

- > Erhalt ökologisch hochwertiger Grünstrukturen (Bodenbedeckung und Kleingehölze entlang Weitnauer Bach, Hecken und Baumbestand)
- > teils gute ökologische Vernetzung (Grünstrukturen fungieren hier noch als ökologische Trittsteine)
- > bis dato: Erhalt wertvoller Landschaftskammern im Siedlungsgebiet
- > qualitätsvolles überörtliches Grün
- > Vorhandensein übergeordneter Grünstrukturen in enger Verbindung in die umgebende Landschaft
- > offener Landschaftscharakter

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Hier gibt es:

- > teils sehr qualitätsvolle Natur- und Freiräume und naturnah gestaltete Fußwegeverbindungen
- > Straßenbegleitgrün und Bäume
- > Potentialflächen zur Stärkung der Biodiversität

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Hier gibt es:

- > teils starke Durchgrünung in den Wohngebieten
- > einige Gärten sind artenreich und mit einheimischen Pflanzen, Hecken und Sträuchern bepflanzt
- > teils Streuobstwiesen / Bauerngärten
- > viele ortstypische niedrige Einfriedungen mit Holz oder fehlende Einfriedung von Grundstücken, was sich positiv auf das Ortsbild auswirkt

HANDLUNGSFELD // NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIENUTZUNG >> KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIENUTZUNG

Aktuelle Situation:

- > Ausbau einer nachhaltigen Landwirtschaft zum Schutz vor Starkregenereignissen und Überhitzung sowie zur Stärkung der Biodiversität
- > Ausbau einer Versorgung mit regenerativen Energien
- > Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik, (Solaranlagen auf Gewerbe- und Gemeindebauten)
- > Biogasanlage mit Nutzung der Abwärme
- > teils energetische Sanierungen
- > Auch wenn bereits viel erreicht wurde, besteht noch viel Potential zur (weiteren) Verbesserung des Status Quo s. auch Kapitel 2.8

HANDLUNGSFELD // MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT

MOBILITÄT

- > sehr gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz
- > gute Anbindung für den Individualverkehr (MIV)
- > mäßig gute Anbindung mit dem ÖPNV, Maßnahmen zur Verbesserung des Mobilitätsangebots: Anruf-Sammel-Taxi, App "Wohin-Willst-Du"

MOBILFUNK- UND BREITBANDNETZ

- > gut ausgebautes Mobilfunknetz
- > fortschreitender Ausbau des Breitbandnetzes

HANDLUNGSFELD // (LAND-)WIRTSCHAFT UND TOURISMUS

LANDWIRTSCHAFT UND GEWERBE

- > Erhalt aktiver Landwirtschaft im Gemeindegebiet
- > Vielzahl von Handwerker, Dienstleistern und Gewerbetreibende im Gemeindegebiet
- > Verstärkt ökologische LW, Biobetriebe
- > zwei Direktvermarkter im Gemeindegebiet
- > Mitgliedschaft Ökomodellregion

TOURISMUS

- > zahlreiche Beherbergungsstätten und Gasthäuser
- > Vielzahl an gut ausgeschilderten und ausgebauten Rad- und Wanderwegen
- > Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Touristen

HANDLUNGSFELD // SOZIALES UND VERSORGUNG, FREIZEIT

VERSORGUNG

- > gutes Angebot für Grundversorgung
- > Grund- und Mittelschule vorhanden
- > Kindertageseinrichtungen vorhanden
- > einige Angebote für Senioren
- > gute medizinische Versorgung

SOZIALES MITEINANDER

- > aktives und geschätztes soziales Miteinander
- > sehr aktives Vereinsleben
- > Brauchtum und Kulturleben werden sehr geschätzt
- > große Bereitschaft für ehrenamtliches Engagement
- > kirchliche Einrichtungen

FREIZEIT/ ERHOLUNG

- > standortbedingt sehr hoher Erholungswert
- > vielfältiges Angebot für Sommer- /Wintersport
- > Museum, Bücherei
- > Spiel- und Sportplätze (teils mit Sanierungsbedarf)
- > gelebte Tradition und Brauchtum verbunden mit kulturellen und sozialen Veranstaltungen im Gemeindegebiet
- > weitere kulturelle Angebote in der näheren Umgebung

6.2 AUSWERTUNG STATUS QUO //

DEFIZITE UND UNGENUTZTE POTENTIALE WEITNAU 2022

Aufbauend auf den Ergebnissen aus der Analyse, dem Vitalitätscheck sowie der Bürgerbeteiligung werden im Folgenden die Stärken sowie bestehende Defizite gegliedert nach unterschiedlichen Themenbereichen zusammengefasst. Aufbauend auf der Auswertung werden dann im

nächsten Kapitel konkrete Handlungsempfehlungen für die künftige Entwicklung gemacht, mit dem Ziel bestehende Qualitäten im Gemeindegebiet langfristig zu erhalten, sowie Defizite zu minimieren.

HANDLUNGSFELD // LANDNUTZUNG, SIEDLUNGSENTWICKLUNG

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Aktuelle Situation:

> stark gestiegener Flächenverbrauch pro EW in den letzten Jahrzehnten. Primär wurden in dieser Zeit monostrukturell Einfamilienhaussiedlungen entwickelt, wo der Verbrauch an Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Kopf besonders hoch ist.

LEERSTAND

Aktuelle Situation:

> „Langzeit- Brachflächen“ in älteren Wohngebieten (um dem künftig besser entgegenwirken zu können, gilt seit 2013 bei Neuausweisungen ein Bauzwang innerhalb von 5 Jahren)
> teilweise leerstehende oder untergenutzten Gebäudebestand

HANDLUNGSFELD // BAUEN & WOHNEN:

WOHNRAUMENTWICKLUNG

Aktuelle Situation:

> Die Siedlungsentwicklung in den letzten Jahrzehnten beschränkte sich primär auf den Bau von Wohngebäuden mit nur einer Wohneinheit. Auf diese Weise sind primär Einfamilienhäuser entstanden. Mit Blick auf den demographischen Wandel sowie eine nachhaltige Gemeindeentwicklung will die Gemeinde das Angebot hier künftig erweitern und entsprechende Wohnbauprojekte fördern. (u.a. mit auch kleineren, barrierefreien Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Betreutem Wohnen...)

HANDLUNGSFELD // ÖKOLOGIE & BIODIVERSITÄT

FOKUS: GESAMTES GEMEINDEGEBIET

Aktuelle Situation:

> viel Potential zur Aufwertung auch im Sinne der Förderung einer größeren Biodiversität und ökologischen Landbewirtschaftung noch ungenutzt

FOKUS: HAUPTORT

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Aktuelle Situation:

> teils ökologisch wenig wertvoll gestaltet, aber: viel Potential zur Aufwertung auch im Sinne der Förderung einer größeren Biodiversität

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Aktuelle Situation:

> einige Gärten sind wenig bepflanzt, aber: viel Potential zur Aufwertung auch im Sinne der Förderung einer größeren Biodiversität
> teilweise hohe, fremdländische Gehölzhecken
> teils ortsuntypische Einfriedungen

HANDLUNGSFELD // NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIENUTZUNG >> KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIENUTZUNG

Aktuelle Situation:

Potential ist hier noch nicht voll ausgenutzt,
Ziel sollte mit Fokus auf das gesamte Gemeindegebiet
sein:

- > weiterer Ausbau einer nachhaltigen Landbewirtschaftung zum Schutz vor Starkregenereignissen, Erhalt/Verbesserung der Bodenqualität sowie Stärkung der Biodiversität
- > weiterer Ausbau einer autarken Versorgung mit regenerativen Energie, hiermit u.a. auch verbunden: verstärkte Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik
- > weitere Maßnahmen zur energetische Sanierungen von Bestandsgebäuden zur Minderung des Energieverbrauchs

HANDLUNGSFELD // MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT

MOBILITÄT

Aktuelle Situation:

- > primär Motorisierter Individualverkehr
- > ÖPNV für viele nicht attraktiv
- > Barrierefreiheit nicht überall ausreichend gegeben
- > wenig sichere Querungsstellen vor allem für Schulkinder in Weitnau
- > fehlendes Parkraummanagement:
 - >> Dauerparker in Ortsmitte
 - >> Dorfplatz = Parkplatz
 - >> Parkplätze für Auswärtige teilweise schlecht zu finden

MOBILFUNK- UND BREITBANDNETZ

- > mäßig ausgebautes Breitbandnetz

HANDLUNGSFELD // (LAND-)WIRTSCHAFT UND TOURISMUS

LANDWIRTSCHAFT UND GEWERBE

Aktuelle Situation:

- > Strukturwandel in Landwirtschaft mit Rückgang kleiner landwirtschaftlicher Betriebe
- > primär konventionelle Landwirtschaft
- > teilweise leerstehende / untergenutzte Hofstellen

TOURISMUS

Aktuelle Situation:

- > Das Potential im Bereich Tourismus könnte noch besser genutzt werden, insbesondere mit Förderung eines nachhaltigen Tourismus, welcher auf die regionalen Qualitäten setzt.

HANDLUNGSFELD // SOZIALES UND VERSORGUNG, FREIZEIT

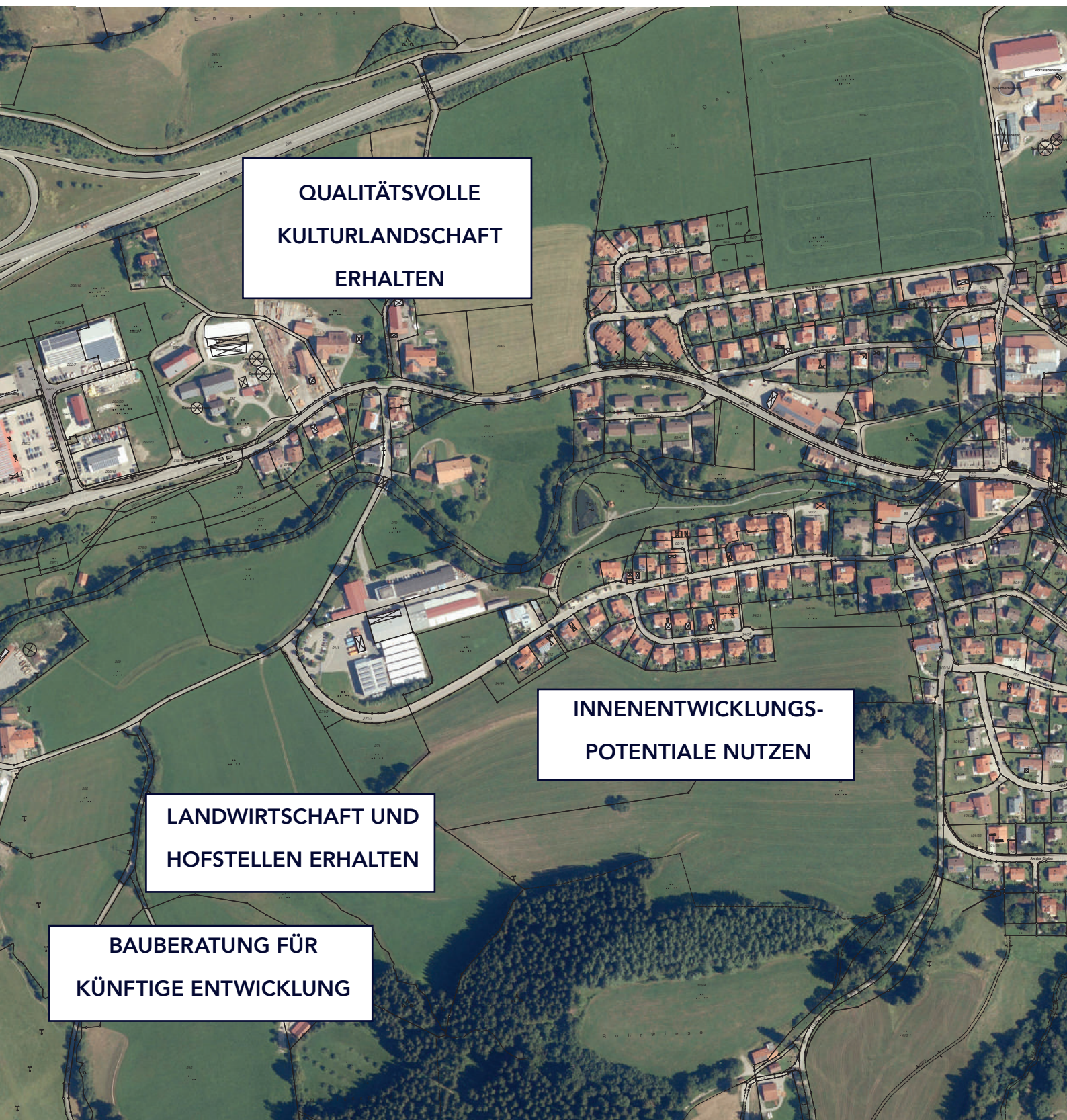
SOZIALES UND VERSORGUNG

Aktuelle Situation:

- > prognostizierter Anstieg des Durchschnittsalters sowie demographischer Wandel. Das bestehende (Versorgungs-) Angebot gilt es hier bedarfsgerecht zu erweitern.

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR WEITNAU

7. LEITLINIEN UND ENTWICKLUNGSZIELE / WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG



An aerial photograph of a village with a winding river and surrounding green fields. The map is overlaid with a planning grid and several white text boxes containing German text. The text boxes are positioned as follows: one in the top left, one in the top right, one in the middle right, one in the bottom left, one in the bottom middle, one in the bottom right, and one at the very bottom center. The map shows buildings, roads, and natural features like trees and fields.

**STÄRKUNG DER ORTSMITTE:
ATTRAKTIV FÜR ALLE GENERATIONEN!**

**NATURRAUM ERHALTEN
UND STÄRKEN**

**LEERSTAND
(RE-)AKTIVIEREN**

**VERBESSERUNG DES
WOHNRAUMANGEBOTS**

**BIODIVERSITÄT STÄRKEN
UND FÖRDERN**

**REGIONALE WERTSCHÖPFUNG
(WEITER) FÖRDERN**

UND NOCH MEHR...!

7. LEITLINIEN UND ENTWICKLUNGSZIELE

> HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN + WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG

Im Folgenden werden die im Rahmen des IEK entwickelten Leitlinien für eine künftige, nachhaltige Gemeindeentwicklung zusammengefasst sowie konkrete Maßnahmen und Instrumente vorgestellt, wie die Ziele kurz-, mittel- und langfristig erreicht werden können.

Analog zur Übersicht bei der Analyse der Stärken sowie bestehender Defizite s. vorang. Kapitel, sind auch die im folgenden formulierten Leitlinien/ Entwicklungsziele nach unterschiedlichen Themenbereichen, den „Handlungsfeldern“ gegliedert.

LEITLINIEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR NACHHALTIGEN GEMEINDEENTWICKLUNG

Das Gemeindegebiet von Weitnau hat infolge der historisch gewachsenen Kulturlandschaft und der damit verbundenen Siedlungsstruktur einen sehr qualitätsvollen individuellen Charakter, den es langfristig zu erhalten gilt.

Ein schonender Umgang mit der Ressource Boden steht hierbei in enger Verbindung mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Bevor weiteres Bauland ausgewiesen wird, sollten bestehende Potentiale innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur durch Nutzung von (Teil-) leerstand und/ oder Brachflächen genutzt werden, um hier bedarfsgerecht neuen Wohnraum, gewerbliche Flächen und/ oder Flächen für soziale Nutzungen und kommunale Einrichtungen vorzusehen. Ziel bei allen Maßnahmen sollte sein, versiegelte Flächen soweit wie möglich durch intelligente Planungen und eine effiziente Nutzung der überbauten Flächen zu minimieren.

Mit Blick auf den Ressourcen- und Klimaschutz spielt die Art der Landnutzung, die Art der Landbewirtschaftung eine entscheidende Rolle. Damit die Gemeinde hier auch für zukünftige Herausforderungen „gerüstet“ ist, sind rechtzeitig entsprechende Maßnahmen anzugehen, welche im Folgenden näher beschrieben werden.

Hierbei gilt: Jede einzelne private wie kommunale Maßnahme zählt und kann einen wichtigen Beitrag leisten! Auch gilt es, am besten gemeinsam und durch Nutzung bestehender Netzwerke/ Kooperationen sowie Arbeitsgruppen die Lebensqualität und das soziale Miteinander in Weitnau langfristig zu erhalten und zu stärken.

Neben dem Bewusstsein um die Bedeutung von ökologisch wertvollen Landschafts- und Naturräumen und der identitätsstiftenden Wirkung der gewachsenen, ortsbildprägenden Siedlungsstruktur trägt zum langfristigen Erhalt der Lebensqualität im Ort entscheidend bei, dass „das Leben im Ort bleibt“. Leerstand ist unbedingt zu vermeiden und durch geeignete (Um-)nutzung zu reaktivieren.

HANDLUNGSFELD // LANDNUTZUNG, SIEDLUNGSENTWICKLUNG

FOKUS: GESAMTES GEMEINDEGEBIET

wichtige Leitlinien hierbei sind:

- > Erhalt / Stärkung der qualitätsvollen Kulturlandschaft in enger Verzahnung mit einer aktiven Landwirtschaft
- > Erhalt / Stärkung der charakteristischen Siedlungsstruktur und der historisch gewachsenen Baukultur

wichtige Maßnahmen hierzu:

- > Förderung einer nachhaltigen Landbewirtschaftung
- > effiziente Nutzung von Innenentwicklungspotentialen vor Ausweisung von neuem Bauland
- > (Um-)Nutzung von (Teil-)Leerständen

Handlungsempfehlungen bei der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen im Gemeindegebiet:

- > zunächst Potentialflächen im Bestand nutzen
- > bei einer weiteren Entwicklung Bezug nehmen sowohl auf Gebäudetypologie wie Materialität der ortsbildprägenden Gebäude/ Höfe.

Instrumente/ Werkzeuge zur Umsetzung:

- > Änderung/ Anpassung der Bauleitplanung für eine effiziente und gleichzeitig ortsverträgliche Innenentwicklung
- > Bau(erst)beratung, Gespräche mit Eigentümer*innen
- > evtl. Unterstützung durch konkrete Planungskonzepte (Machbarkeitsstudien)
- > Nutzung bestehender Netzwerke (Ökomodellregion, LEADER-Förderprogramm) zur gemeinsamen Umsetzung von Infoveranstaltungen, zukunftsweisenden Projekten, Aktionen wie gemeinsame „Pflanzaktion“, ...





Abb: Luftbild von Weitnau mit Überlagerung der digitalen Flurkarte (ohne Maßstab), Quelle: Gemeinde Weitnau

7. LEITLINIEN UND ENTWICKLUNGSZIELE

> HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN + WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG

HANDLUNGSFELD // NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIENUTZUNG >> KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

FOKUS: GESAMTES GEMEINDEGEBIET
wichtige Zielsetzungen hierbei sind:

- > (weiterer) Ausbau der Nutzung von erneuerbaren Energien
- > autarke, ökologische Energieversorgung
- > (weitere) energetische Sanierungen
- > Verwendung von ressourcenschonenden, recyclebaren Baustoffen bei der Sanierung von Bestandsgebäuden und Neubauten
- > umweltfreundliche Alternativen zum motorisierten Individualverkehr fördern

Instrumente/ Werkzeuge zur Umsetzung:

- > Nutzung bestehender Netzwerke (Ökomodellregion, LEADER-Förderprogramm) u.a für gemeinsame Beratungsangebote/ Infoveranstaltungen ...
- > auch künftig: Förderung und Nutzen des großartigen Engagements in der Bevölkerung, u.a. für gemeinsame Aktionen zur Umsetzung der formulierten Ziele
- > Nutzung bestehender Förderprogramme: Für eine Vielzahl von privaten sowie kommunalen Maßnahmen, die eine nachhaltige Ressourcen- und Energienutzung und damit verbunden auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, gibt es attraktive Förderprogramme. Einen Überblick zu aktuellen Förderprogrammen des Bundes, der Länder und der Europäischen Union bietet die Internetseite: www.foerderdatenbank.de

HANDLUNGSFELD // BAUEN & WOHNEN:

Leitlinien zur Erweiterung des Wohnraumangebot:

Bevor neues Bauland ausgewiesen wird, sollten die vorhandenen Entwicklungspotentiale innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur genutzt werden. Dies gilt sowohl für den Hauptort als auch für die weiteren Ortsteile, Einöden und Weiler im Gemeindegebiet. Die geltenden Gesetzgebungen sind hierbei zu beachten. Bei der künftigen Wohnraumentwicklung muss verstärkt auch der demographische Wandel berücksichtigt werden. Positiver Nebeneffekt: Wenn es gelingt bedarfsgerechten Wohnraum für die ältere Generation zu schaffen, kommt es zu einer Rotation im Wohnungsmarkt. Häufig werden größere Gebäude wie EFH frei, welche dann wieder für familiengerechtes Wohnen der nächsten Generation zur Verfügung stehen.

Im Hauptort Weitnau bieten sich hierfür folgende Innenentwicklungspotentiale:

- > Bebauen von Brachflächen
- > Leerstände nutzen/ reaktivieren durch (energetische) Sanierung, neue Grundrissaufteilung
- > teils Potential zur Nachverdichtung durch Aufstockungen und Erhöhen der zulässigen Trauf-/Firsthöhe
- > in Teilbereichen ortsverträgliche Nachverdichtung mittels Neubauten / Erweiterungsbauten möglich

Maßnahmen zum Schließen von Lücken im Wohnraumangebot durch:

- > Förderung von Mehrgenerationenwohnen
- > mehr Wohneinheiten pro Grundstück realisieren
- > Bau von auch kleineren Wohnungen
- > Bau von barrierefreien und rollstuhlgerechten WE

Fazit: großes Innenentwicklungspotential für neuen Wohnraum im gewachsenen Ort

- > Eine Innenentwicklung primär mit Wohnnutzung ist im Hauptort auf mehreren Grundstücken gut verträglich, eine Beurteilung hat aber immer anhand der konkreten Situation zu erfolgen, insbesondere auch mit Fokus auf den Erhalt freiräumlicher Qualitäten/geltende Baurecht.

Instrumente/ Werkzeuge zur Umsetzung:

- > Anpassung/ Änderung der Bauleitplanung
- > Bauberatung, Infos zu Förderprogrammen
- > evtl. Unterstützung durch konkrete Planungskonzepte (Machbarkeitsstudien)
- > Ehrenamtliches Engagement, wie u.a. der Arbeitsgruppe „Ortskerngestaltung Weitnau“, erhalten und fördern

HANDLUNGSFELD // (LAND-)WIRTSCHAFT UND TOURISMUS

wichtige Leitlinien zum Erhalt der Kulturlandschaft:

- > Landwirtschaft im Gemeindegebiet erhalten
- > Landwirtschaftliche Betriebe auch künftig hinsichtlich Möglichkeiten beim Landschafts- und Klimaschutz informieren und Förderprogramme vorstellen
 - > Infolge des strukturellen Wandels in der Landwirtschaft kam es/ kommt es allerdings auch im Gemeindegebiet von Weitnau zur Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben. Wenn dies erfolgt, gilt es geeignete Umnutzungskonzepte für die aus der Nutzung gefallenen Hofstellen zu entwickeln, u.a. auch durch Kooperationen mit der Gemeinde und/oder durch eine Bau(erst)beratung.

Instrumente/ Werkzeuge zur Umsetzung:

- > Nutzung bestehender Netzwerke (Ökomodellregion, LEADER-Förderprogramm) zur gemeinsamen Umsetzung von Infoveranstaltungen, zukunftsweisenden Projekten, gemeinsamen Aktionen,...
- > Förderung von Kooperationen von Landwirten mit Gemeinde, Verbrauchern, BUND Naturschutz..

wichtige Leitlinien zur Stärkung des Standorts

Weitnau als beliebter Wohn-, Arbeits- und Urlaubsort:

In Weitnau sollen gemäß Wunsch der Gemeinde/ Bürgerschaft künftig noch besser die Potentiale, welche u.a. die Lage bietet, genutzt werden.

- > Bei einer ins historische Ortsbild passenden Entwicklung kann hieraus ein besonderer Standortvorteil unter Wahrung der qualitätsvollen Siedlungsstruktur und Kulturlandschaft entstehen.

- > Zur Qualitätssicherung sollten bei einer Erweiterung der bestehenden Ensemble, konkrete Vorgaben bezüglich Gebäudeform, Größe und Materialität gemacht werden.

- > Das Gastronomische Angebot sowie das Spektrum an Übernachtungsmöglichkeiten könnte mit Fokus auf unterschiedliche Zielgruppen noch erweitert werden.

HANDLUNGSFELD // MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT

Handlungsempfehlungen zur Angebotsverbesserung:

- > Mobilitätsangebot auch durch bürgerschaftliches Engagement weiter ausbauen
- > Förderung von ehrenamtlichem Engagement durch Beratung, gemeinsame Aktionen mit der Kommune
- > Breitbandnetz weiter ausbauen

7. LEITLINIEN UND ENTWICKLUNGSZIELE

> HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN + WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG

HANDLUNGSFELD // ÖKOLOGIE & BIODIVERSITÄT:

FOKUS: GESAMTES GEMEINDEGEBIET

wichtige Entwicklungsziele hierbei sind:

- > Artenreichtum auch bei konventioneller Landwirtschaft fördern (u.a. mittels Pflanzung von Hecken, Ackerwildkräutern,...), dies fördert auch die Resilienz bei Starkregen- sowie Hitzeereignissen
- > Ausbau nachhaltiger Beweidungsprojekte u.a. durch Kooperationen von Landwirten mit der Gemeinde, Verbraucher*innen, BUND Naturschutz...
- > Potential für eine artenreiche Lebenswelt im Landschaftsraum entlang der Straßen noch stärker nutzen, sowie Biodiversität im Bereich von Böschungen verbessern, z.B. durch entsprechende Patenschaften und/ oder gemeinsame Pflanzaktionen
- > Vorhandene „Eh da“-Flächen ökologisch aufwerten
- > naturnah gestaltete Fußwegeverbindungen erhalten/ Wegenetz qualitativvoll erweitern

Maßnahmen zur Aufwertung von Freiflächen sowohl im privaten wie öffentlichen Raum sind:

- > Biodiversität und Artenreichtum fördern z.B. durch Umgestaltung von Rasenflächen zu Blühwiesen
- > soweit möglich Vermeidung sowie Rückbau von ver-

siegelten Flächen, stattdessen Verwendung von wasser-durchlässigen Bodenbelägen.

Dies schützt den Boden und verhindert Schäden infolge von Starkregenereignissen

- > Freiflächen/ Gärten mit artenreichen Hecken, Streuobstwiesen, Blühwiesen erhalten/ anlegen
- > fremdländische Hecken, ortsuntypische Einfriedungen rückbauen, zukünftig vermeiden
- > Aufwertung des Freiraums u.a. durch weitere Baumpflanzung, dies leistet auch einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz

Instrumente/ Werkzeuge zur Umsetzung:

- > Nutzung bestehender Netzwerke (Ökomodellregion, LEADER-Förderprogramm) zur Umsetzung von Infoveranstaltungen, zukunftsweisenden Projekten, gemeinsamen Aktionen
- > Förderung einer größeren Biodiversität im Gemeindegebiet auch durch Nutzung bestehender Förderprogramme, s.auch >> www.foerderdatenbank.de

ERHALT DER
KULTURLANDSCHAFT

FÖRDERUNG
DER BIODIVERSITÄT



HANDLUNGSFELD // SOZIALES UND VERSORGUNG, FREIZEIT

Bezogen auf die Einwohnerzahl ist in Weitnau eine gute Nahversorgung gegeben, welche mittel- bis langfristig gesichert ist. Es besteht jedoch durchaus noch Potential das Angebot vor Ort zu erweitern, insbesondere auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels. Den sehr geschätzten sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde fördert maßgeblich ein aktives Vereinsleben. Dies gilt es langfristig zu erhalten und zu fördern.

Leitlinien zur (weiteren) Stärkung der Dorfgemeinschaft:

Stärkung des Standortes durch bedarfsgerechte

Erweiterung des bestehenden Angebots:

- > (Betreuungs-) Angebot für Senioren erweitern
- > Betreuungsangebot für Kinder und Jugendliche bedarfsgerecht erweitern
- > Medizinische Versorgung vor Ort unter Berücksichtigung des demographischen Wandels weiter ausbauen. Evtl. können bei der Erweiterung des Wohnraumangebots, z.B. bei betreutem Wohnen, hier Synergieeffekte genutzt werden.
- > Barrierefreiheit fördern

wichtige Maßnahmen hierzu:

- > kommunale und/ oder private Projekte durch Beratung, Kooperationen fördern/ unterstützen
- > Sport- und Freizeitangebot generationenübergreifend ausbauen
- > engagierte Bürger einbinden, zusammen Konzepte erarbeiten und (unter Nutzung bestehender Förderprogramme) umsetzen

Instrumente/ Werkzeuge zur Umsetzung:

- > Entwicklung konkreter Planungskonzepte (Machbarkeitsstudien, Gutachterverfahren)
- > Infoaktionen zu bestehenden Netzwerken, um bürgerschaftliches Engagement weiter zu fördern
- > Nutzung von bestehenden Netzwerken und Förderprogrammen

AUFWERTUNG DES
ÖFFENTLICHEN RAUMS
+ VERKEHRS -
ENTSCHLEUNIGUNG



NEUGESTALTUNG
FUSSGÄNGERBRÜCKEN



8. MAßNAHMENKATALOG





8.1 RAHMENPLAN ORTSMITTE WEITNAU

FOKUS: AUFWERTUNG DES FREIRAUMS IN DER ORTSMITTE

MAßNAHMEN ZUR STÄRKUNG DER ORTSMITTE

VERKEHRSSICHERHEIT / VERKEHRSBERUHIGUNG

Ziel der Gemeinde ist eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte. Entscheidend trägt hierzu eine Verkehrsberuhigung bei. Maßnahmen, wodurch dies erreicht werden kann, sind:

- > Einführung 30er Zone in Ortsmitte
- > Belagswechsel im Straßenraum als Querungshilfen (Verwendung von geräuscharmen / barrierefreien Belag)
- > Straßenbaumpflanzungen zur Geschwindigkeitsreduzierung des Verkehrs sowie Aufwertung des öffentlichen Raumes und Schutz vor Überhitzung im Sommer

PARKEN

Folgende Maßnahmen und Leitlinien für ein bedarfsgerechtes Parkraumkonzept im Ortskern wurden formuliert:

- > Parkplätze in der Ortsmitte effizienter nutzen u.a. durch Kurzzeitparken in Ortsmitte und gesondert ausgewiesene Parkplätze für Einzelhandel/ Angestellte
- > eindeutige, effizientere Parkierung bei Wertstoffinsel, verbunden mit gestalterischer Aufwertung des Areals
- > Reduktion der Parkplätze am Dorfplatz, stattdessen effizientere Nutzung anderer Parkplatzflächen
- > bedarfsgerechtes Parkraummanagement, u.a. mit Leitsystem für Gäste. **Hinweis:** Kostenpflichtige Parktickets für Touristen können auch verbunden werden mit Wertbons für den Einkauf in Weitnau. Dies stärkt den Umsatz vor Ort!

VERBESSERUNG WEGEVERBINDUNGEN UND AUSSENRAUMGESTALTUNG

- > Pflanzung von weiteren Bäumen im Straßenraum sowie auf Freiflächen
- > Erhalt und Aufwertung von Grünflächen durch biodiverse Gestaltung (u.a. in Form von Blühwiesen, Blühstreifen auf Eh-da-Flächen, Verwendung heimischer Pflanzen)
- > Soweit möglich: Reduktion und Rückbau von versiegelte Freiflächen, dies leistet einen wichtigen Beitrag zum Schutz vor Starkregenereignissen sowie sommerlicher Überhitzung
- > Ersatzneubau Fußgängerbrücken zum Dorfplatz
- > Erhalt/Stärkung einer naturnahen Gestaltung des (Fuß-)Wegenetzes



Maßnahmen zur Aufwertung des Freiraums in der Ortsmitte M 1:4000

Der Rahmenplan zeigt mit Fokus auf den Freiraum konkrete Handlungsempfehlungen zur Stärkung einer qualitätsvollen Ortsmitte in Weitnau.



8.2 RAHMENPLAN ORTSMITTE WEITNAU

FOKUS: STÄRKUNG ORTSBILD, (RE-)AKTIVIERUNG VON POTENTIALFLÄCHEN

MAßNAHMEN ZUR STÄRKUNG DES ORTSBILDES UND DER BAUKULTUR

AUFWERTUNG DER ORTSMITTE

Ziel der Gemeinde ist eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte. Durch den Fortzug der Feuerwehr bietet der zentrale Dorfplatz hierbei besonderes Potential.

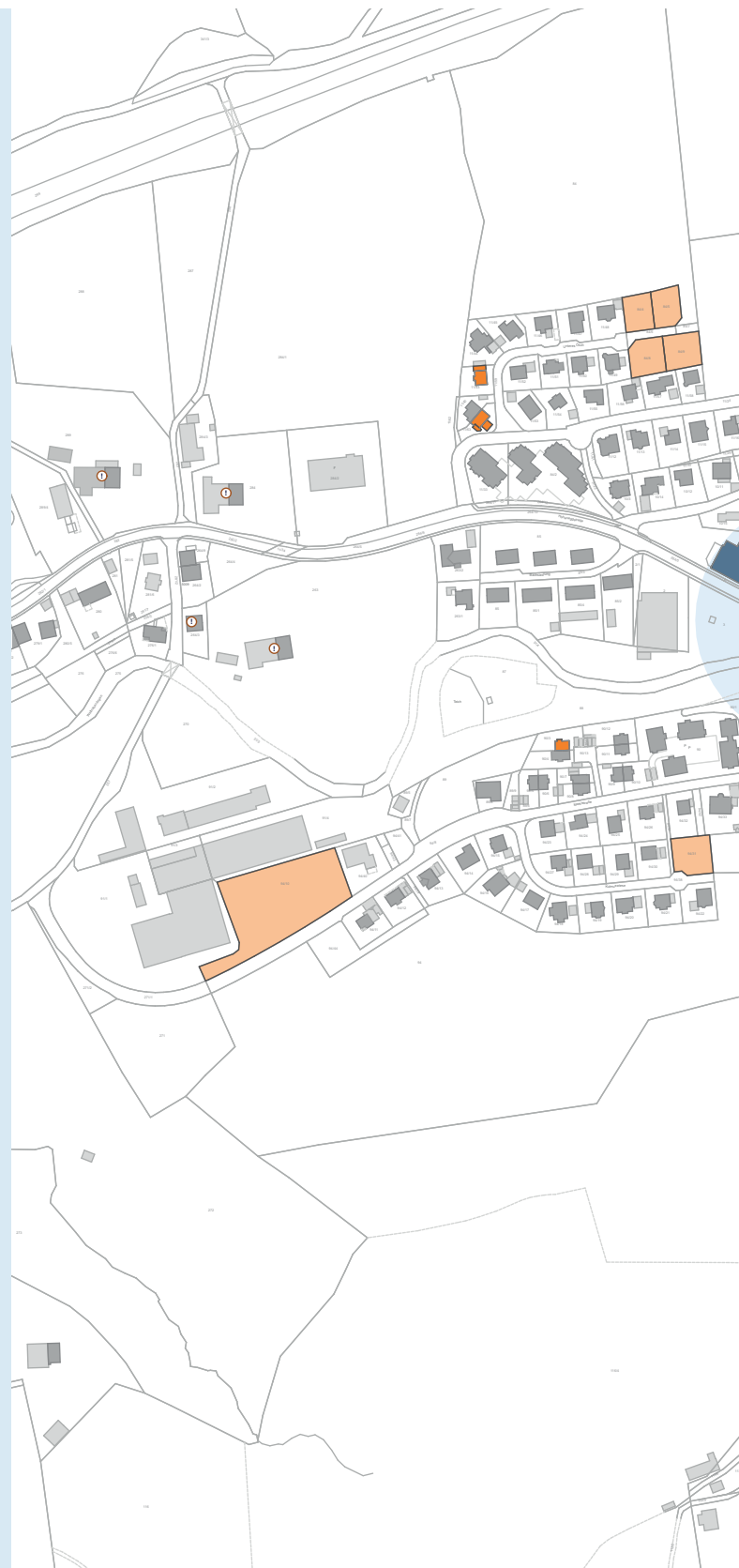
Damit verbundene Handlungsempfehlungen sind:

- > Neugestaltung Dorfplatz und Umfeld (s.auch Kapitel 5.2)
- > attraktives Angebot für alle Altersgruppen schaffen
- > Altes Feuerwehrhaus neuer Nutzung zuführen; Inwieweit sich der Bestand für eine Umnutzung eignet und mit Fokus auch auf die Wirtschaftlichkeit ertüchtigt werden kann, soll zunächst im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht werden.

WEITERE MAßNAHMEN

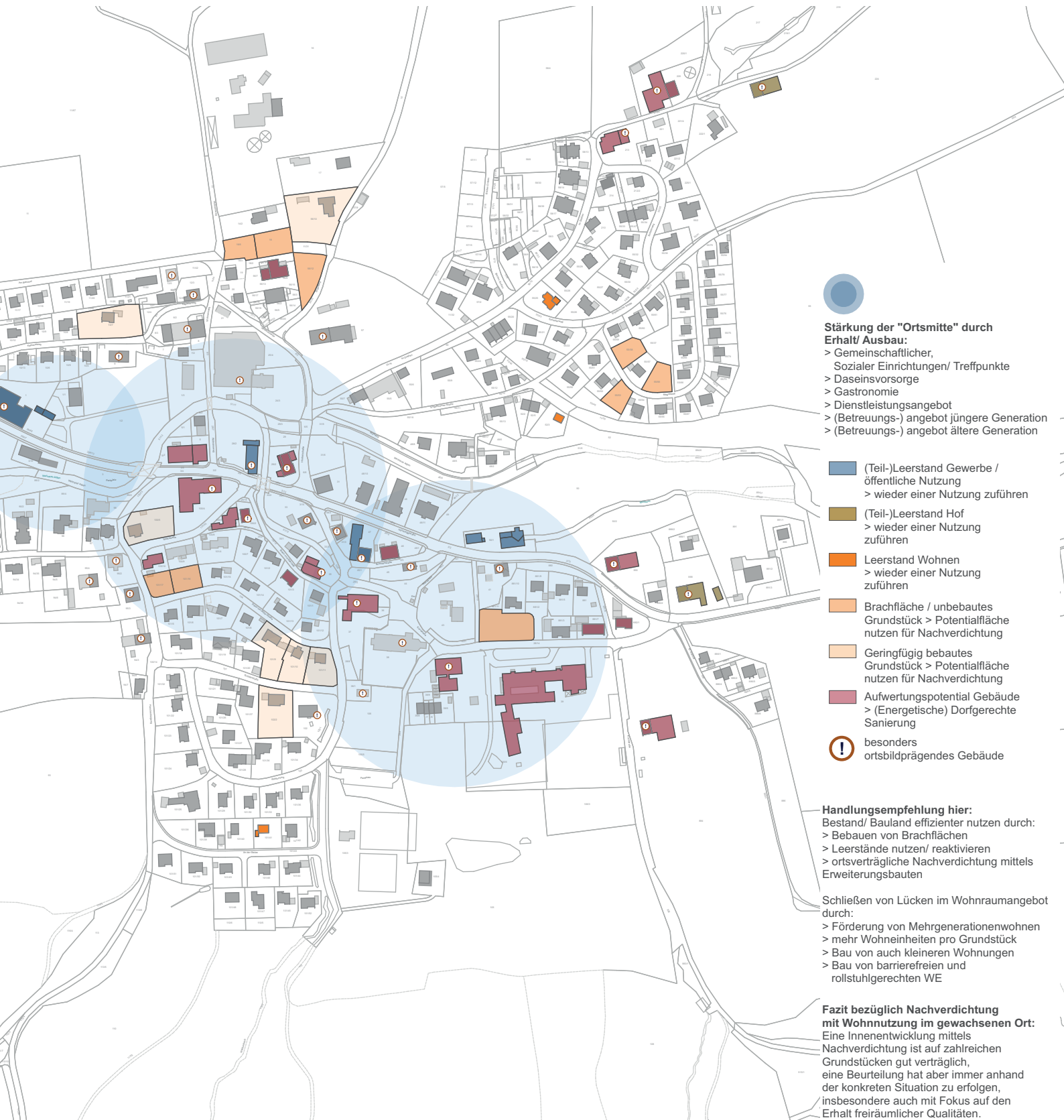
- > (Teil-)Leerstände neuer Nutzung zuführen
- > bedarfsgerechte (energetische) Sanierungen von Bestandsgebäuden unter Berücksichtigung einer qualitätsvollen Einfügung ins Ortsbild
- > Erweiterung des Wohnraumangebots (u.a. mit altengerechten und barrierefreien Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen...)
- > Nachverdichtung auf klassischen Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken unter Erhalt freiräumlicher Qualitäten und Wahl eines ortstypischen Baustils/ Materialwahl

weitere objektbezogene Handlungsempfehlungen s.Kapitel 8.3 >>




Maßnahmen zur Innenentwicklung und zum Erhalt der Baukultur M 1:5000


Die Graphik zeigt konkrete Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung in Weitnau auf.





Stärkung der "Ortsmitte" durch Erhalt/ Ausbau:


- > Gemeinschaftlicher, Sozialer Einrichtungen/ Treffpunkte
- > Daseinsvorsorge
- > Gastronomie
- > Dienstleistungsangebot
- > (Betreuungs-) angebot jüngere Generation
- > (Betreuungs-) angebot ältere Generation


 (Teil-)Leerstand Gewerbe / öffentliche Nutzung
> wieder einer Nutzung zuführen


 (Teil-)Leerstand Hof
> wieder einer Nutzung zuführen

 Leerstand Wohnen
> wieder einer Nutzung zuführen

 Brachfläche / unbebautes Grundstück > Potentialfäche nutzen für Nachverdichtung

 Geringfügig bebautes Grundstück > Potentialfäche nutzen für Nachverdichtung

 Aufwertungspotential Gebäude > (Energetische) Dorfgerechte Sanierung

 besonders ortsbildprägendes Gebäude

Handlungsempfehlung hier:
Bestand/ Bauland effizienter nutzen durch:
> Bebauen von Brachflächen
> Leerstände nutzen/ reaktivieren
> ortsverträgliche Nachverdichtung mittels Erweiterungsbauten

Schließen von Lücken im Wohnraumangebot durch:
> Förderung von Mehrgenerationenwohnen
> mehr Wohneinheiten pro Grundstück
> Bau von auch kleineren Wohnungen
> Bau von barrierefreien und rollstuhlgerechten WE

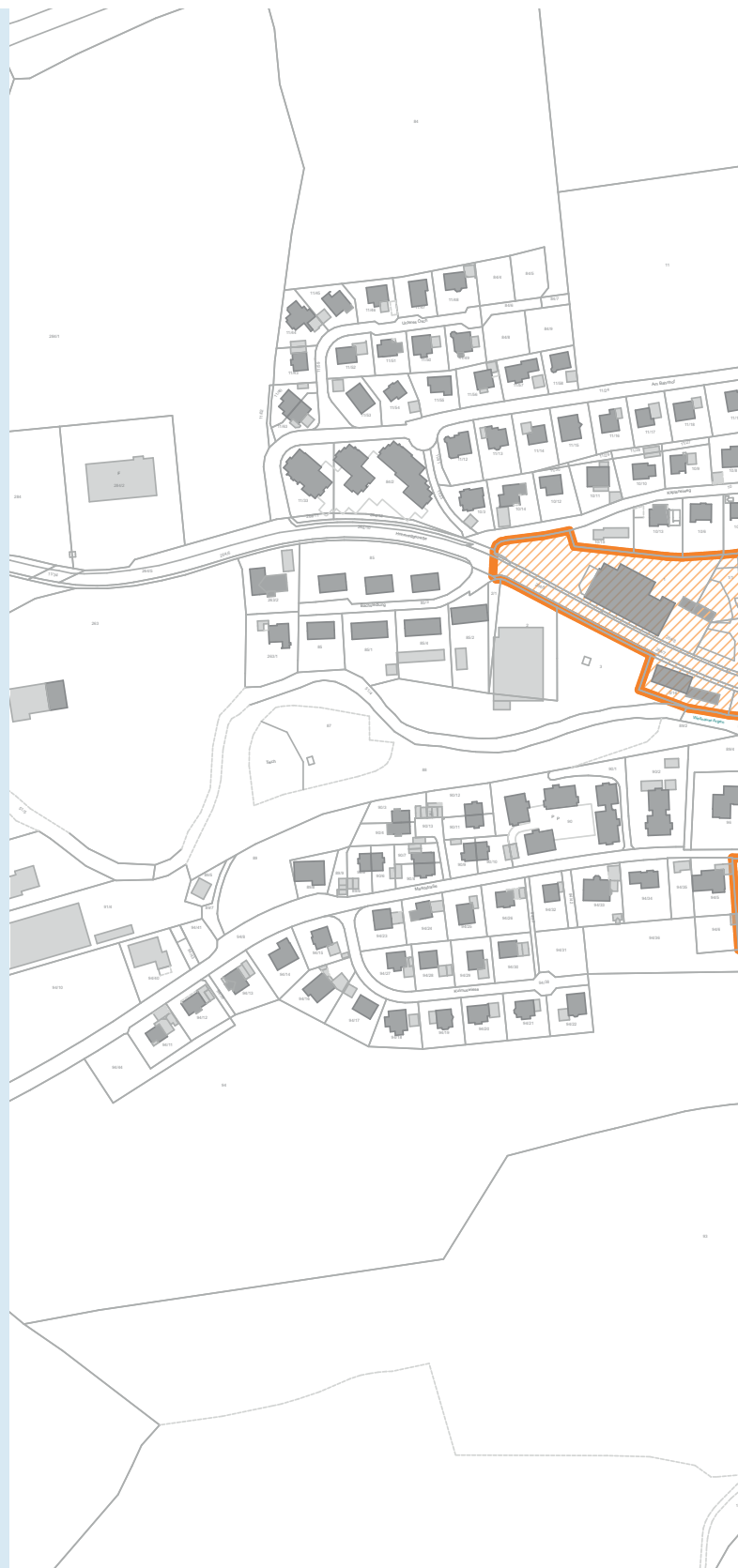
Fazit bezüglich Nachverdichtung mit Wohnnutzung im gewachsenen Ort:
Eine Innenentwicklung mittels Nachverdichtung ist auf zahlreichen Grundstücken gut verträglich, eine Beurteilung hat aber immer anhand der konkreten Situation zu erfolgen, insbesondere auch mit Fokus auf den Erhalt freiräumlicher Qualitäten.

8.3 OBJEKTBEZOGENER MASSNAHMENKATALOG

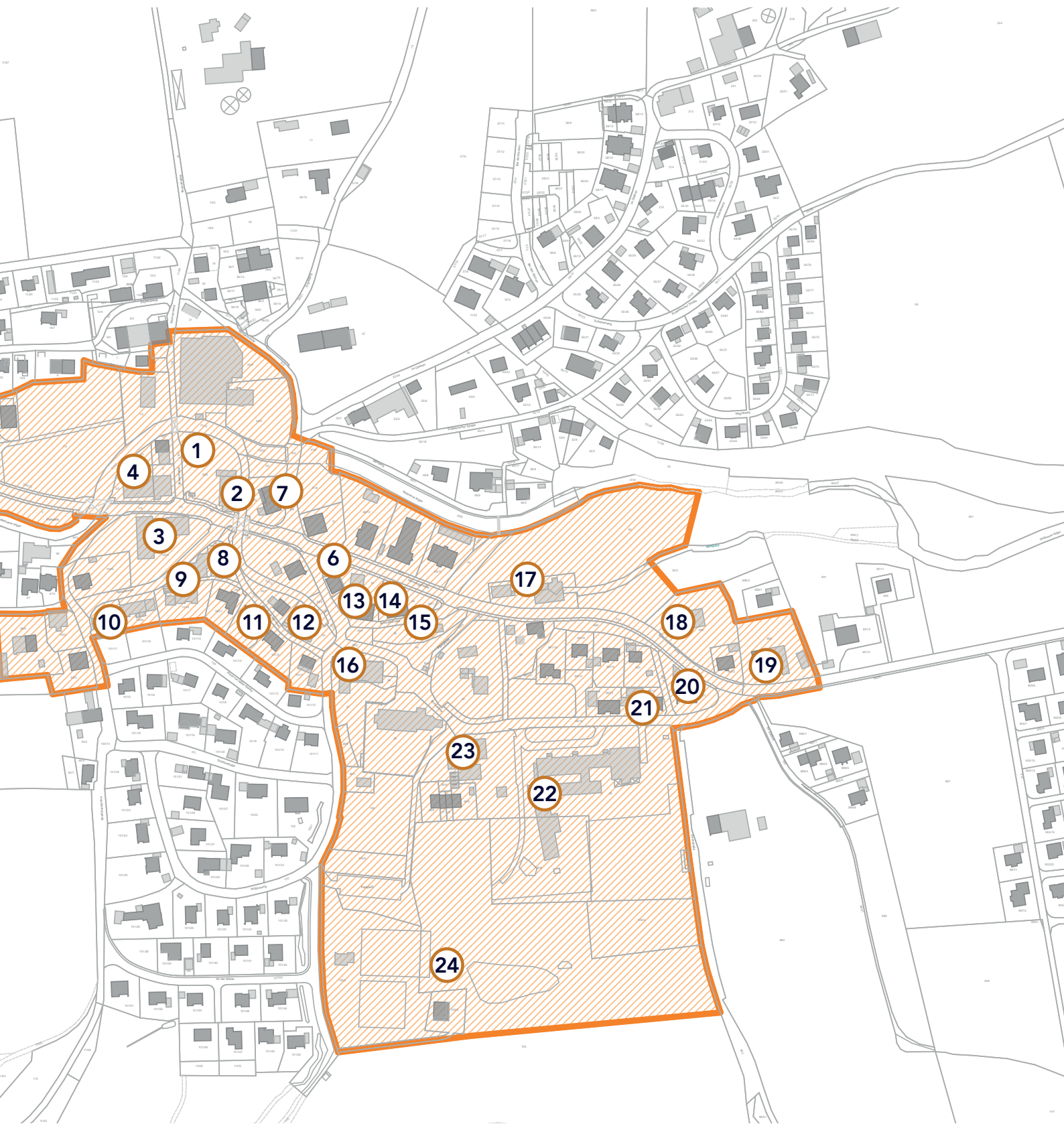
KONKRETE EMPFEHLUNGEN FÜR EINE DORFGERECHTE INNENENTWICKLUNG

Aufbauend auf den Ergebnissen aus der Analyse, den Empfehlungen des Maßnahmenkatalogs sowie der Bewertung aus der Bürgerschaft wurde ein objektbezogener Maßnahmenkatalog zusammengestellt mit Freiflächen und Gebäuden, welche infolge ihrer Lage im Ort und/oder baulichen Substanz von besonderem ortsplane-rischen, kulturhistorisch und/oder denkmalpflegerischen Wert sind.

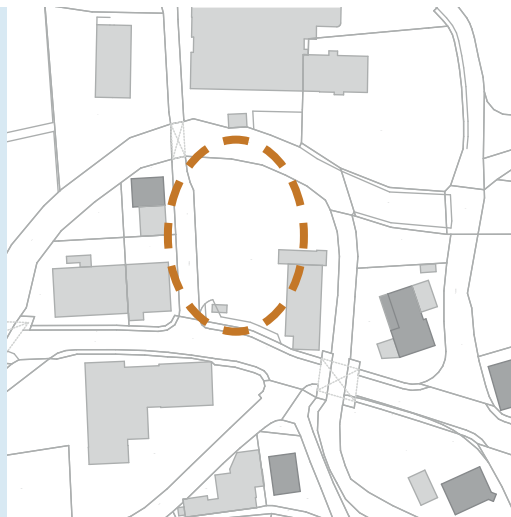
Die genaue Lage der Gebäude/ Grundstücke kann der Karte auf der gegenüberliegenden Seite entnommen werden. Die zur Förderung empfohlenen Maßnahmen sind detailliert aufgeführt auf den folgenden Seiten.



Übersicht zu objektbezogenen Handlungsempfehlungen s. Seite 100-107



8.3 OBJEKTBEZOGENER MASSNAHMENKATALOG



DORFPLATZ+ UMFELD

Art der Maßnahme:

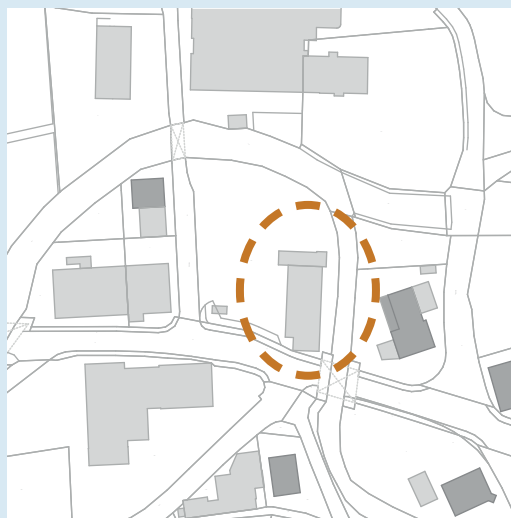
Neugestaltung Freiflächen Dorfplatz und Umfeld, inkl. Erneuerung der Fußgängerbrücken
 > Stärkung einer attraktiven Ortsmitte als wichtiger Treffpunkt für Einheimische wie Gäste

Beteiligte: Kommune

Zeitraumen: kurzfristig

Beurteilung:

> ortsplanerisch wertvoll



ALTES FEUERWEHRHAUS

Art der Maßnahme:

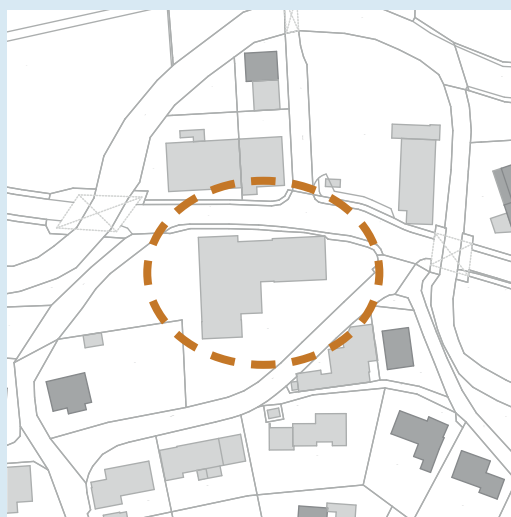
dorfgerichte Sanierung/ Ersatzneubau
 > Machbarkeitsstudie soll hier zunächst prüfen, ob Erhalt möglich ist.
 > Ziel: Stärkung der Ortsmitte über entsprechendes neues Nutzungsangebot

Beteiligte: Kommune

Zeitraumen: kurzfristig

Beurteilung:

> ortsplanerisch wertvoll



GASTHOF ADLER UND BÜRGERSAAL

Art der Maßnahme:

> Optimierung der Raumaufteilung mit neuem öffentlichen WC im EG
 > Untersuchung mögliche Neuordnung durch Machbarkeitsstudie

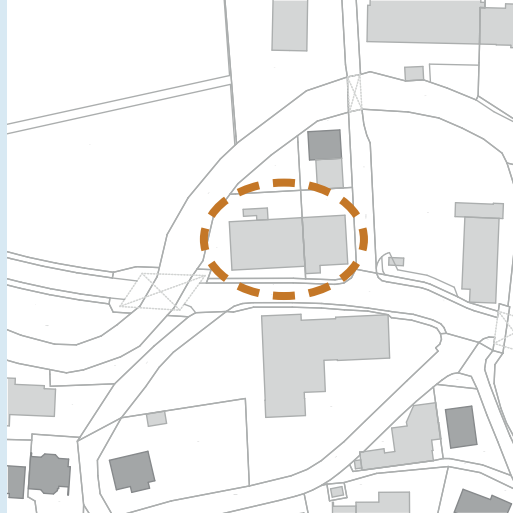
Beteiligte: Kommune

Zeitraumen: kurzfristig

Beurteilung:

> ortsplanerisch wertvoll
 > kulturhistorisch wertvoll
 > denkmalpflegerisch wertvoll

4



HOHENEGGSTRASSE 26 UND 28

Art der Maßnahme:

Dorfgerichte Fassadensanierung

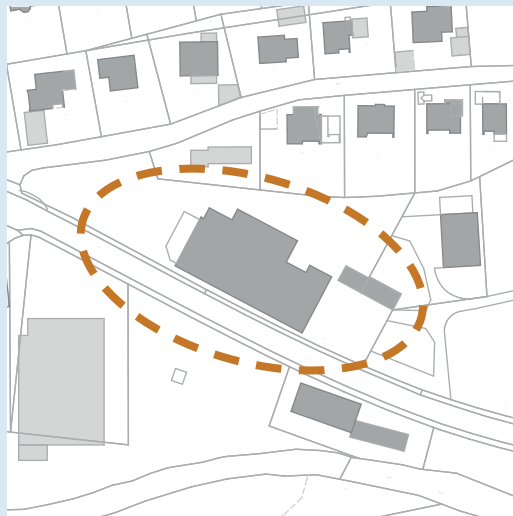
Beteiligte: Privat

Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:

> ortsplanerisch wertvoll

5



ALTER GUTSHOF UND UMGEBUNG

Art der Maßnahme:

dorfgerichte Sanierung/ Umnutzung mit Wohn- und gewerblicher Nutzung

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: mittelfristig

Beurteilung:

> ortsplanerisch wertvoll

> kulturhistorisch wertvoll

6



ÖFFENTLICHER RAUM ORTSKERN

Art der Maßnahme:

Aufwertung und (Neu-)Gestaltung öffentlicher Raum mit u.a. weiteren Baumpflanzungen (s. auch Kapitel 8.1)

Beteiligte:

Kommune, Anrainer (Privat)

Zeitraumen: kurzfristig

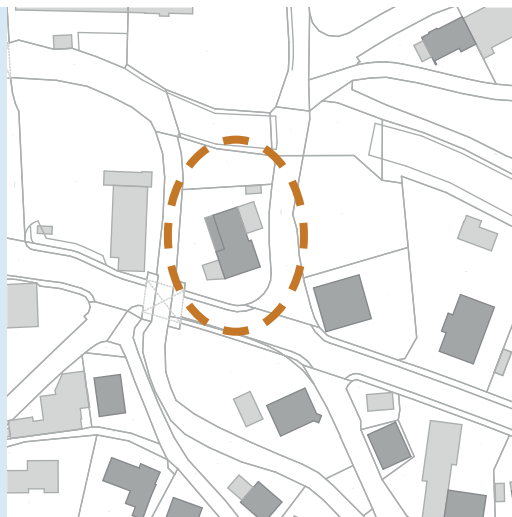
Beurteilung:

> ortsplanerisch wertvoll

> ökologisch wertvoll

> Beitrag zur Verkehrsberuhigung

8.3 OBJEKTBEZOGENER MASSNAHMENKATALOG



HOHENEGGSTRAßE 22

Art der Maßnahme:

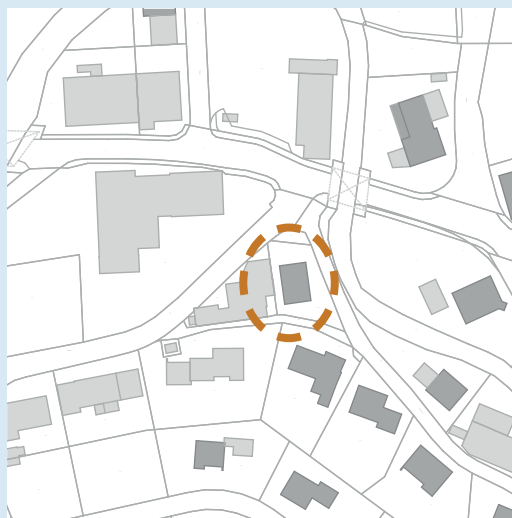
Dorfgerichte Sanierung +
Erweiterung mit Wohnnutzung

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: kurzfristig

Beurteilung:

> ortsplanerisch wertvoll
> kulturhistorisch wertvoll



BRAUT- UND BAHRWEG 9

Art der Maßnahme:

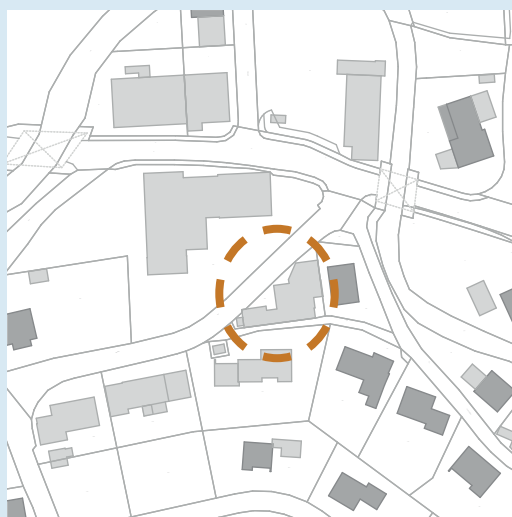
Dorfgerichte Sanierung

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: mittelfristig

Beurteilung:

> ortsplanerisch wertvoll
> kulturhistorisch wertvoll



MARKTSTRAßE 1

Art der Maßnahme:

Dorfgerichte Sanierung/
Ersatzneubau mit wichtiger Funktion
für Daseinsvorsorge (Bäckerei)

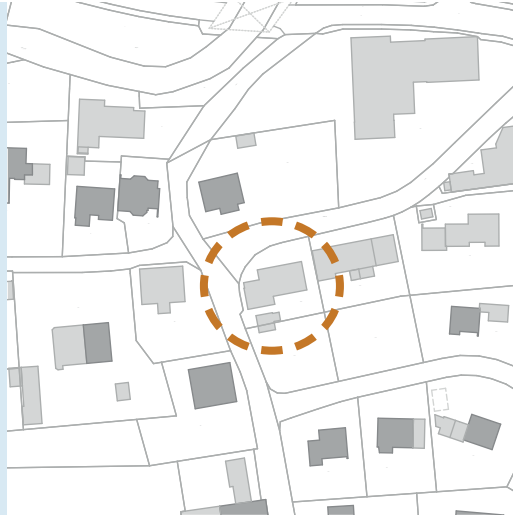
Beteiligte: Privat

Zeitraumen: mittelfristig

Beurteilung:

> ortsplanerisch wertvoll
> wichtig für die Daseinsvorsorge

10



MARKTSTRAÙE 7

Art der Maßnahme:
Dorfgerichte Fassadensanierung
Haupt- und Nebengebäude

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll

11



BRAUT- UND BAHRWEG 3

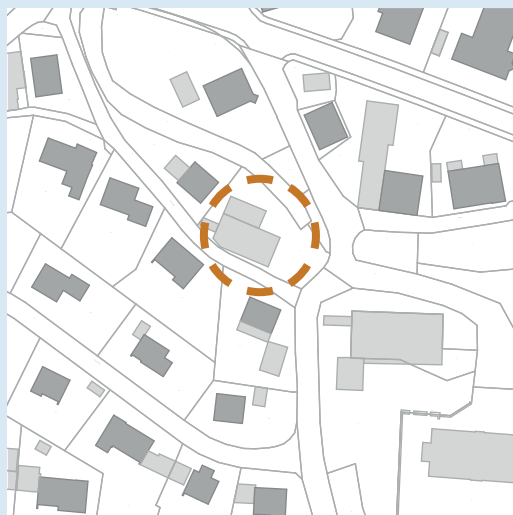
Art der Maßnahme:
Dorfgerichte (Energetische)
Sanierung/ Ersatzneubau

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll

12



BRAUT- UND BAHRWEG 2

Art der Maßnahme:
Dorfgerichte Sanierung

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll
> kulturhistorisch wertvoll
> denkmalpflegerisch wertvoll

8.3 OBJEKTBEZOGENER MASSNAHMENKATALOG

13



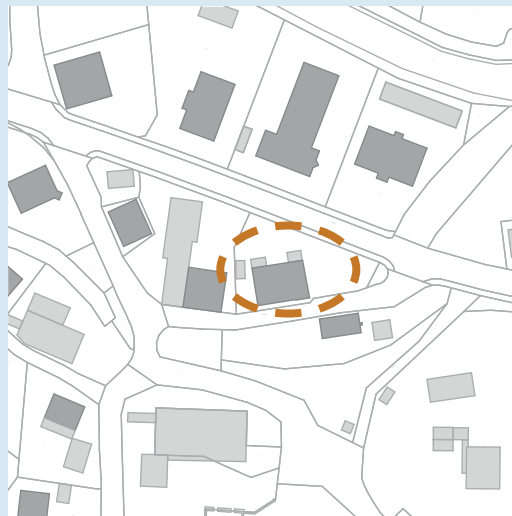
BRUNNENSTRAÙE 4

Art der Maßnahme:
(Teil-)Leerstehende Hofstelle /
Gewerbeinheit (Um-)Nutzen und
Sanieren

Beteiligte: Privat
Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll
> kulturhistorisch wertvoll

14



BRUNNENSTRAÙE 2 A / B

Art der Maßnahme:
Fassadensanierung /- Erneuerung

Beteiligte: Privat
Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll

15



BRUNNENSTRAÙE 1

Art der Maßnahme:
Dorfgerichte Freiraumgestaltung,
Sanierung

Beteiligte: Privat
Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll

16



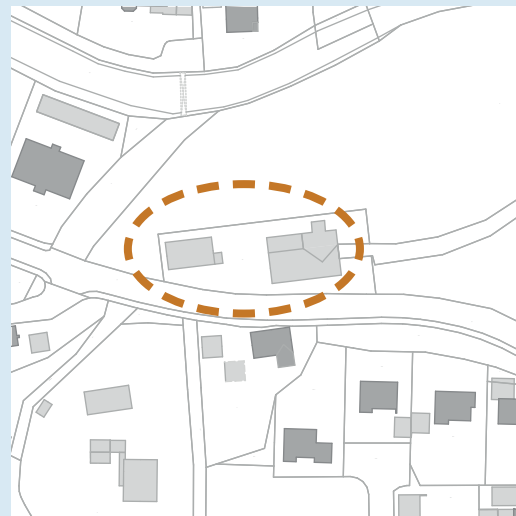
GASTHOF KRONE

Art der Maßnahme:
Dorfgerichte Freiraumgestaltung
>> Bepflanzungen

Beteiligte: Privat
Zeitraumen: mittelfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll

17



ALTE SÄGEREI

Art der Maßnahme:
Sanierung/ Ersatzneubauten,
dorfgerichte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat
Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll

18



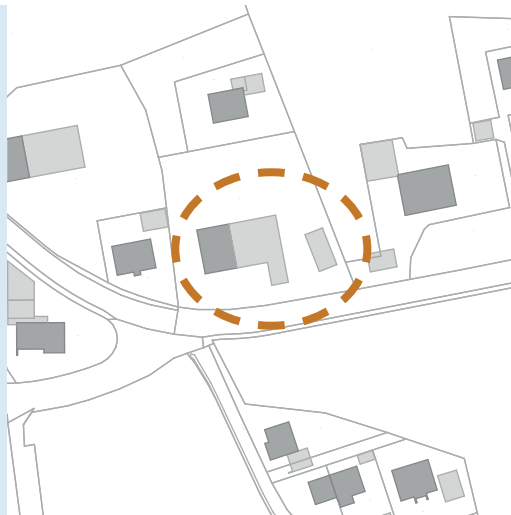
HOHENEGGSTRASSE 4

Art der Maßnahme:
Dorfgerichte (Fassaden-)Sanierung
Alte Hofstelle

Beteiligte: Privat
Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll
> kulturhistorisch wertvoll

8.3 OBJEKTBEZOGENER MASSNAHMENKATALOG



BUCHENBERGERSTRASSE 1

Art der Maßnahme:

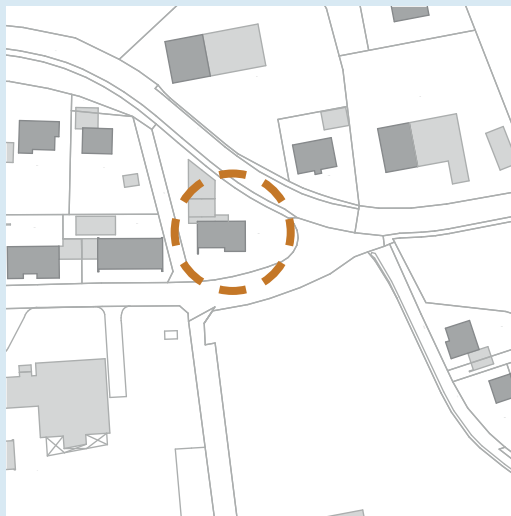
(Teil-)Leerstehende Hofstelle
(Um-)Nutzen und dorfgerecht
sanieren

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:

> ortsplannerisch wertvoll
> kulturhistorisch wertvoll



KIRCHSTRASSE 2

Art der Maßnahme:

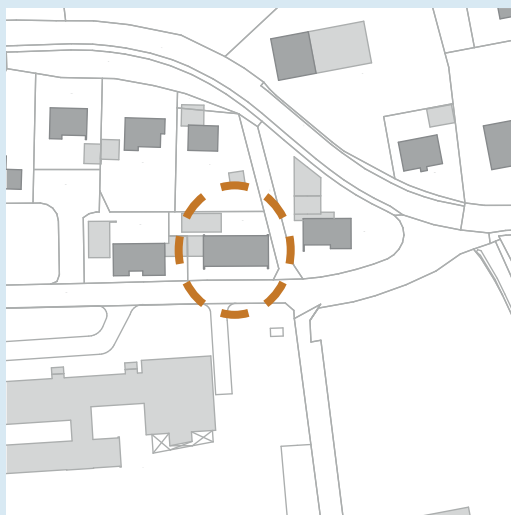
(Energetische) Fassadensanierung /-
Erneuerung

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:

> ortsplannerisch wertvoll



KIRCHSTRASSE 4

Art der Maßnahme:

(Energetische) Fassadensanierung /-
Erneuerung

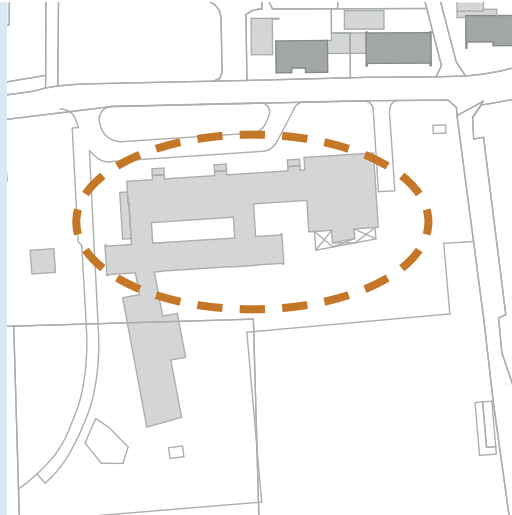
Beteiligte: Privat

Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:

> ortsplannerisch wertvoll

22



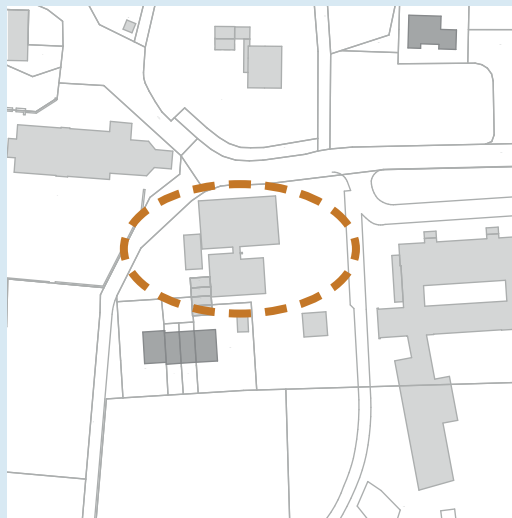
KIRCHSTRASSE 11 UND 13

Art der Maßnahme:
Energetische (Fassaden-)Sanierung
Schule
Sanierung+ Erweiterung/
Ersatzneubau Sporthalle

Beteiligte: Kommune
Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll
für die Daseinsvorsorge

23



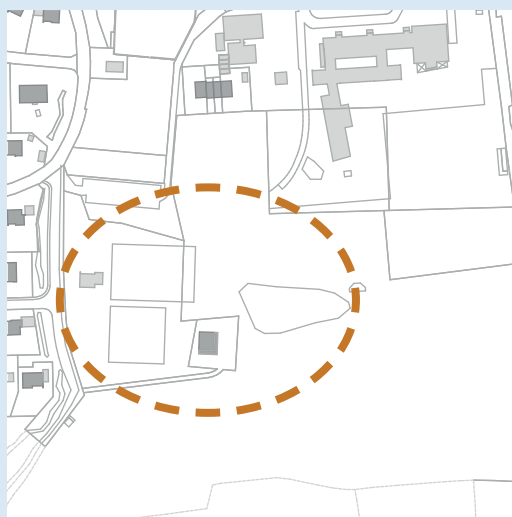
KIRCHSTRASSE 19

Art der Maßnahme:
Dorfgerichte Sanierung

Beteiligte: Kommune
Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
ortsplanerisch wertvoll
für die Daseinsvorsorge

24



FREIZEITANLAGE WIDDUM



Art der Maßnahme:
(Neu-)Gestaltung, Aufwertung und
Ergänzung Freizeitanlage Widdum

Beteiligte: Kommune
Zeitraumen: kurz- bis mittelfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll
> wichtig für die Daseinsvorsorge

8.4 ÜBERSICHT MASSNAHMEN / POTENTIELLE FÖRDERUNG

HANDLUNGSFELD SOZIALES UND DASEINSVORSORGE

NR.	MAßNAHME:	POT. FÖRDERUNG:
 SD - 1	Erhalt/ Ausbau des bereits bestehenden großen ehrenamtlichen Engagements, u.a. mit öffentlichkeitswirksame Aktionen	Nutzung bestehender Netzwerke
 SD - 2	Erhalt/ Ausbau des bestehenden Angebots, damit langfristig eine bedarfsgerechte Versorgung im Gemeindegebiet gesichert ist	

INTERESSANT FÜR PRIVATE UND KOMMUNE:

www.foerderdatenbank.de

= Überblick über Förderprogramme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union

PRIORITÄT:

Maßnahmen mit Stern- Symbol haben eine hohe Priorität und sollten möglichst zeitnah umgesetzt werden um die genannten vorrangigen Entwicklungsziele zu erreichen.

ZEITRAHMEN:

kurzfristig = 0-3 Jahre
mittelfristig = 3-10 Jahre

Hinweis: Im Folgenden wird zu den empfohlenen investiven und nicht investiven Maßnahmen - gegliedert nach Handlungsfeldern - auch eine Prognose hinsichtlich des zu erwartenden Zeitrahmens gemacht. Mögliche Förderinstrumente werden aufgeführt, ebenso wie die zu erwartenden beteiligten Akteure.

BETEILIGTE:	ZEITRAHMEN:	ANMERKUNGEN:
Kommune Privatpersonen	kurzfristig	Das ehrenamtliche Engagement aus der Bürgerschaft leistet bereits heute einen sehr wichtigen Beitrag zum Erhalt und der Stärkung eines sozialen Miteinanders.
Kommune Privatpersonen	kurzfristig	

LEGENDE MÖGLICHE FÖRDERGEBER

BMI = Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

LR = Landwirtschaftliche Rentenbank

StMELF= Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau

DBU = Deutsche Bundesstiftung Umwelt

BfN = Bundesamt für Naturschutz

WWA = Zuständiges Wasserwirtschaftsamt

BMEL = Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft

UV = Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

EU = Europäische Union

ALE = Zuständiges Amt für ländliche Entwicklung

StMGP = Staatsministerium für Gesundheit und Pflege

BMWi = Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie

LEGENDE MÖGLICHE FÖRDERPROGRAMME

StBauF = Städtebauförderung

LAL= Leben auf dem Land

DE = Dorferneuerung

AU = Altersgerecht Umbauen – Kredit

WF = Wohnraumförderung

UF = Umweltschutzförderung der Deutschen Bundesstiftung Umwelt

EEN = Erprobungs- und Entwicklungsvorhaben im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege (Kommune)

RZWas = Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (2021)

GAK = Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“

LNPR = Landschaftspflege- und Naturpark-Richtlinien

LEADER = Maßnahmenprogramm zur Förderung innovative Aktionen im ländlichen Raum

DorfR = Dorferneuerungsrichtlinien

FN = FlurNatur

PsN = PflegesoNah

BEG NWG = Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude

BEG WG = Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude

EBN = Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme

EB = Energieberatung für Wohngebäude

HANDLUNGSFELD LANDNUTZUNG, SIEDLUNGSENTWICKLUNG, BAUEN UND WOHNEN

NR.	MAßNAHME:	POT. FÖRDERUNG:
LSB - 1 	<p>Stärkung der Innenentwicklung und Umnutzung von (Teil-)leerstand durch :</p> <p>> Gezielte persönliche Eigentümeransprache durch die Gemeinde/ alternativ durch „Ortsteilpaten“, für die unterschiedlichen Ortsteile</p> <p>> fachliche (Erst-) Beratung zu möglichen Umnutzungskonzepten</p>	
LSB - 2 	<p>Info- und Startveranstaltung für Ortsteilpaten + bei Bedarf: Seminar bei der Schule der Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten (SDL)</p>	
LSB - 3	<p>Fachliche Beratung zur (Um-)Nutzung von untergenutzten / leerstehenden Hofstellen im ländlichen Raum Bsp: Seminarteilnahme BBV Bildungswerk „Alte Wirtschaftsgebäude sinnvoll umnutzen“ Link: https://www.bildung-beratung-bayern.de/?tid=908350</p>	
LSB - 4 	<p>Dorfgerichte Neugestaltung Dorfplatz und Umfeld zur Stärkung einer attraktiven Ortsmitte für alle Generationen</p>	DE
LSB - 5 	<p>Sanierung/ Ersatzneubau Altes Feuerwehrhaus mit neuer Nutzung. >> Machbarkeitsstudie als Entscheidungsgrundlage : Erhalt bautechnisch und wirtschaftlich möglich?</p>	DE
LSB - 6	<p>Energieberatung Privathaushalte: Fördermöglichkeiten für Erstberatung</p>	EB BMWi
LSB - 7	<p>dorfgerichte Fassadensanierungen /- Erneuerungen s. objektbezogener Maßnahmenkatalog Kapitel 8.3</p>	DE
LSB - 8	<p>(Teil-)Leerstehende, ortsbildprägende Hofstellen dorfgerichte (Um-)Nutzen und Sanieren s. objektbezogener Maßnahmenkatalog Kapitel 8.3</p>	DE
LSB - 9	<p>(Teil-)Leerstehende, ortsbildprägende Gebäude dorfgerichte (Um-)Nutzen und Sanieren s. objektbezogener Maßnahmenkatalog Kapitel 8.3</p>	DE

Hinweis: Im Folgenden wird zu den empfohlenen investiven und nicht investiven Maßnahmen - gegliedert nach Handlungsfeldern - auch eine Prognose hinsichtlich des zu erwartenden Zeitrahmens gemacht. Mögliche Förderinstrumente werden aufgeführt, ebenso wie die zu erwartenden beteiligten Akteure.

BETEILIGTE:	ZEITRAHMEN:	ANMERKUNGEN:
Kommune Privatpersonen Fachplaner	kurzfristig mit Ziel einer langfristigen Verstetigung	Eigentümer von Potentialflächen/ untergenutzten Gebäudebestand können insbesondere im kleinen, persönlichen Gespräch erreicht werden. Bürgerschaft als „Kümmerer vor Ort“ in den Ortsteilen einsetzen
Kommune Privatpersonen SDL	kurzfristig	
Kommune Landwirte	kurzfristig	
Kommune ALE Schwaben	kurzfristig	inklusive Bürgerbeteiligung / Arbeitskreis
Kommune ALE Schwaben	kurzfristig	inklusive Bürgerbeteiligung / Arbeitskreis
Grundstückseigentümer	kurzfristig	Energieberatung für Wohngebäude: 1300 - 1700 €
Kommune Privatpersonen	kurz-, mittel-, langfristig	Fassaden- / energetische Sanierung in ortstypischer Bauweise
Kommune Privatpersonen	kurz-, mittel-, langfristig	
Kommune Privatpersonen	kurz-, mittel-, langfristig	




HANDLUNGSFELD MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT

NR.	MAßNAHME:	POT. FÖRDERUNG:
 ME - 1	Einrichten einer 30er Zone in der Ortsmitte	
ME - 2	Verkehrsentschleunigung durch Belagswechsel, Bereich: Marktplatz < > Gasthof Adler Supermarkt < > Gutshof „Schulweg“ bei Sägerei	StbauF BMI
ME - 3	Anpflanzen von weiteren Straßenbegleitbäumen > Mittel zur Geschwindigkeitsreduktion > Aufwertung des öffentlichen Raums	
 ME - 4	Bedarfsgerechtes Parkraumkonzept für die Ortsmitte von Weitnau	
ME - 5	Parkleitsystem	
ME - 6	Parkplätze und Eingrünung bei Wertstoffinsel neu gestalten	
 ME - 7	2x Ersatzneubau/ Sanierung Fußgängerbrücke beim Dorfplatz	DE
ME - 8	Mobilitätsangebot weiter verbessern	LEADER EU

Hinweis: Im Folgenden wird zu den empfohlenen investiven und nicht investiven Maßnahmen - gegliedert nach Handlungsfeldern - auch eine Prognose hinsichtlich des zu erwartenden Zeitrahmens gemacht. Mögliche Förderinstrumente werden aufgeführt, ebenso wie die zu erwartenden beteiligten Akteure.

BETEILIGTE:	ZEITRAHMEN:	ANMERKUNGEN:
Kommune Fachbehörde Fachplaner	kurzfristig	Die Einführung einer 30er Zone sowie Verbesserung der Fußgängerquerung war ausdrücklicher Wunsch seitens der Bürgerschaft im Rahmen der Bürgerbeteiligung.
Kommune Fachbehörde Fachplaner	kurzfristig	Eine entsprechende Maßnahme ist, insbesondere da es sich um eine Kreisstraße handelt, noch mit den zuständigen Behörden auf Genehmigungsfähigkeit abzustimmen.
Kommune Fachplaner Anrainer	kurz-/ mittelfristig	Straßenbäume dienen unter anderem als visuelle Geschwindigkeitsreduzierer
Kommune Fachplaner	kurzfristig	> Kurzzeitparken in der Ortsmitte für Einzelhandel > Parken für Angestellte auf klar definiertem Bereich > (Kostenfreie) Parkplätze für Touristen / Wanderer etwas entfernt vom Ortskern - alternativ kostenpflichtiges Parken mit „Wertbon“ für Einkauf in Weitnau
Kommune Fachplaner	kurzfristig	Wichtiges Instrument um das Parkraumangebot effizient zu nutzen und „wildes“ Parken zu vermeiden.
Kommune Fachplaner	mittelfristig	Zentraler Parkplatz, der aber aktuell nur schlecht und zu wenig genutzt werden kann.
Kommune Fachplaner	kurzfristig	Zugänge zum Dorfplatz erneuern/ ersetzen und einheitlich gestalten. Brücken als Fuß- und Radwegeverbindungen ausbauen.
Kommune Privatpersonen	kurzfristig	Bürgerschaftliches Engagement + vorhandene interkommunale Netzwerke nutzen Stärkung der Nutzung der vorhandenen App und des AST des Landkreises

HANDLUNGSFELD (LAND)WIRTSCHAFT UND TOURISMUS

NR.	MAßNAHME:	POT. FÖRDERUNG:
WT - 1 	nachhaltiges, zukunftsweisendes Tourismuskonzept für Weitnau (weiter-)entwickeln und stärken	
WT - 2 	Ökologische Landwirtschaft, Direktvermarktung, Gastronomie, Öko-Initiativen weiter stärken/ interkommunal vernetzen > Initiativen wie z.B. „Weitnauer Kalb“ noch stärker publizieren und ähnliche Projekte initiieren/ fördern > Teilnahme an / Informationsaustausch zu weiteren Projekten der Öko-Modellregion Oberallgäu Kempten z.B. an dem Projekt KUHproKLIMA zum Thema „Ökologische Grünlandbewirtschaftung“ oder am Seminar zum Thema „Direktvermarktung von Milch und Fleisch“	LEADER EU
WT - 3 	Förderung der regionalen Wertschöpfung > u.a. Heimatunternehmerveranstaltung in Weitnau organisieren > Umnutzung von Leerstand zu gewerblich genutzten Flächen für Heimatunternehmer	LEADER EU

Hinweis: Im Folgenden wird zu den empfohlenen investiven und nicht investiven Maßnahmen - gegliedert nach Handlungsfeldern - auch eine Prognose hinsichtlich des zu erwartenden Zeitrahmens gemacht. Mögliche Förderinstrumente werden aufgeführt, ebenso wie die zu erwartenden beteiligten Akteure.

BETEILIGTE:	ZEITRAHMEN:	ANMERKUNGEN:
Kommune Landwirte Einzelhändler Gastronomen Gastgeber Fachberatung	kurzfristig	Ganzheitliches Tourismuskonzept: Weitau Natur - Kultur - Landleben - Regionale Produkte > Beratung örtlicher Gastronomie, Beherbergungsstätten > bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Angebots
Kommune Landwirte Privatpersonen Öko-Modellregion Allgäuer Seenland Fachberatung	kurzfristig mit Ziel einer langfristigen Verstetigung	Gerade im Bereich des sanften Tourismus könnten Produkte, die aus Direktvermarktung oder anderen Initiativen stammen, eine perfekte Ergänzung zur landwirtschaftlichen geprägten Landschaft sein.
Kommune Heimatunternehmer Allgäu Privatpersonen	kurzfristig mit Ziel einer langfristigen Verstetigung	Mögliche Nutzer und Anbieter zusammen bringen

HANDLUNGSFELD NATUR, UMWELT UND KLIMASCHUTZ

NR.	MAßNAHME:	POT. FÖRDERUNG:
NUK - 1	Öffentliche Flächen: Biodiversität erhöhen Fokus hierbei auch auf „Eh Da“- Flächen, Straßenbegleitgrün, Restflächen,...	GAK BMEL ALE FN
NUK - 2	Private Flächen: Biodiversität erhöhen, möglichst struktur- und artenreich gestalten, versiegelte Flächen vermeiden	ALE FN
NUK - 3	Aktionen zur Förderung der Biodiversität: > z.B. gemeinsame Saataktion zum Anlegen von Blühwiesen im Dorfgebiet auf: - Eh da Flächen - Öffentlichen Flächen - Randstreifen landwirtschaftlicher Flächen - Privatflächen	ALE FN
 NUK - 4	Anpflanzen von weiteren Straßenbäumen und Streuobstbäumen im Ort	ALE FN
 NUK - 5	Gestaltung Öffentliche Grünfläche Dorfplatz: Fokus auf naturnahe, biodiverse Gestaltung mit heimischen Pflanzen	DE
NUK - 6	Entwicklung eines Leitfadens zur Gestaltung von öffentlichen/ privaten Grünflächen und Einfriedungen: Fokus auf naturnahe Gestaltung und niedrige, ortstypische Einfriedungen	
NUK - 7	Entsiegelung Privatflächen Soweit möglich - Versiegelung von Flächen vermeiden, Versiegelung rückbauen	
NUK - 8	Entsiegelung Öffentliche Flächen Soweit möglich - Versiegelung von Flächen vermeiden, Versiegelung rückbauen	
NUK - 9	Gewässer erhalten, ökologisch gestalten und bezüglich Hochwasserschutz überprüfen	UF DBU RZWas WWA GAK BMEL



Hinweis: Im Folgenden wird zu den empfohlenen investiven und nicht investiven Maßnahmen - gegliedert nach Handlungsfeldern - auch eine Prognose hinsichtlich des zu erwartenden Zeitrahmens gemacht. Mögliche Förderinstrumente werden aufgeführt, ebenso wie die zu erwartenden beteiligten Akteure.

BETEILIGTE:	ZEITRAHMEN:	ANMERKUNGEN:
Kommune	kurzfristig	prozesshafte Maßnahme Teilnahme am Blühpakt Bayern
Grundstückseigentümer Mieter	kurzfristig	prozesshafte Maßnahme
Kommune Landwirte Obst- und Gartenbauverein Privatpersonen	kurzfristig mit Ziel der Verstetigung	gemeinsame Aktionen stärken die Bewußtseinsbildung bei Erwachsenen wie Kindern, fördern die Akzeptanz und schaffen eine Verstetigung
Kommune Grundstückseigentümer	kurz-/ mittelfristig	prozesshafte Maßnahme Wichtiger Beitrag zur Steigerung der Biodiversität, zudem Schaffen von CO ₂ - Speichern und als Schutz vor Überhitzung im Ort
Kommune Fachplaner Obst- und Gartenbauverein	kurzfristig	Qualitätssicherung nötig
Kommune	mittelfristig	
Grundstückseigentümer	mittel- / langfristig	prozesshafte Maßnahme, welche einen wichtigen Beitrag zum Hochwasserschutz sowie Schutz vor Überhitzung bietet.
Kommune Fachplaner	mittelfristig	prozesshafte Maßnahme Förderinitiative Flächenentsiegelung im Rahmen einer Dorferneuerung
Kommune Fachplaner Anrainer Grundstückseigentümer	mittelfristig	prozesshafte Maßnahme

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT (IEK) FÜR WEITNAU

9. VORSCHLAG FÖRDERGEBIET/ AUSBLICK

EMPFEHLUNG UMGRIFF FÖRDERGEBIET

Aufbauend auf den Zielsetzungen zur Minimierung bestehender städtebaulicher Defizite ergibt sich als Empfehlung für das Fördergebiet der auf der Doppelseite dargestellte Umgriff. Das Gebiet umfasst hierbei alle im Maßnahmenkatalog (s. Kapitel 8.3) aufgeführten Grundstücke/Gebäude.

LEUCHTTURMPROJEKT: NEUGESTALTUNG DORFPLATZ UND UMFELD

Eines der wesentlichen Ziele der Gemeinde ist die Aufwertung des öffentlichen Raumes im gewachsenen Ortskern von Weitnau. Die Neugestaltung des Dorfplatzes verbunden mit der Aufwertung der angrenzenden Freiräume leistet hierzu einen wichtigen Beitrag und soll als Leuchtturmprojekt umgesetzt werden.

WIE GEHT ES WEITER?

Das mit dem Abschlussbericht vorliegende Innenentwicklungskonzept bietet bei künftigen Entwicklungen in Weitnau eine hilfreiche und wichtige Grundlage und beinhaltet konkrete Handlungsempfehlungen für eine zukunftsweisende, nachhaltige Innenentwicklung.

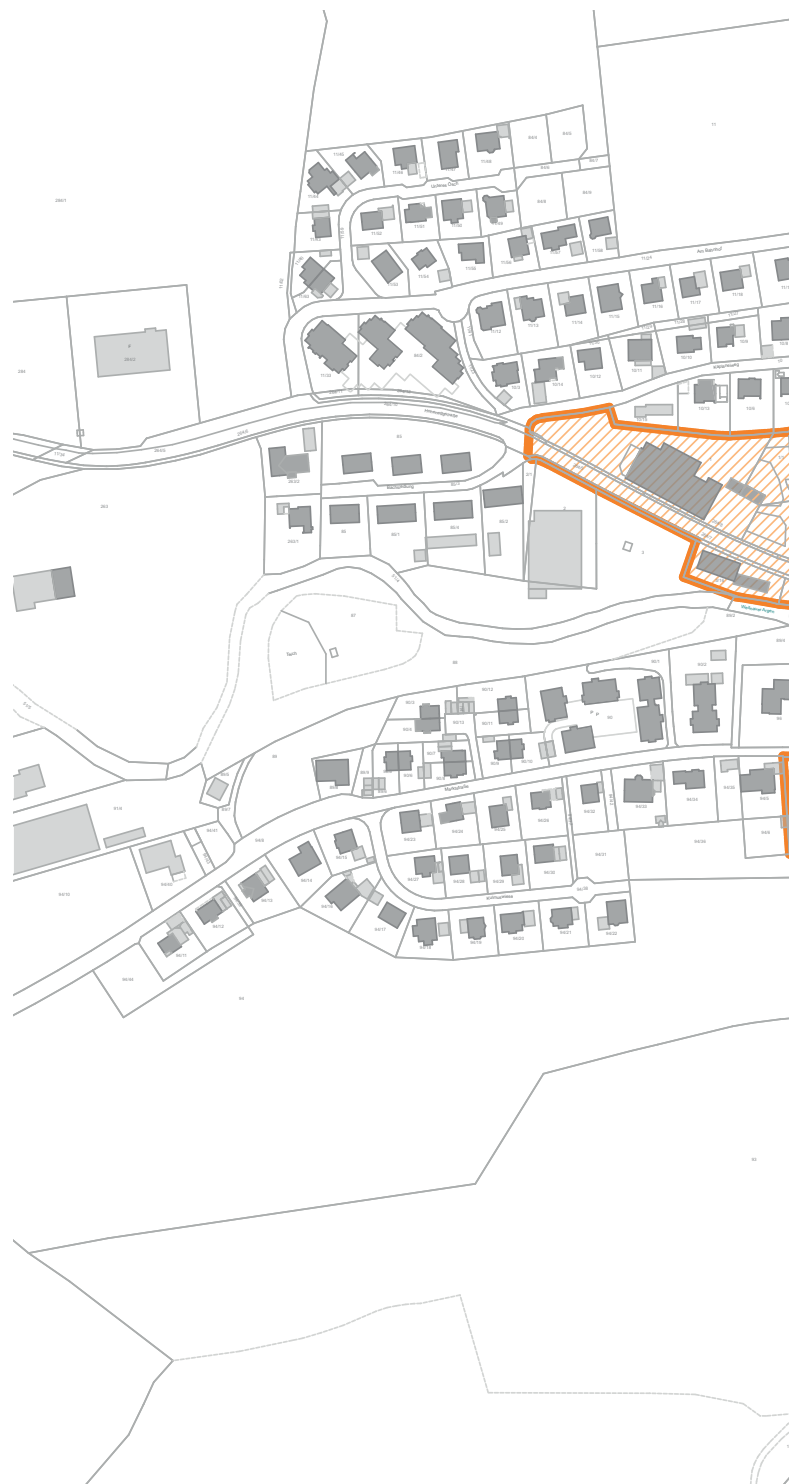
Dies gilt für private sowie kommunale Maßnahmen und Initiativen gleichermaßen. Damit langfristig die freiräumlichen und baukulturellen Qualitäten erhalten bleiben, gilt es bereits heute die richtigen Entwicklungen zu fördern.

Dank des sehr großen Engagements der Kommunalvertretung unter der Leitung von Herrn Bürgermeister Schmid, sowie dem sehr großen Engagement auch seitens der Bürgerschaft, kann die Gemeinde sich gut zukunftsorientiert weiterentwickeln und zunehmend resilient machen u.a. gegenüber Herausforderungen wie dem demographischen Wandel.

Wenn auch der Fokus der detaillierten Untersuchung auf dem Ortskern von Weitnau lag, so finden sich im IEK viele das gesamte Gemeindegebiet betreffende Handlungsempfehlungen.

Damit den Handlungsempfehlungen auch konkrete Umsetzungen folgen, sind alle Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen, aktiv zu werden, denn auch in Weitnau zeigt sich, wie wichtig das Engagement jedes Einzelnen ist und wie in der Summe auch viele kleine Maßnahmen einen großen Mehrwert bringen!

**WEITNAU-
GEMEINSAM SIND WIR AM STÄRKSTEN !**



Darstellung des Umgriffs zum empfohlenen Fördergebiet

ÜBERSICHT ZU PRIVATEN UND KOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMMEN:

Die Förderdatenbank des Bundes bietet thematisch gegliedert eine anschauliche Übersicht zu aktuellen Förderprogrammen von Bund, Land und EU für private und kommunale Maßnahmen.

Link zu Förderprogrammen von Bund, Land und EU:
www.foerderdatenbank.de

