

WEITNAU - GEMEINSAM WEITERDENKEN

**VORSTELLUNG DER BISHERIGEN
ERGEBNISSE
FÜR DAS
INNENENTWICKLUNGSKONZEPT**

**WAS MACHT WEITNAU BEREITS HEUTE AUS?
WAS GILT ES ZU VERBESSERN?**



INNENENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR WEITNAU MIT VITALITÄTSCHECK

Innenentwicklungskonzept Marktgemeinde Weitnau

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

INNEN
STATT
AUSSEN!



1

Themen heute:

> Vorstellung der bisherigen
Ergebnisse aus Analyse und
Bürgerbeteiligung

> nächste Schritte...

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR WEITNAU MIT VITALITÄTSCHECK

Inhalt:

- > Analyse / Stärken, Defizite, Potentiale Untersuchungsgebiet
- > strategisches Gesamtkonzept / Handlungsempfehlungen
in Verbindung mit Ergebnissen aus Vitalitätscheck
- > konkrete planerische Lösungsvorschläge



Gemeinsam weiterdenken!

AUFBAUEN AUF DEN BISHERIGEN ERGEBNISSEN / ZIELSETZUNGEN...

März 2017



LEITBILD

zur Entwicklung der Marktgemeinde Weitnau

LEITBILD DER MARKTGEMEINDE WEITNAU

Themenbereiche

sind Handlungsempfehlung und Richtungsweiser für künftige Entscheidungen innerhalb unserer Gemeinde. Sie bilden die Grundlage für die Entwicklung verschiedener Maßnahmen, welche das Leitbild mit Leben füllen. Ihre Umsetzung gehört zu den künftigen Aufgaben von Gemeinderat und Bürgerschaft.

* Die aufgeführten Punkte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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
Tourismus

IST-ZUSTAND*

1. Landschaft und Natur bieten eigene Attraktionen
2. Abwechslungsreiche Ausflugsziele
3. Wanderwege im Sommer und Winter
4. Anerkannter Luftkurort
5. Mitglied im Tourismusverbund „Allgäuer Seenland“

ZIELE

1. Gemeindliches, authentisches Tourismuskonzept erarbeiten und strukturiert umsetzen
2. Umsetzung eines sanften, nachhaltigen Tourismus unter Beachtung regionaler Wertschöpfung
3. Erhalt, Pflege und Erweiterung bestehender Angebote
4. Vernetzung und Vermarktung des Tourismusangebotes
5. Sinnvolle Überarbeitung des Wanderwegenetzes für Sommer und Winter
6. 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

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 Kulturlandschaft, bäuerliche Strukturen
2. Ursprüngliche Naturräume (Moore etc.), idyllische Plätze
3. Umfangreiche lokale Bereitstellung regenerativer Energie

ZIELE

1. Bewusstsein für Umweltschutz/Ökologie stärken
2. Sicherung der traditionellen bäuerlichen Landwirtschaft
3. Verantwortungsbewusster Umgang mit Umweltgiften, offen sein für Alternativen
4. Erhalt der strukturreichen Kulturlandschaft
5. Gewässerqualität sichern
6. Verantwortlicher Umgang mit der Flächennutzung/-verbrauch, Erholungsräume bewahren, Landschaftsbild beachten
7. Eigenverantwortliche Prüfung durch die Beteiligten auf Nachhaltigkeit der Maßnahmen
8. Dezentrale, regionale Maßnahmen zur Energiegewinnung favorisieren unter Achtung des Landschaftsbildes und offen sein für Innovationen
9. Starke Betonung der Energieeinsparung, 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

AUSWERTUNG ERGEBNISSE DORFERNEUERUNG 1990ER



Öffentlich:

-  Sanierungsgebiet 1: Dorfplatz
-  Sanierungsgebiet 2: Kirchplatz
-  Maßnahmen San.Gebiet 1
-  Maßnahmen San.Gebiet 2

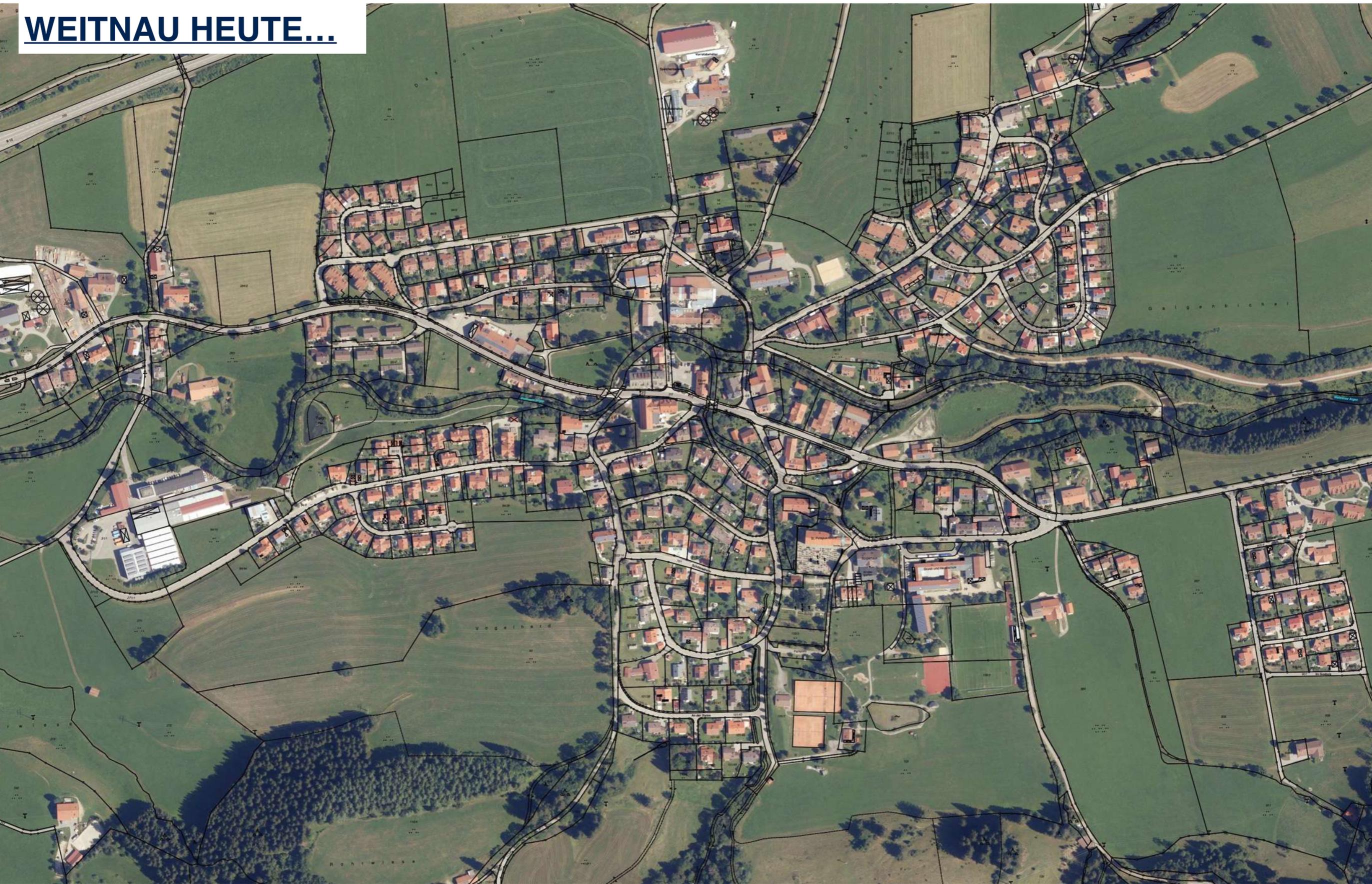
Öffentlich / Privat:

-  Fassadenerneuerung
-  Bepflanzung
-  Aufwertung Freiraum
-  Einfriedung
-  Parkplatzgestaltung
-  Nummerierung DE

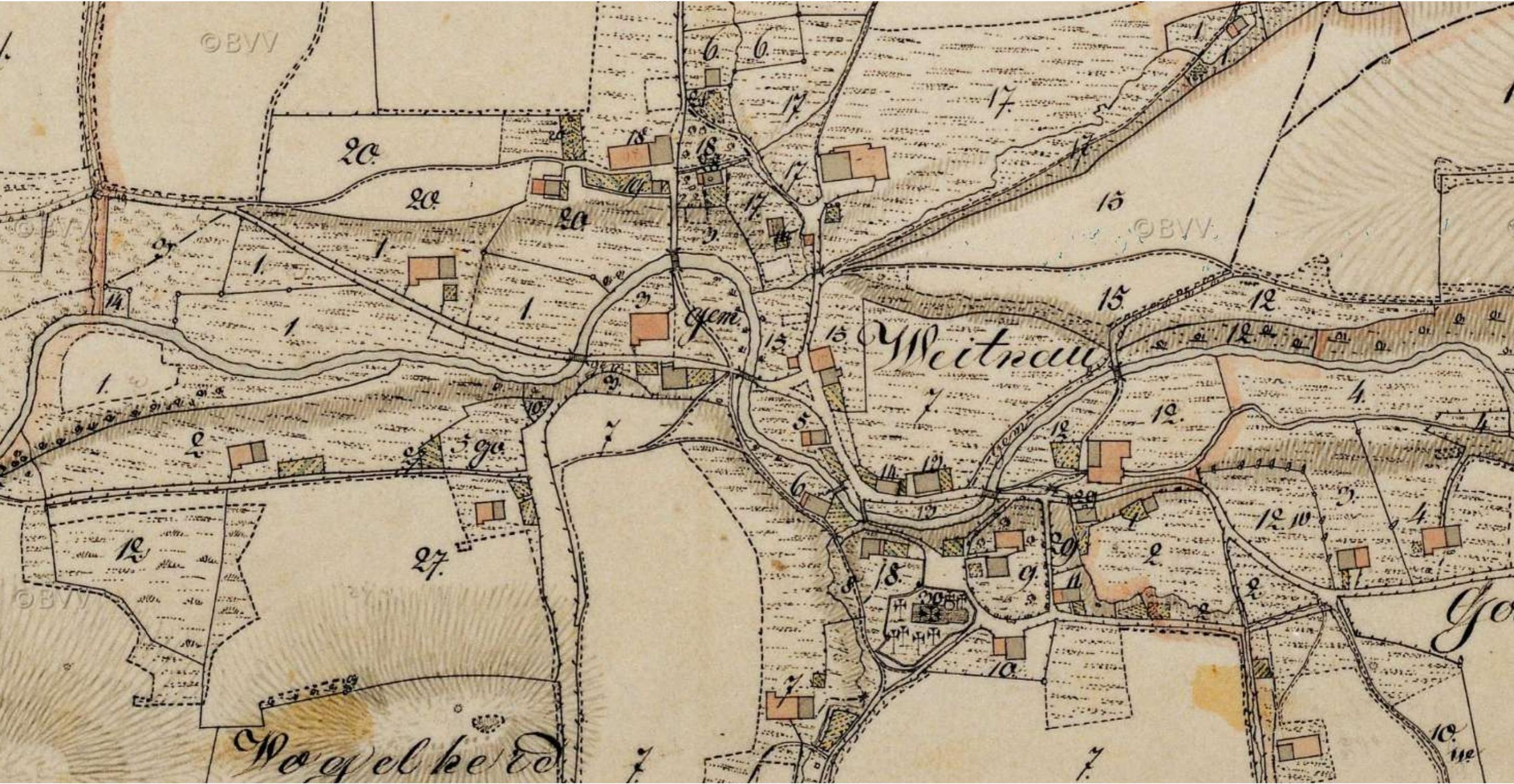
Umsetzung der Maßnahmen:

-  Maßnahmen erfolgt
-  Maßnahme teilweise erfolgt
-  Maßnahme nicht erfolgt

WEITNAU HEUTE...



HISTORISCHE ENTWICKLUNG / WEITNAU UM 1860



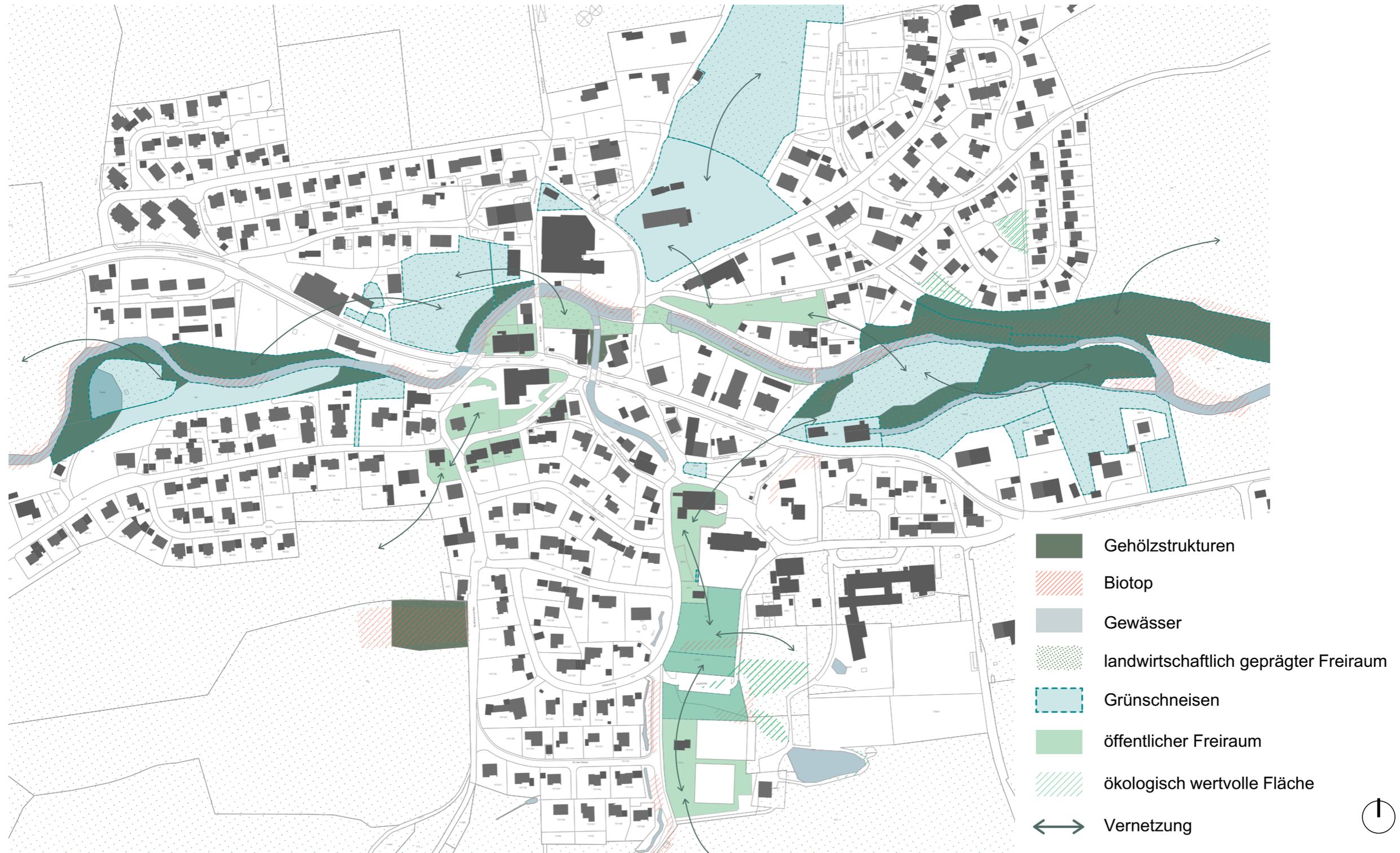
**HISTORISCHE ENTWICKLUNG
WEITNAU UM 1860**



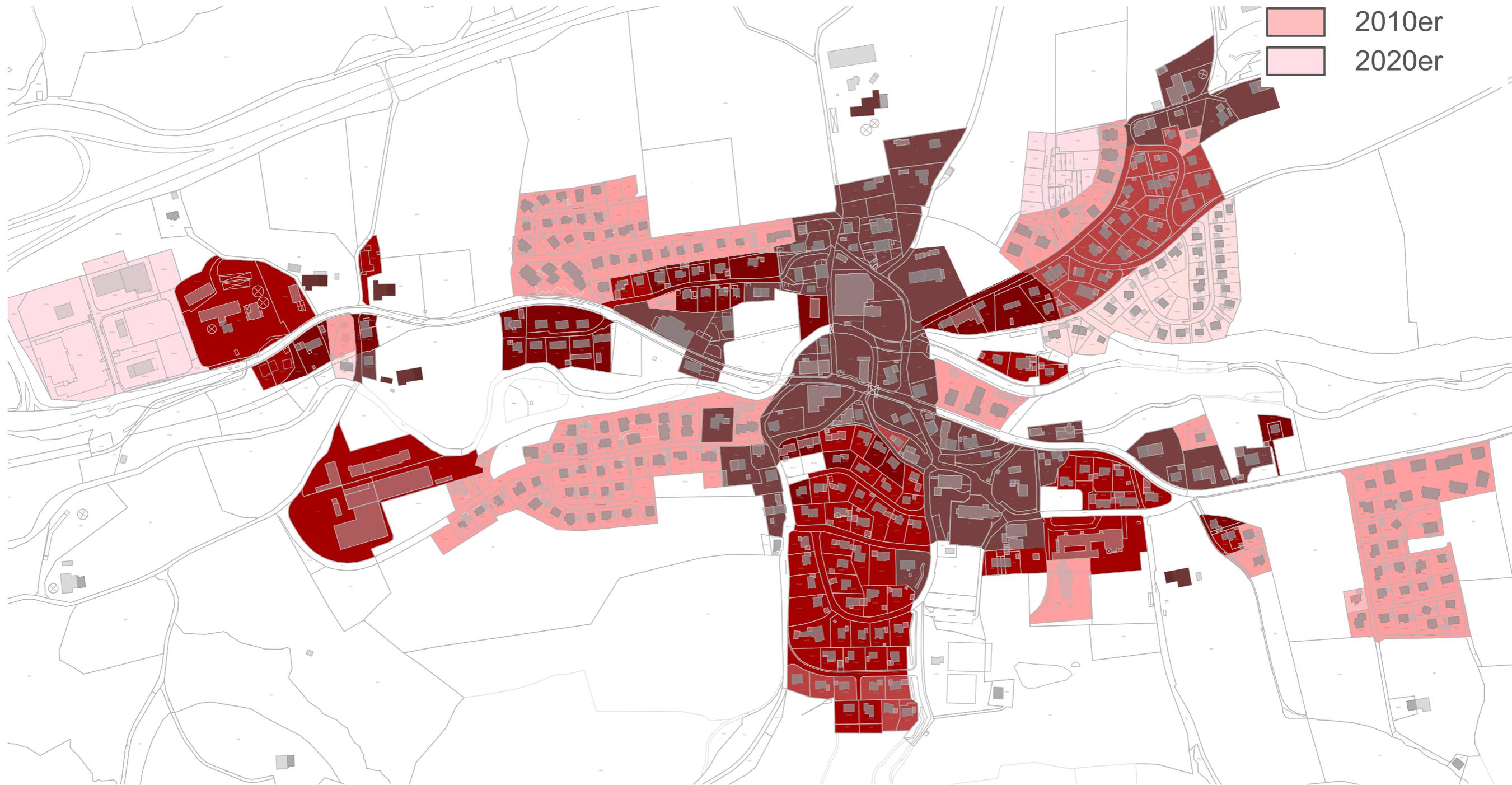
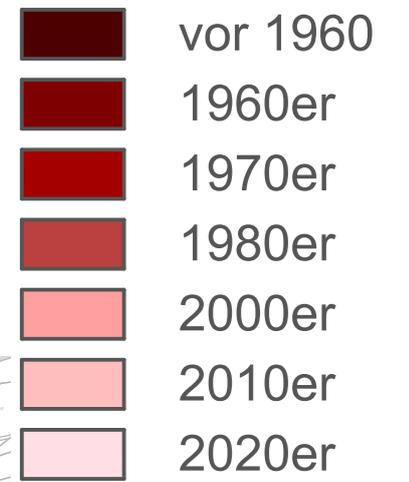
WEITNAU 2020



ÜBERGEORDNETE GRÜNSTRUKTUREN



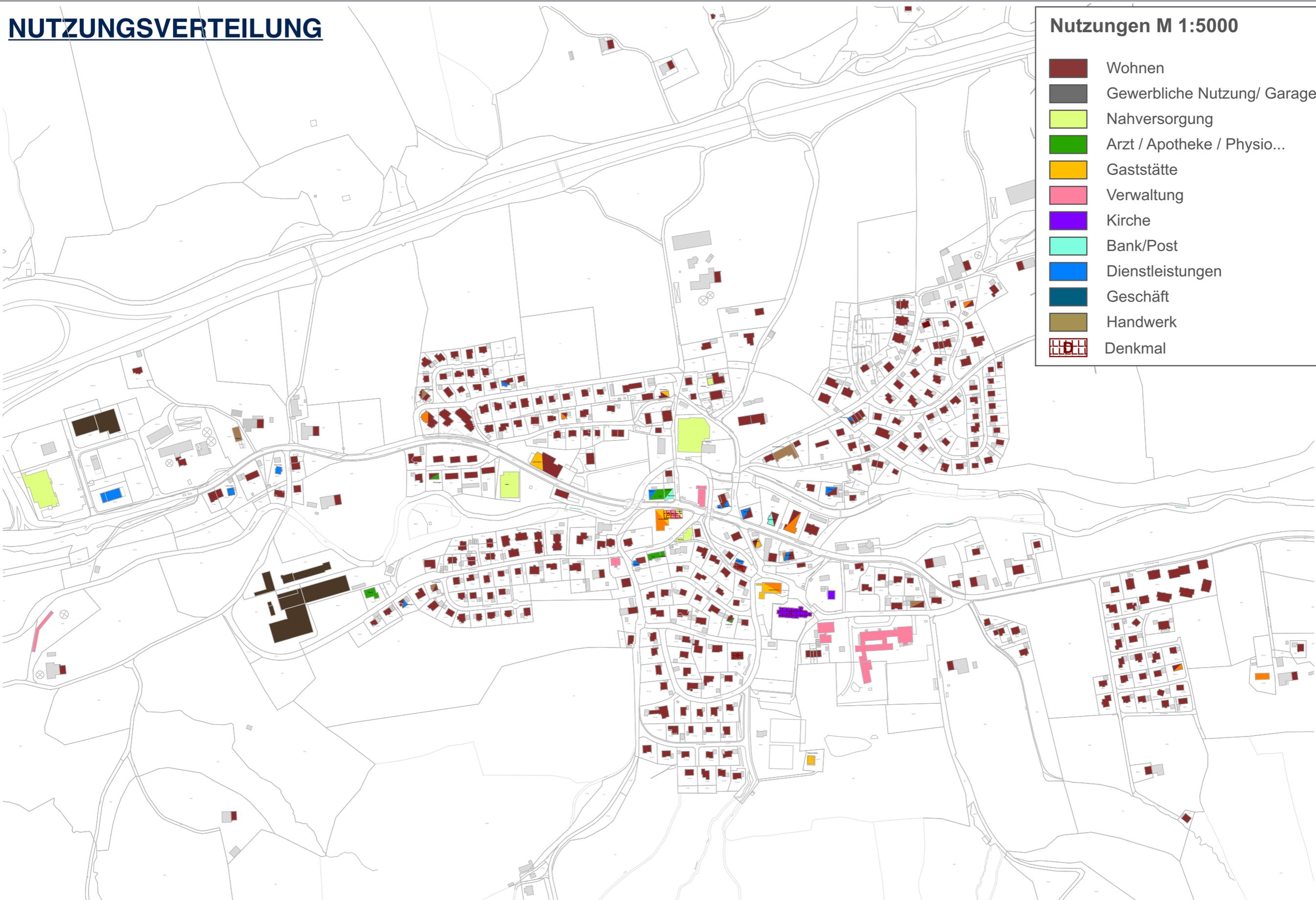
SIEDLUNGSENTWICKLUNG



NUTZUNGSVERTEILUNG

Nutzungen M 1:5000

- Wohnen
- Gewerbliche Nutzung/ Garage
- Nahversorgung
- Arzt / Apotheke / Physio...
- Gaststätte
- Verwaltung
- Kirche
- Bank/Post
- Dienstleistungen
- Geschäft
- Handwerk
- Denkmal



AUSZÜGE: ANALYSE MARKT WEITNAU

DASEINSVORSORGE



AUSZÜGE: ANALYSE MARKT WEITNAU

DASEINSVORSORGE

2 ANALYSE

2.1 SOZIALES UND VERSORGUNG

GRUND- UND NAHVERSORGUNG

Die Nahversorgung ist in Weitnau langfristig gesichert. Im Hauptort Weitnau befinden sich zwei Supermärkte. Im Ort sind ein Bäcker, ein Käseladen, ein Metzger und eine Brauerei ansässig. Zwei Banken, ein Blumenladen, mehrere Friseure, ein Hundesalon, sowie einige Gasthäuser stellen eine gute Grundversorgung sicher. Die Ballung der Nahversorgung entlang der zentralen historischen Dorfstruktur ist vorteilhaft für eine gute Daseinsvorsorge der Bevölkerung. Ergänzt wird die Grundversorgung vor Ort durch Einrichtungen im Gemeindegebiet. Hier finden sich 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 als Direktvermarktung lokaler Erzeugnisse dienen, sowie weitere Friseure, Dienstleister verschiedener Branchen und Einkaufsmöglichkeiten sowie handwerklicher Läden.

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

In Weitnau und seinen Ortsteilen gibt es verschiedene Ärzte und weitere Einrichtungen medizinischer Versorgung. (Physiotherapie, Podologe, Atemtherapie, Yogastudio, Pilatesstudio, Vitalhaus) und einige Massage und Spa-Einrichtungen. Im Hauptort Weitnau gibt es eine Zahnärztin, einen Allgemeinarzt und eine gynäkologische Praxis, zudem eine Apotheke.

BILDUNG

In Weitnau gibt es aktuell eine Grundschule, eine Mittelschule sowie drei Kindertageseinrichtungen. Zwei davon befinden sich im Gemeindegebiet.

SENIOREN

Für Senioren gibt es ein gutes Angebote im Gemeindegebiet. Neben dem Seniorenheim St. Vincenz in Weitnau-Selt-



Nutzungen M 1:5000
Quelle: ortegestalten

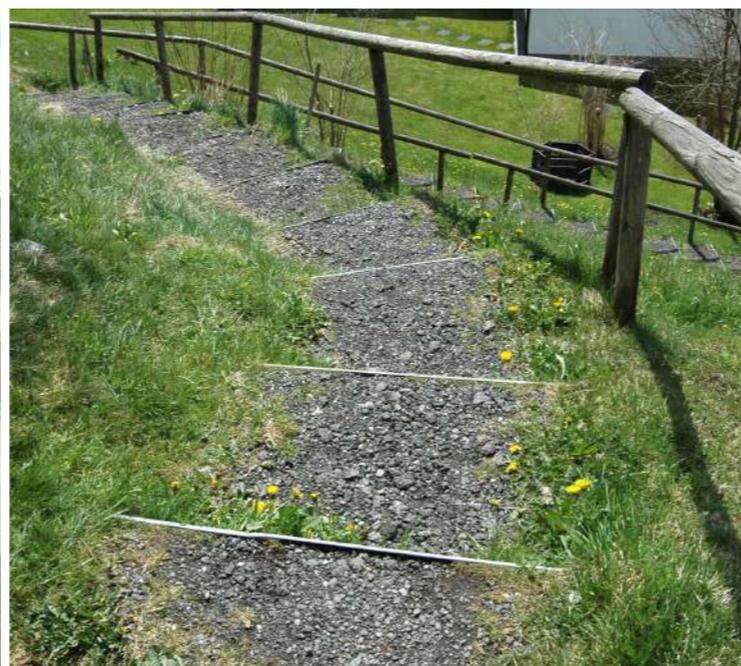
- + GUTE GRUNDVERSORGUNG
- + AUSREICHENDES MEDIZINISCHES ANGEBOT
- + TOLLES GEMEINSCHAFTS- UND VEREINSLEBEN
- + ...

WAS FEHLT NOCH?

AUSZÜGE: ANALYSE MARKT WEITNAU

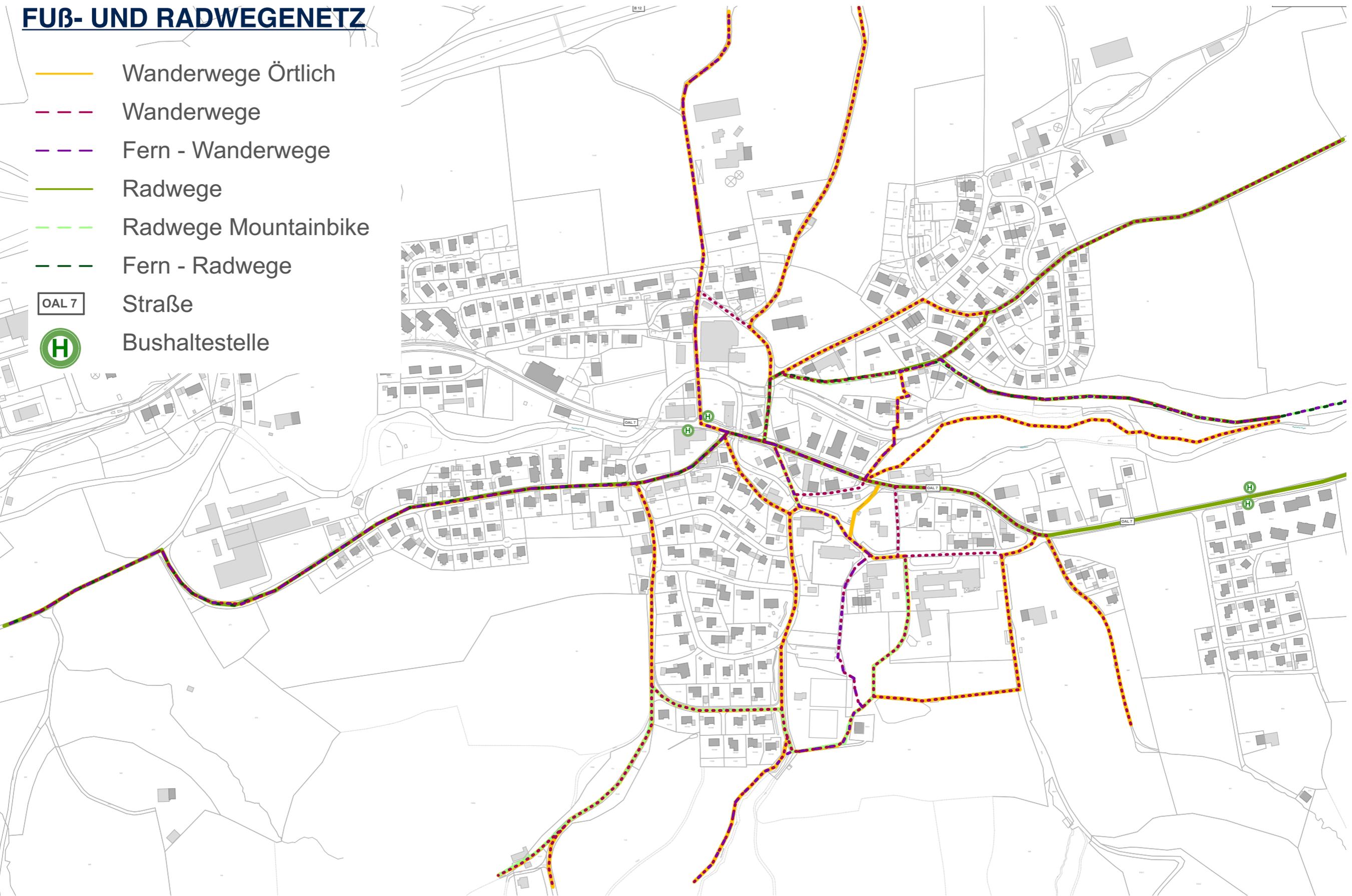
MOBILITÄT

> WELCHE ANGEBOTE GIBT ES, WAS SOLLTE NOCH VERBESSERT WERDEN?



FUß- UND RADWEGENETZ

-  Wanderwege Örtlich
-  Wanderwege
-  Fern - Wanderwege
-  Radwege
-  Radwege Mountainbike
-  Fern - Radwege
-  Straße
-  Bushaltestelle



AUSZÜGE: ANALYSE MARKT WEITNAU

DEMOGRAPHIE STATUS QUO UND PROGNOSE

2 ANALYSE

2.1 SOZIALES UND VERSORGUNG

DEMOGRAPHIE

Insgesamt hat die Gemeinde 5823 Einwohner (12/2019). Nach einer leichten Abnahme der Bevölkerung seit der Nachkriegszeit ist ab Ende der 80er Jahre ein starker Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. Von 3873 Einwohner 1987 um etwa 35% auf 5259 Einwohner im Jahr 2017. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist aktuell im Vergleich zu Bayern und dem Regierungsbezirk Schwaben überdurchschnittlich alt, im Vergleich zum Landkreis Oberallgäu aber jünger. Der Bevölkerungsanstieg ist einem höherem 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.

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 4,6%. Im Vergleich mit dem Landkreis Oberallgäu, der eine Bevölkerungsentwicklung von -2,5% bis + 2,5% zu erwarten hat, erwartet den Markt Weitnau also ein über-

durchschnittliches Wachstum. Prognostiziert wird ebenfalls ein Anstieg des Durchschnittsalters in fast allen schwäbischen Gemeinden. In der Marktgemeinde Weitnau steigt das Durchschnittsalter bis 2037 um 3,5 Jahre (2017: 44,3 Jahre; 2037: 47,8 Jahre). Dieser prognostizierte Anstieg lässt das Durchschnittsalter in der Gemeinde ansteigen und dabei die Werte des Landkreises Oberallgäu überschreiten. Aktuell liegt das Durchschnittsalter schon deutlich über dem des Regierungsbezirks und ganz Bayerns. Der Anstieg ist vor allem auf den deutlichen Zuwachs an über 65-Jährigen zurückzuführen. Dabei stark die Gruppe der 65- bis ca. 75-Jährigen und sehr stark die Bevölkerungsgruppe der über 75-Jährigen.

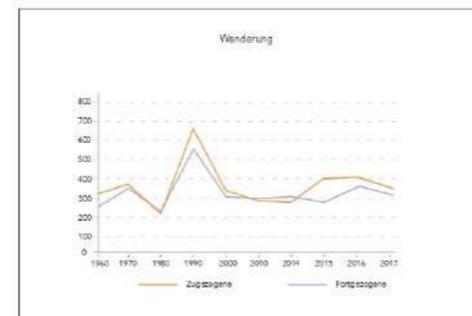
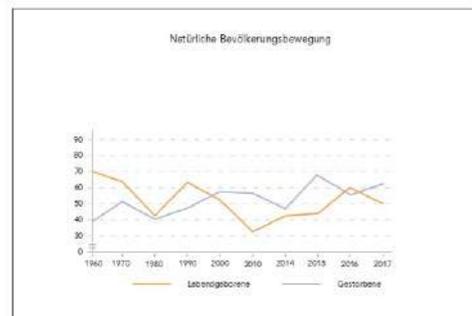
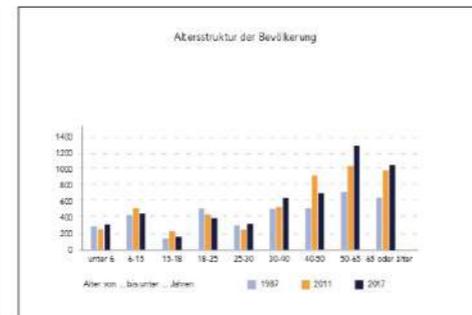
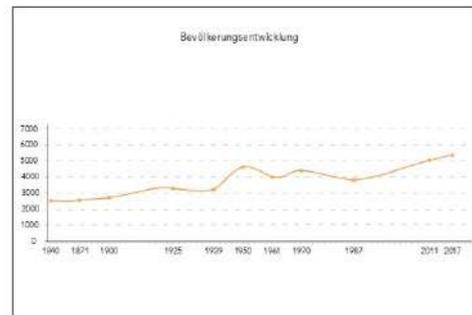
Im Detail ist die Gruppe wie folgt unterteilt:

65- bis unter 75-Jährige	36,4%
75-Jährige oder Ältere	46,6%
Alle anderen Bevölkerungsgruppen bleiben etwa gleich oder haben Rückgänge zu verzeichnen, was die sinkende Bevölkerungszahl und das steigende Alter ebenfalls erklärt.	
unter 18-Jährige	0,6%
18- bis unter 40-Jährige	-11,9%

BEVÖLKERUNGSZAHL (BIS 2037): + 4,6%

ALTERSDURCHSCHNITT (BIS 2037): + 3,5 JAHRE

>> BEVÖLKERUNGSZUNAHME UND ZUNAHME DER ÄLTEREN BEVÖLKERUNG (DEMOGRAPHISCHER WANDEL)



Quelle Zahlen: Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019
Grafik: ortegestalten

AUSZÜGE: ANALYSE MARKT WEITNAU

BAUKULTUR / WOHNRAUMANGEBOT

2 ANALYSE

2.5 LANDNUTZUNG, SIEDLUNGSENTWICKLUNG, BAUEN UND WOHNEN

BAUKULTUR UND ORTSBILD

Das Ortsbild von Weitnau ist geprägt von zahlreichen baukulturell wertvollen Gebäuden, wie z.B. dem historischen Amtshaus Goldener Adler, dem Rathaus, dem Widdum Haus, großvolumigen verschindelten Bauernhöfen und aufwendig verzierten Putzgebäuden. Von überall sichtbar ist die ortsprägende Kirche St. Pelagius eine Landmarke für Weitnau. Die Kirche, das historische Amtshaus, das Widdum Haus und das Wohngebäude im Braut- und Bahrweg 2 sind denkmalgeschützt. Neben diesen und weiteren ortsbildprägenden Gebäuden und Identitätsstifter, ist vor allem deren Situierung im öffentlichen Raum um kleinere und größere Plätze hervorzuheben. Im Ortskern gelangt man durch ein verzweigtes Wegenetz mit kleinen charmanten Fußwegen von einem zum anderen Platz und erlebt hier eine schöne Abfolge an engen Stellen und der Öffnung zu weiten Platzsituationen. Diese Raumabfolgen sind in den Wohngebieten nicht mehr spürbar. Weite gleichbleibende Straßenquerschnitte und gleiche Gebäudestellungen führen eher zu einer Monotonie und Anonymität.

Sehr orts- und landschaftsprägend sind die typischen hügeligen Allgäuer Wiesenflächen, die sich bis in den Ort ziehen.

Der Wechsel aus ortstypischer Bebauung, der Topographie im Ort und den offene Grünflächen, die immer wieder einen Blick in die Landschaft gewähren sind identitätsstiftend und sehr erhaltenswert. Die zugehörigen großvolumigen Hofstellen, die sich teilweise noch im Ort oder außerhalb befinden sind ebenfalls stark ortsprägend. Sie sind meist einfrichtige große Baukörper mit Schindelfassade und Fensterläden. Außerhalb des Ortes stehen sie monolithisch in Mitten der Wiesenflächen. Bodendenkmäler befinden sich rund um die Kirche St. Pelagius und einen Bauernhof im Kaplaneiweg 12.

WOHNUMFELD, ÖFFENTLICHE RÄUME

Bis 1960 ist der Siedlungsbereich Weitnaus lange gleichbleibend. Ab den 60er Jahren sind einige Wohngebiete entstanden. In den 00er Jahren ist Weitnau am meisten

FAZIT BAUKULTUR UND ORTSBILD:

- +ortsprägender Dorfplatz mit Baukultur
- +ortsprägender Kirchplatz mit Gasthaus
- +Blickbeziehung zu Kirche
- +viele ortstypische und -prägende Gebäude
- +relativ viel Baukultur im Ort selbst
- +ortsprägende Hofstellen im Ort / Gemeindegebiet
- +Landwirtschaftliche Prägung des Gemeindegebiets
- +charakteristische Freiräume im Ortskern

- reine Einfamilienhausgebiete führen abseits des Ortskerns zu Monotonie und Anonymität im Ortsbild
- Freiräume im Ortskern drohen verbaut zu werden

- >>Stärken und Erhalten des charakteristischen Ortskerns und bei Bedarf ortstypisch und gezielt ergänzen
- >>Charakteristische Freiräume erhalten



Dorfplatz mit historischem Amtshaus



Historisches Widdum Haus



Charakteristische Wiesenfläche vor ortsbildprägender Kirche

- + VIEL BAUKULTUR IM ORT
- + ORTSPRÄGENDER DORFPLATZ
- + LÄNDLICHE PRÄGUNG
- + TOLLE FREI- UND GRÜNRÄUME

- WENIG KLEINE UND BARRIEREFREIE WOHNUNGEN

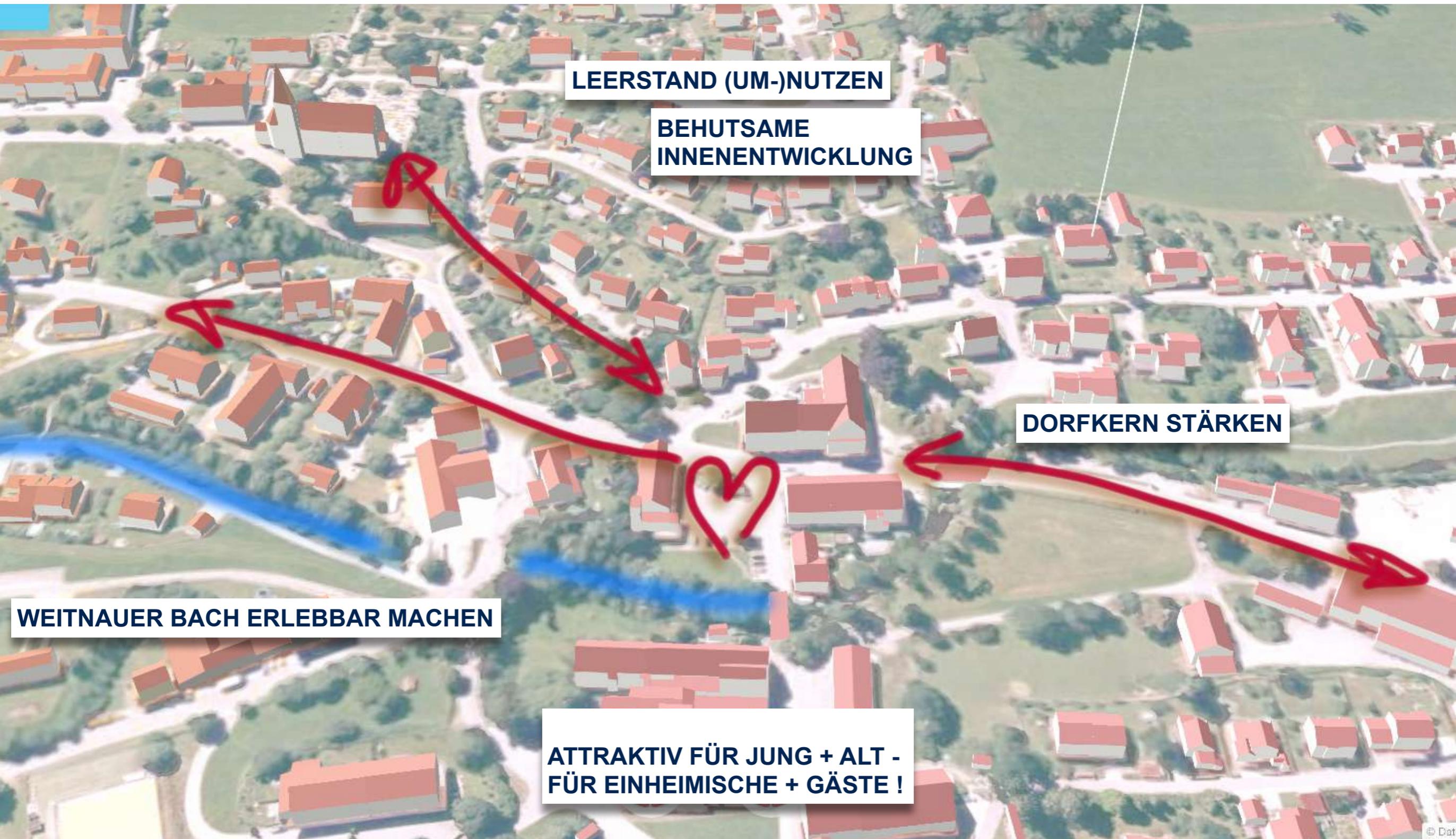
**>> ALTERNATIVE UND ZUKUNFTSORIENTIERTE
WOHNKONZEPTE ENTWICKLEN!**

AUSZÜGE: ANALYSE MARKT WEITNAU

BAUKULTUR / WOHNRAUMANGEBOT



ZIELE FÜR DIE WEITERE ORTSENTWICKLUNG?



WEITNAU - GEMEINSAM WEITERDENKEN

Ergebnisse unserer Dorfspaziergänge...

ROUTE UNSERES 1. ORTSSPAZIERGANGS



BÜRGERSPAZIERGANG AM 08.05.21





Sasthof zum Soldenen Adler

Einmaliges Amtshaus der Herrschaft Hohenegg

Alpkönig
Gemeindeverwaltung
Hohenegg

ZIEL: STÄRKUNG DER ORTSMITTE



Wie kann der Dorfplatz neu gestaltet werden?



**Wie kann der
Freiraum
neu genutzt und aufgewertet
werden?**

A photograph of a residential area under a blue sky with light clouds. In the foreground, there is a green lawn and a paved path. On the left, a white building with a red-tiled roof and a window is visible. In the center, a two-story yellow building with dark wood accents and a balcony stands. To the right, a long, single-story building with a red-tiled roof and a dark garage door is shown. Several cars are parked in a paved area between the buildings. A speech bubble with a black border is positioned in the upper right quadrant, containing the text "Wo gibt es Parkplätze?".

Wo gibt es Parkplätze?

**Was passiert
mit dem Bestand nach Aufgabe
der Nutzung?**



ZIEL: QUALITÄTSMOLLES NUTZUNGSANGEBOT



Was kann hier künftig stattfinden?

Können wir das Gebäude noch nutzen oder soll das besser weg?



1. Station : Dorfplatz



**Vorschläge/
Ziele für die künftige
Entwicklung ?!**

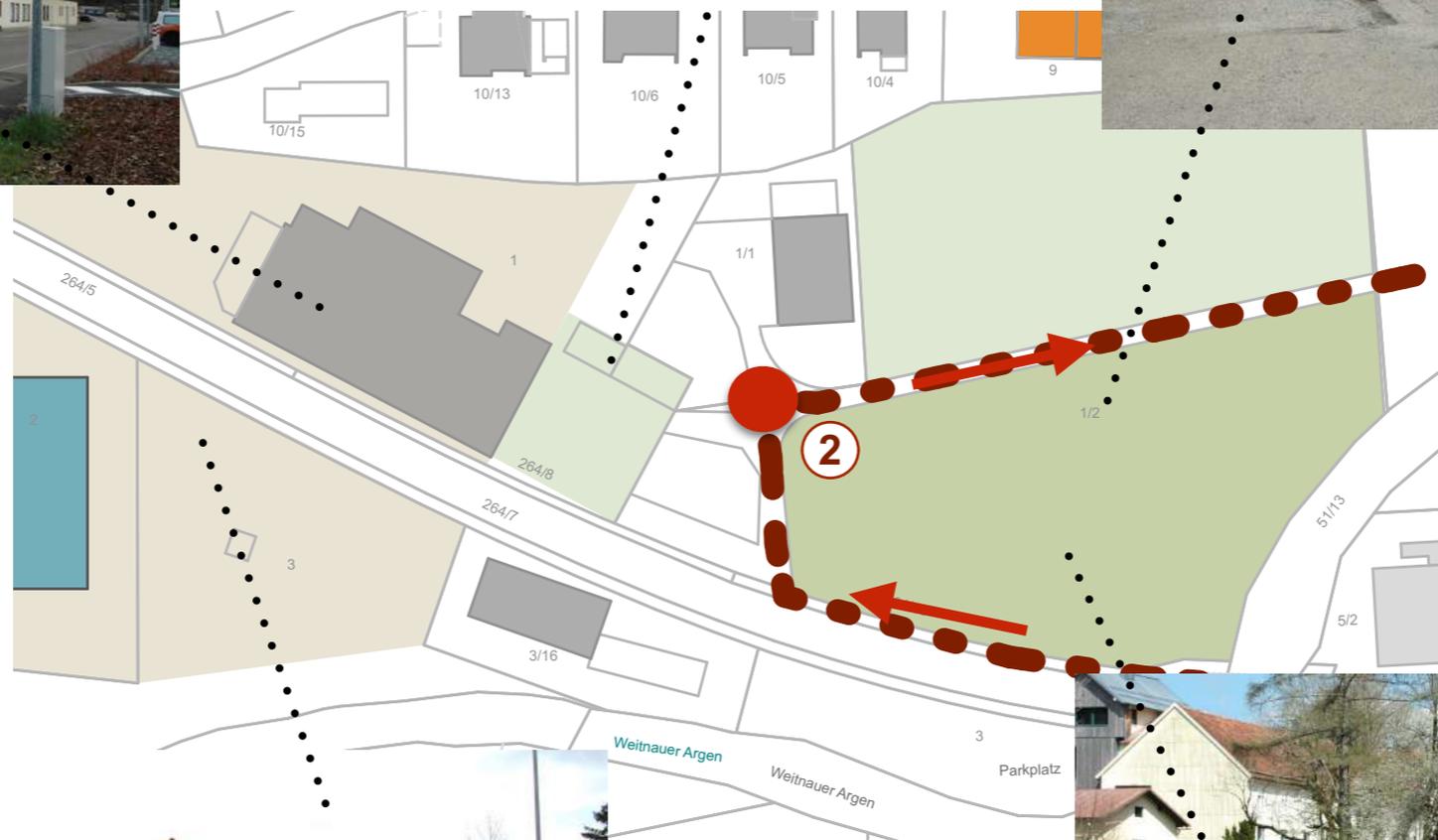
2: Freiräume/ Verkehrsflächen



Streuobstbäume



Ziele für die
künftige
Ortsentwicklung?

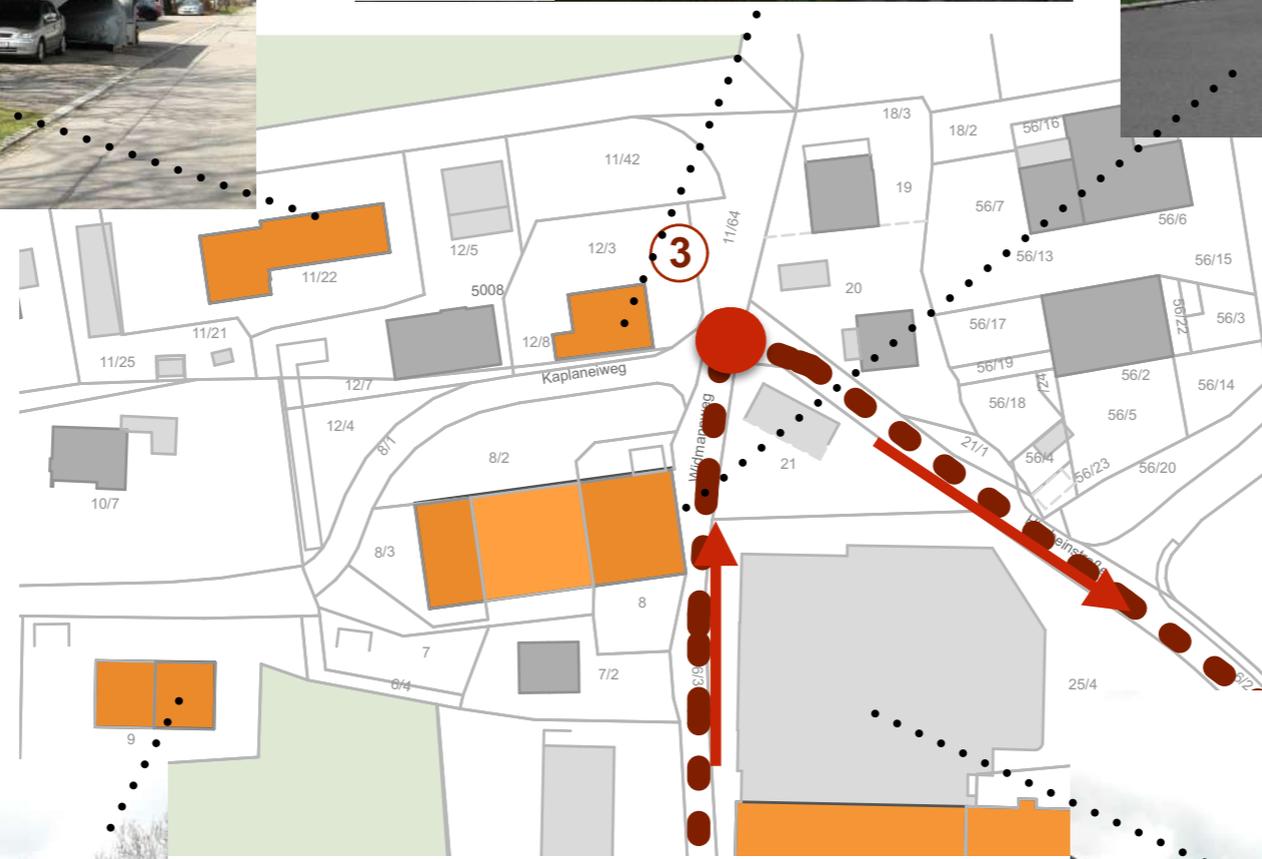


3: Baukultur vor Ort...

Bahnhofsgebäude



Bräustüberl



Was ist ortstypisch?

Qualität der Freiflächen?

Neue / Ergänzende Nutzungen ?

Brauerei, teilweise sehr schön, teilweise Aufwertungspotential

Ortstypische Baukultur



4: qualitätsvolle Freiräume / Weitnauer Bach

Schöner Fußweg über den Bach,
Barrierefreiheit?



Wegenetz ?
Ziele/ Wünsche...

Naturraum ?
Ziele/ Wünsche...

Schöner, natürlicher Weg



Ortstypisches Wohnhaus



5: Höfe / Freiflächen

(Re-)aktivierung
alter Höfe...
> Neue Nutzungen
im Bestand

> Wo besteht
Sanierungsbedarf?

Ortstypischer Hof,



qualitätsvolle Freiräume,
Sichtbeziehungen in die Landschaft



Freiräume sind
ortsbildprägend

Schöner Bauernhof mit viel Freifläche

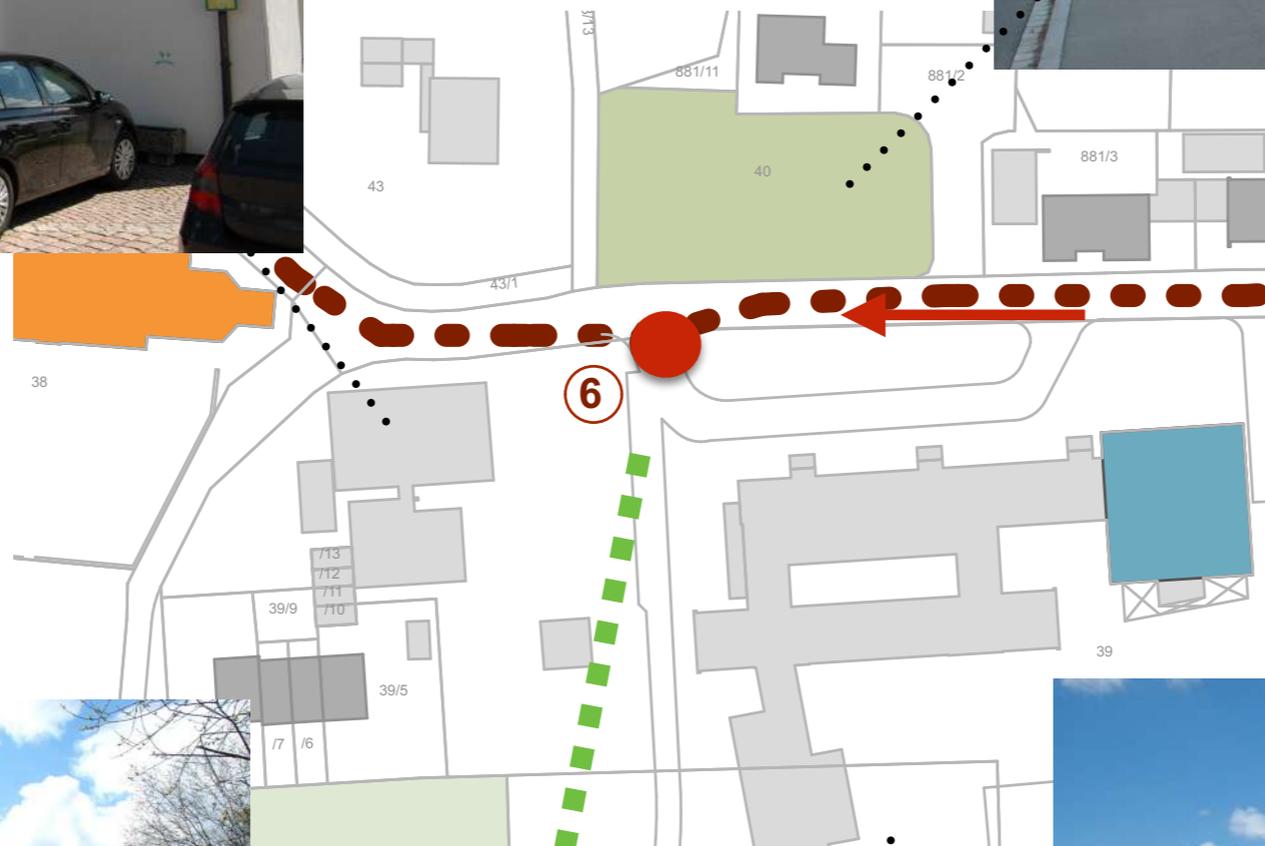


Sporthalle



6: Schule und Kindergarten

Kita und Bürgerhaus



wichtig:
Schule und Kita
erhalten

Ziele/ Wünsche
Angebot für
Kinder/ Jugend

Spielplatz mit Bach



Ausblick zu Spielplatz
Tennisplatz
Widdumstüble

Wie ist das Sport- und
Freizeitangebot?

Schule



7: Kirchplatz - Pfarrgasse

Gasthof und Pension Krone



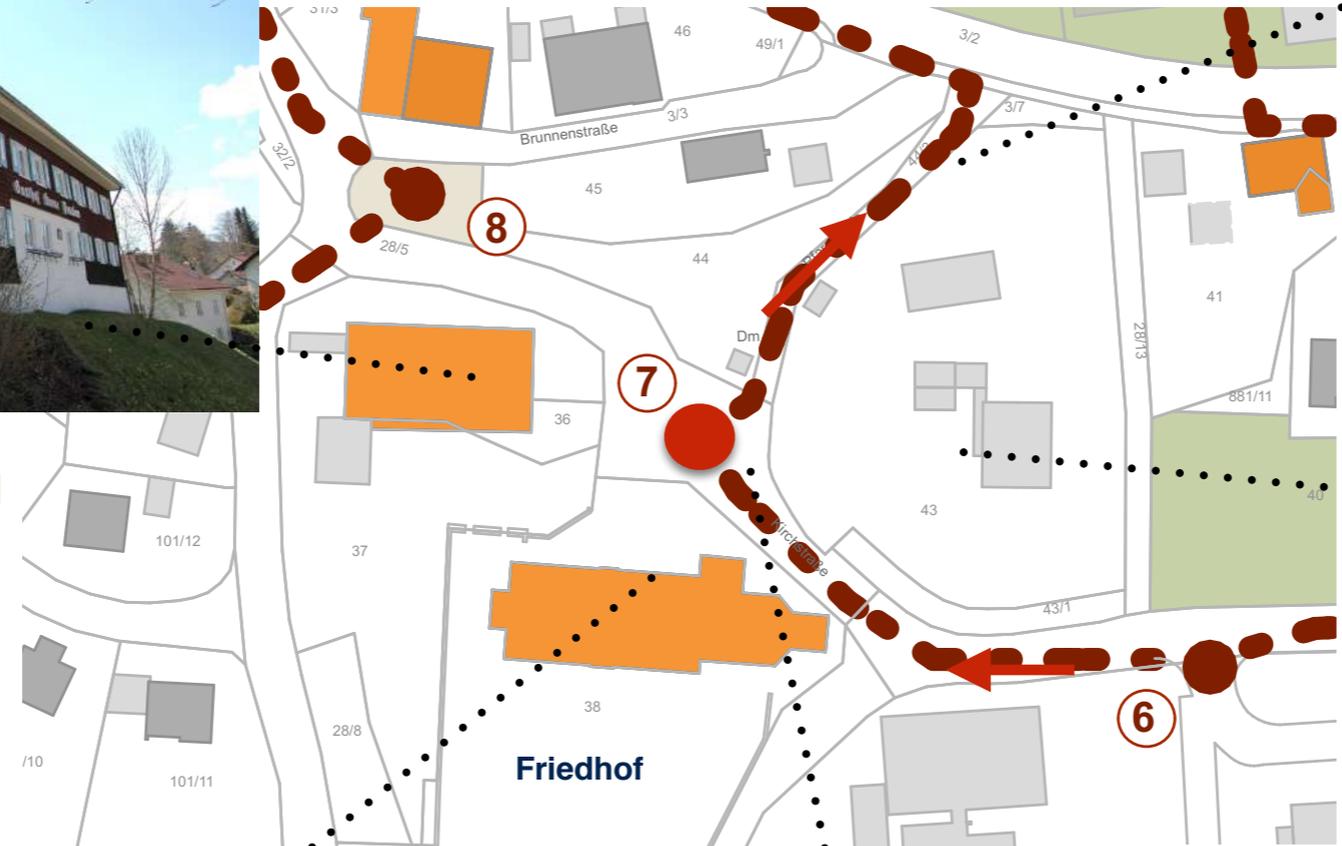
Naturnaher
Fußweg/
„Schulweg“



Pfarrgasse

Schöne Platzgestaltung
mit Bäumen und
Belagswechsel

Qualitätsvolle
Baukultur



Kath. Pfarramt

Kirche



Kirchplatz



8: Dorferneuerung / Brunnen(straße)

Ortsbildprägendes Haus,
qualitätsvolle Gartengestaltung

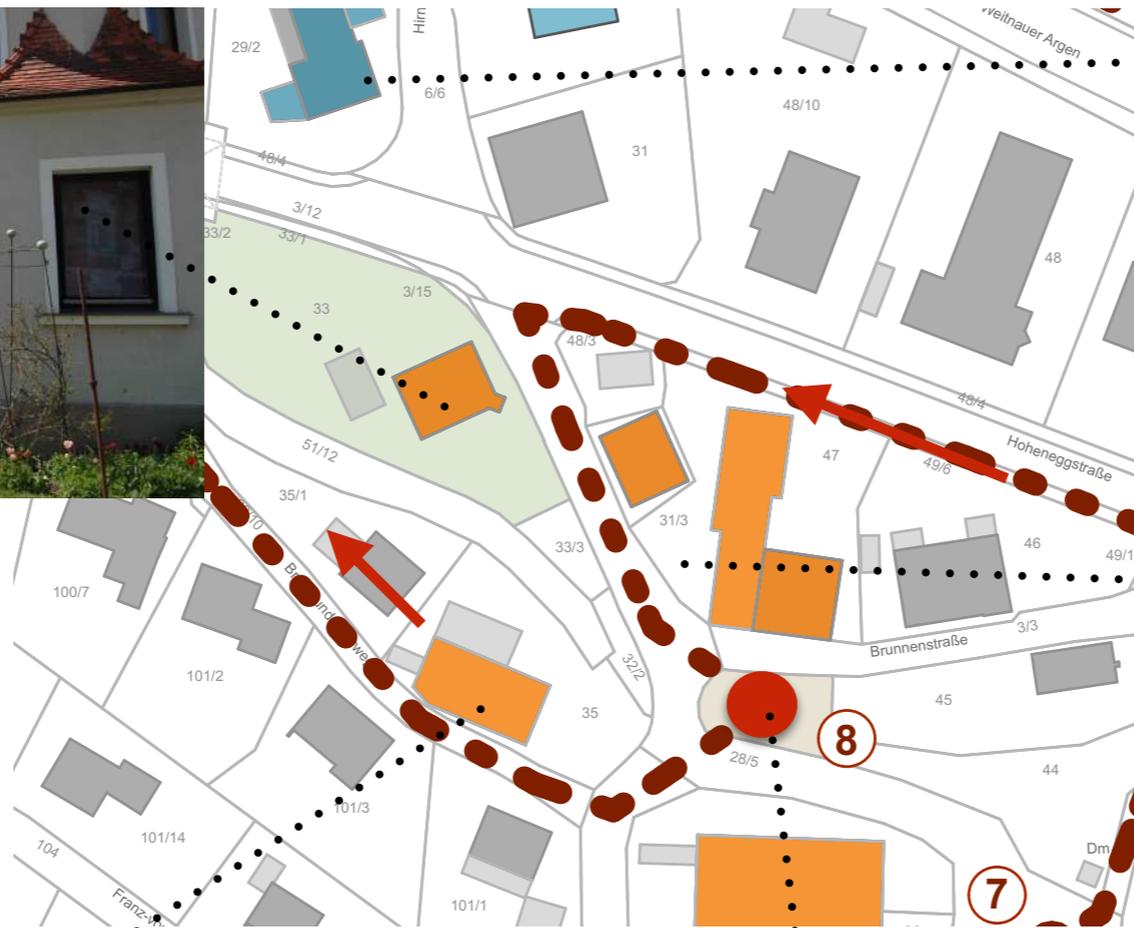


Ortsbildprägendes
Gebäude



Ortsbildprägendes Gebäude und
Ortstypischer Bauernhof

Baukultur
attraktive Freiräume
attraktiver Bestand



Ortsbildprägendes Gebäude



Platz mit Brunnen



**Leerstand vermeiden
>> (re-)aktivieren**

9: Daseinsvorsorge/ Angebote in der Ortsmitte

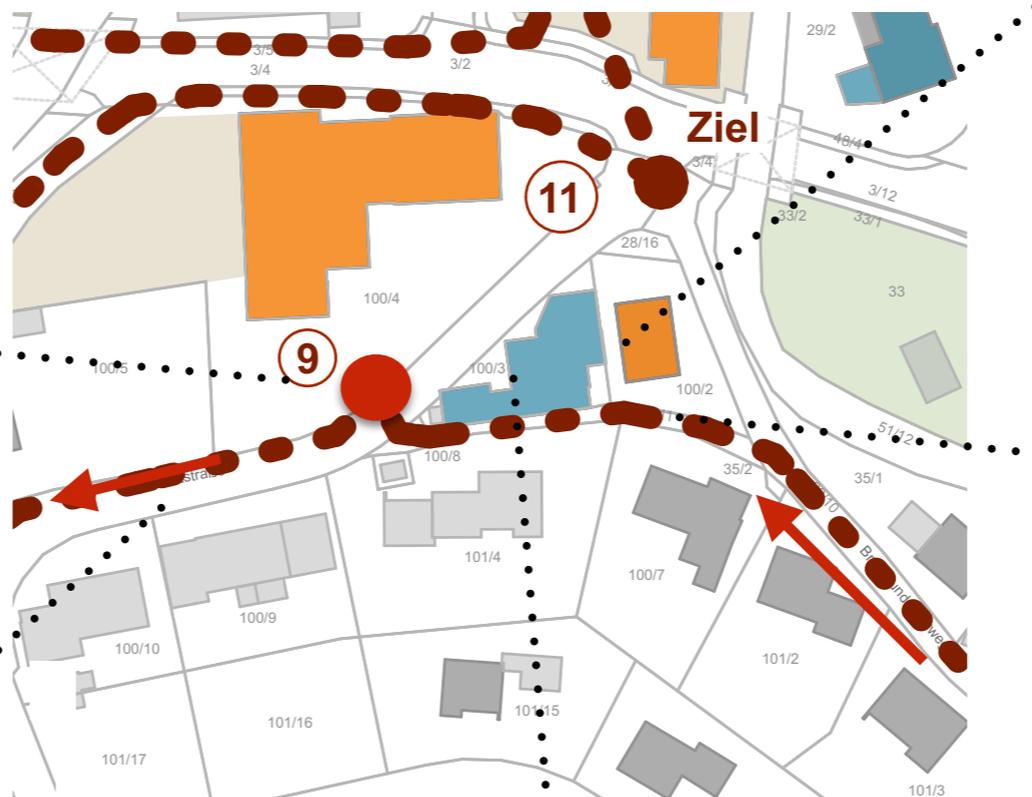
Vorplatz Gasthof Adler



Ortsbildprägendes Gebäude



Fußweg



Ziele/ Wünsche bezüglich Erhalt/ Ausbau des Angebots?!

Apotheke, Arzt, Kräuterland



Bäckerei



10: Umfeld Rathaus

Ortstypischer Bauernhof



Rathaus



Ortsbild erhalten/
stärken

Rathaus (Park-)Platz



Ortsbildprägendes Gebäude



**Besondere Gebäude
machen den Ort aus...**

11: Ortsmitte/ Dorfplatz

Dorfplatz



Carl-Hirnbein-Weg



Ziel: Aufwertung der Dorfmitte als neuer Treffpunkt für alle Generationen

Multifunktionales ortsprägendes Gebäude



Ortsbildprägendes Gebäudeensemble



Besondere Gebäude machen den Ort aus...

STÄRKUNG DER ORTSMITTE



Bürgerbeteiligung am 08.05.21:

Was kann / soll auf dem Dorfplatz + ehemaligen Feuerwehrhaus stattfinden?



**NUTZUNG DES PLATZES/
FREIFLÄCHE FÜR:**

**NUTZUNG DES
GEBÄUDES FÜR:**

VERWEILEN

TREFFPUNKT
FÜR ALLE GENERATIONEN

DORFLADEN

OUTDOOR-
GRUPPEN

BARFUßPFAD

JUGENDRAUM

HOTEL

STELLPLÄTZE?

„MARKTHALLE“

WASSER

BÜRGERHAUS /
RATHAUS

KLETTERN

KNEIPPBECKEN

GASTRO

CO-WORKING

SPIELEN

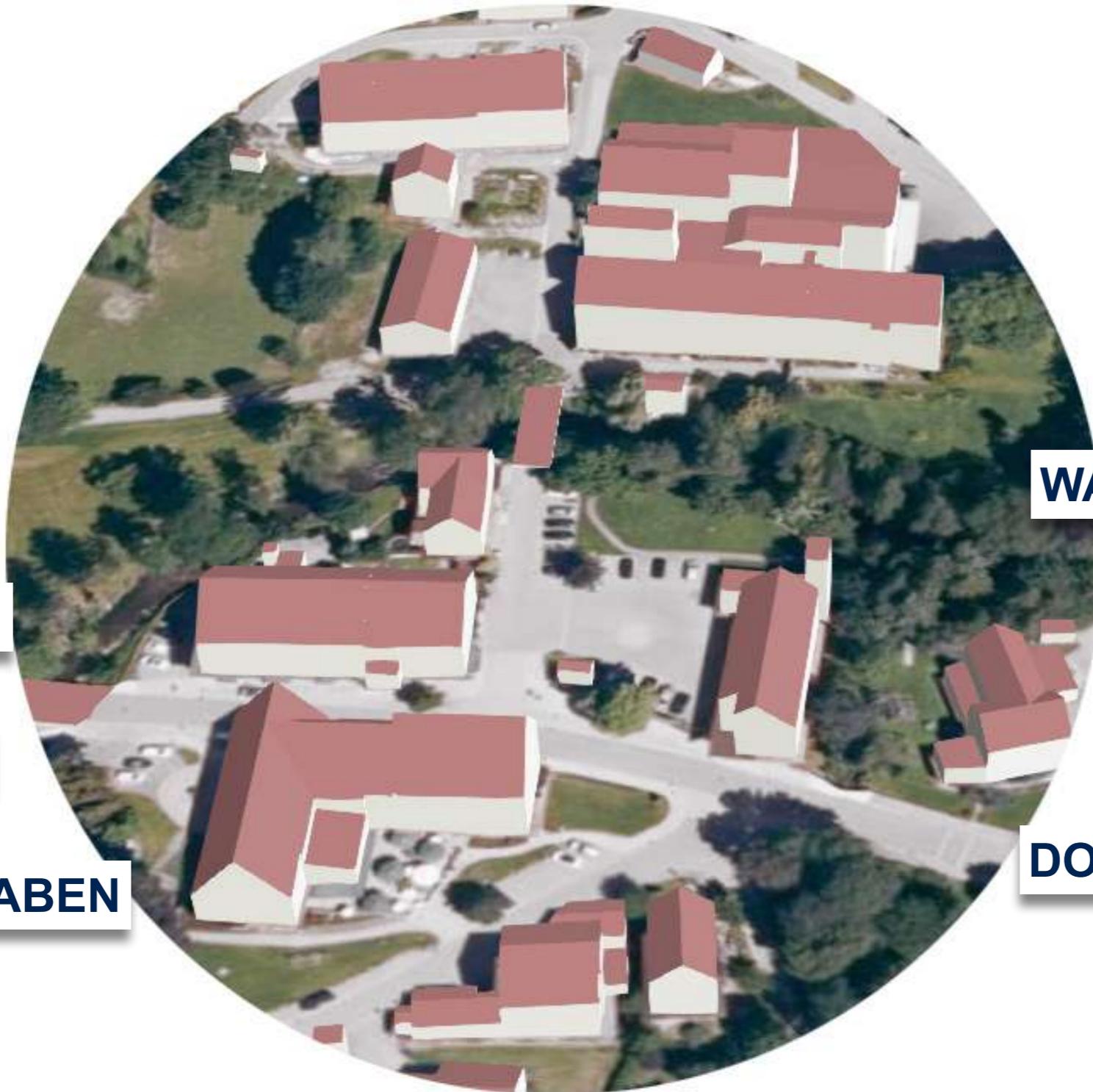
KUNST / KULTUR
VERANSTALTUNGEN

EISDIELE



STÄRKUNG DER
ORTSMITTE

TREFFPUNKT FÜR JUNG UND ALT



VERWEILEN

GENIEßEN

SPAß HABEN

WASSER ERLEBEN

DORFPLATZ STÄRKEN



WASSER ERLEBEN



VERWEILEN



...EINE GUTE ZEIT HABEN!



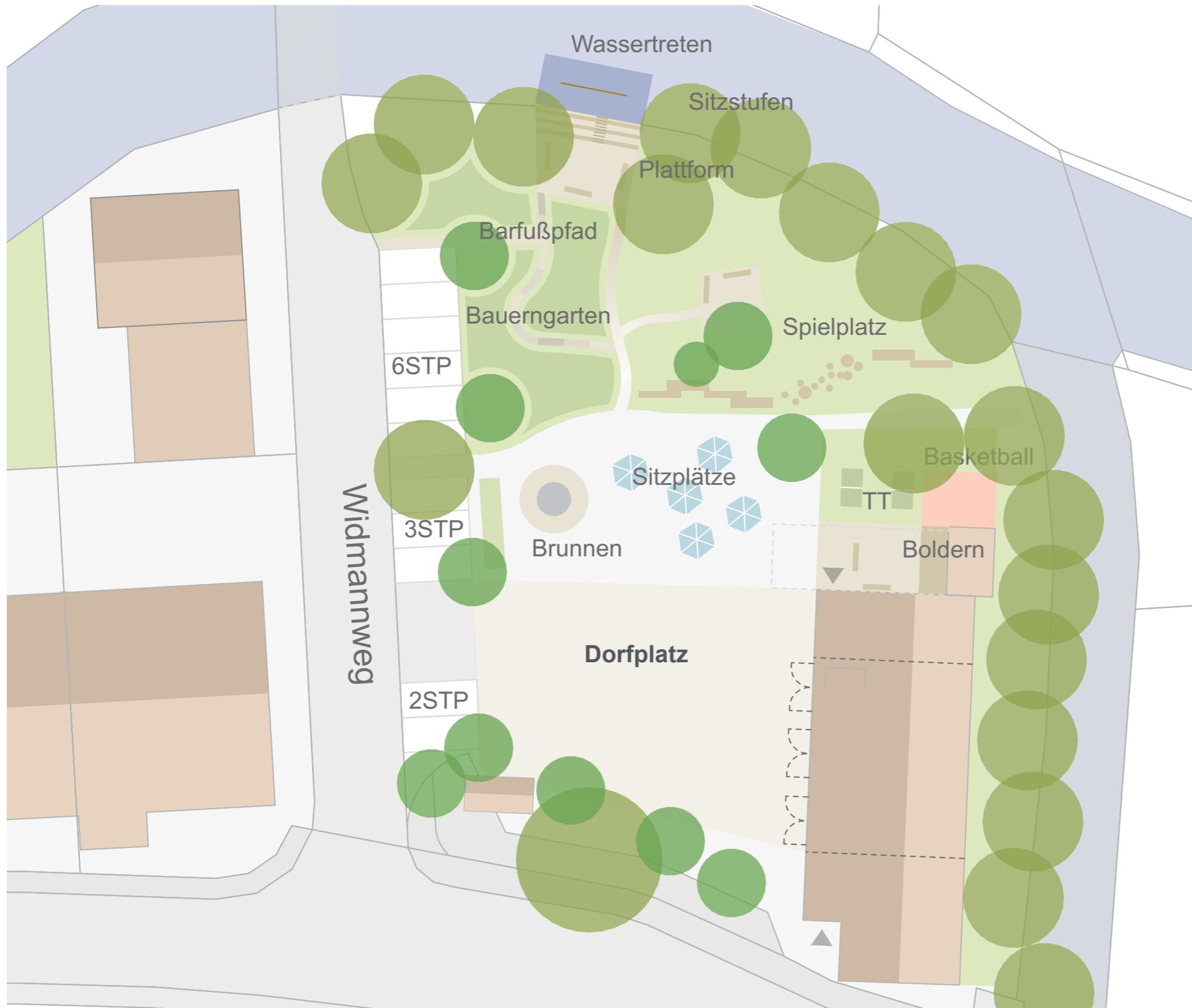
**TREFFPUNKT FÜR
JUNG UND ALT!**

DORFPLATZ - STATUS QUO

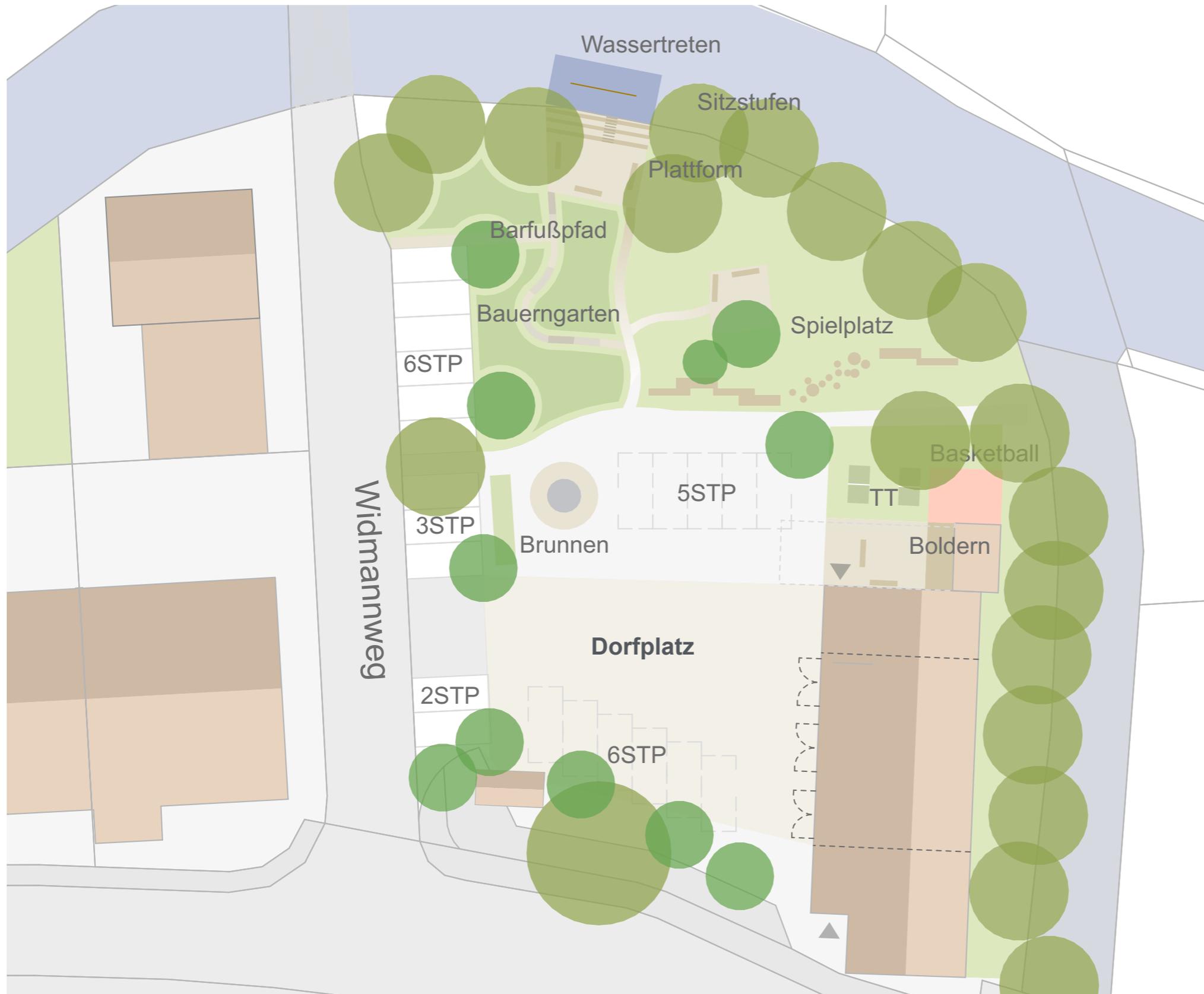


18 STP

VORSCHLÄGE ZU NUTZUNGSKONZEPT / PLATZGESTALTUNG



NEUER DORFPLATZ MIT STELLPLÄTZEN



22 STP

NEUER DORFPLATZ MIT MARKTNUTZUNG



11 STP

REFERENZBEISPIELE AUBENRAUMGESTALTUNG

SITZGELEGENHEITEN, SPIELPLATZ, OUTDOORBEREICH, BARFUßPFAD



REFERENZBEISPIELE AUBENRAUMGESTALTUNG

SITZSTUFEN, KNEIPPEN



REFERENZBEISPIELE LEHR-/BAUERNGARTEN

HEIMISCHE PFLANZEN

>> KOOPERATION MIT ORTSVEREIN FÜR GARTENBAU UND LANDSCHAFTSPFLEGE / ALLGÄUER KRÄUTERLAND O.Ä.?



REFERENZBEISPIELE

PLATZFLÄCHE



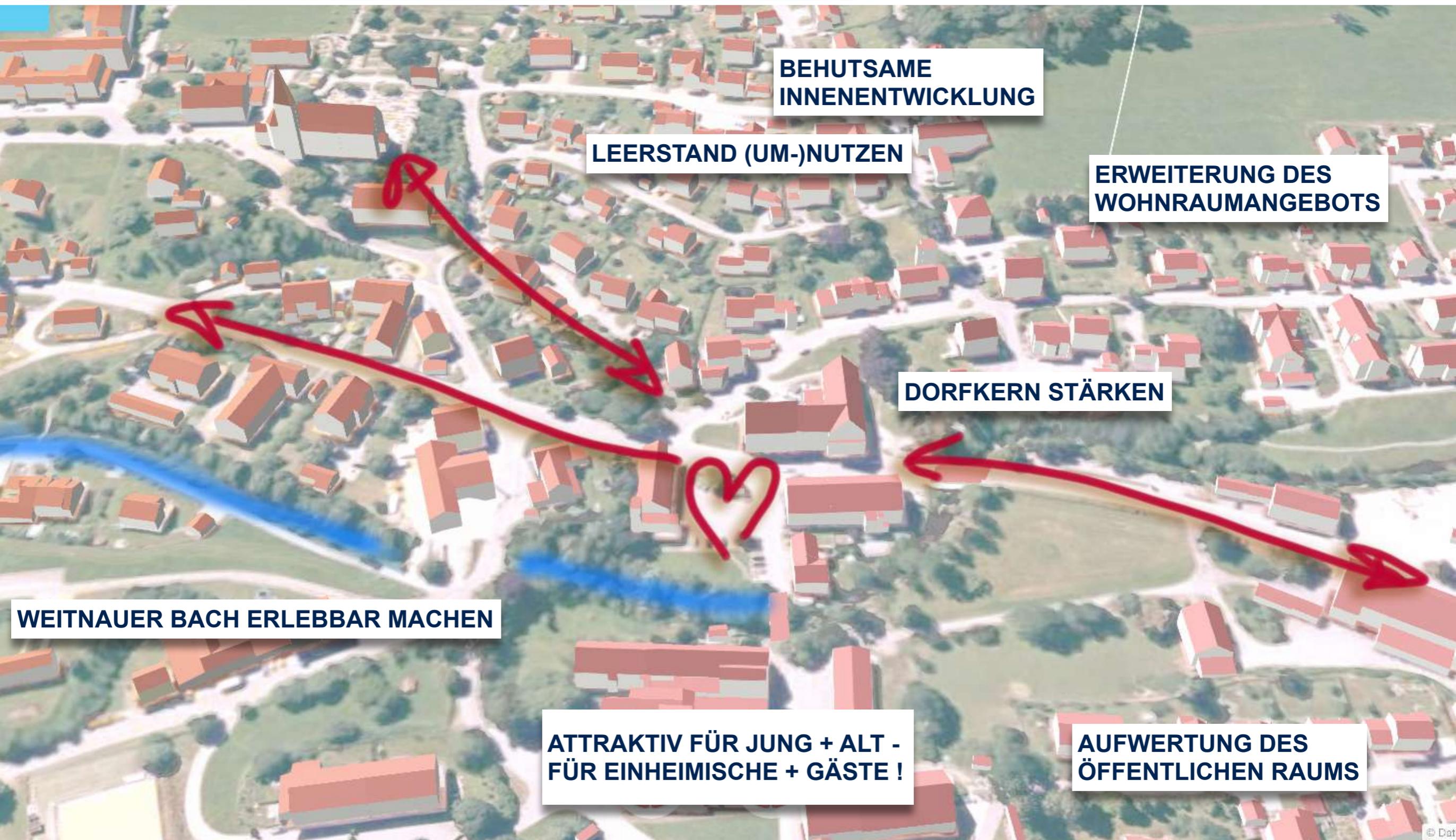
REFERENZBEISPIELE

PLATZFLÄCHE

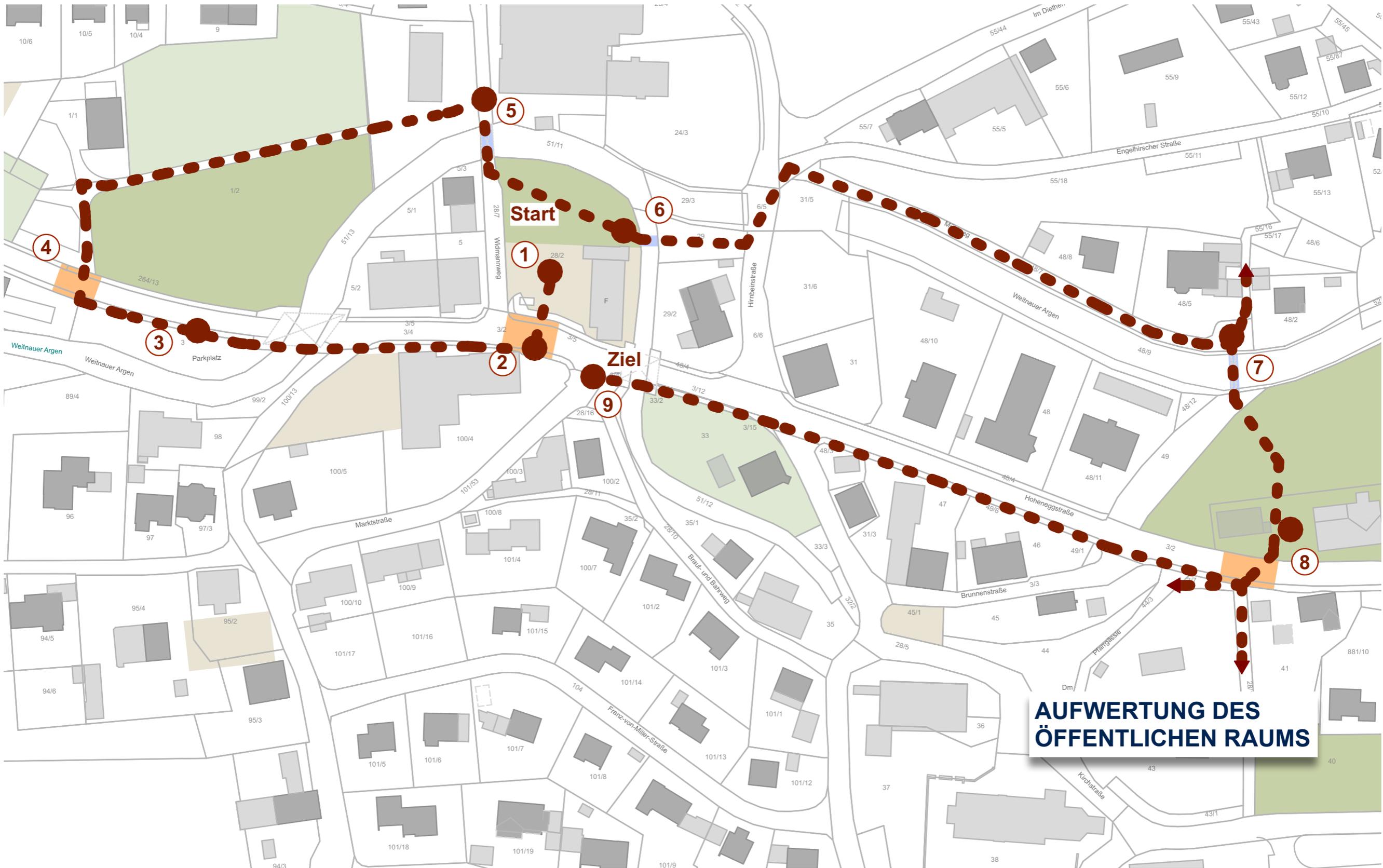




ZIELE FÜR DIE WEITERE ORTSENTWICKLUNG?



ROUTE UNSERES 2. ORTSSPAZIERGANGS



STATION 1 - DORFPLATZ - STELLPLÄTZE



- Parken im Ortskern
- Dorfplatz = Parkplatz?

STATION 2 - DORFPLATZ ÜBERGANG



- Verkehrsberuhigung (30er Zone?)
- Kreisstraße
- Lärmemissionen Verkehr
- Fußgängerübergang
- Sicherheit

STATION 2 - DORFPLATZ ÜBERGANG



- Verkehrsberuhigung (30er Zone?)
- Kreisstraße
- Lärmemissionen Verkehr
- Fußgängerübergang
- Sicherheit

STATION 2 - DORFPLATZ ÜBERGANG



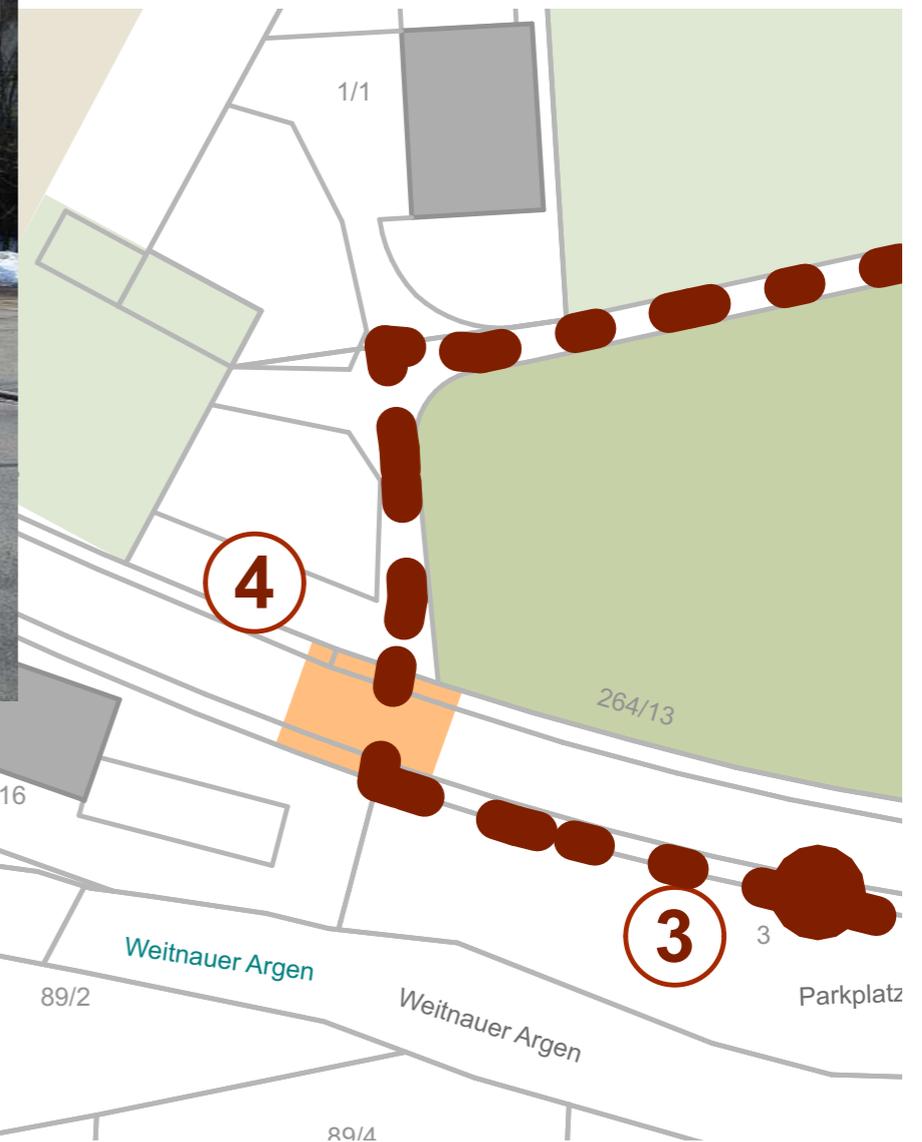
- Verkehrsberuhigung (30er Zone?)
- Kreisstraße
- Lärmemissionen Verkehr
- Fußgängerübergang
- Sicherheit

STATION 3 - PARKPLÄTZE



- mögliche Standorte im Ortskern ?!

STATION 4 - ÜBERGANG / FREIRAUMGESTALTUNG



- Verkehrsberuhigung (30er Zone?)
- Kreisstraße
- Fußgängerübergang
- Sicherheit

STATION 5 UND 6 - DORFPLATZ WEGEVERBINDUNGEN / BRÜCKEN



- Wegeverbindung
- Zugänge Dorfplatz
- Zustand Brücken

STATION 7 - WEGEVERBINDUNGEN / BRÜCKEN/ „WASSER ERLEBBAR MACHEN“



- Wegeverbindung
- Zustand Brücken

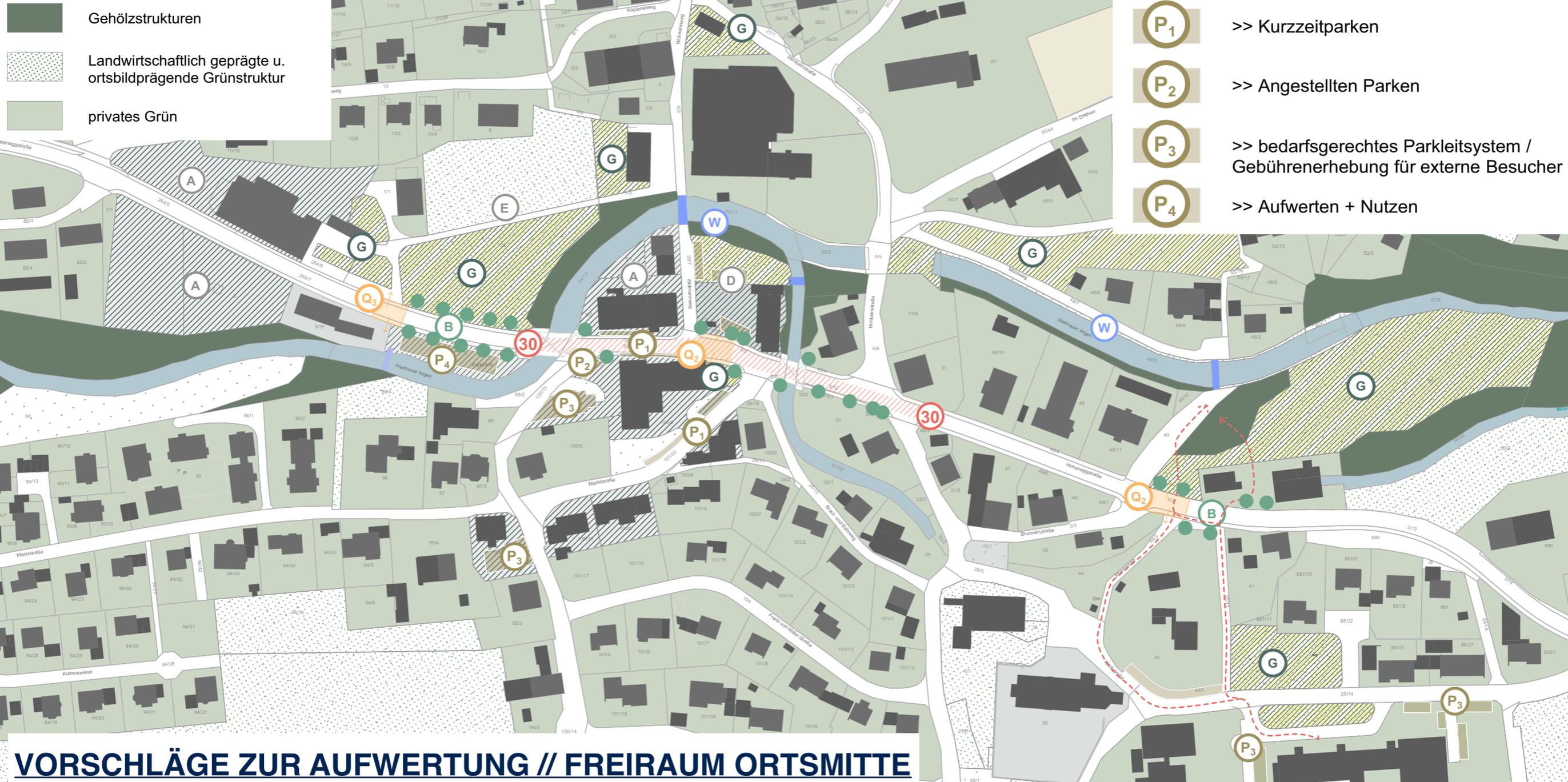
STATION 8 - ÜBERGANG KREISSTRAÙE



- Verkehrsberuhigung (30er Zone?)
- Kreisstraße
- Fußgängerübergang
- Sicherheit Schulweg?

STATION 9 - ÜBERGANG KREISSTRAÙE





VORSCHLÄGE ZUR AUFWERTUNG // FREIRAUM ORTSMITTE

G Frei- und Grünfläche mit Aufwertungspotenzial > gesteigerte Biodiversität

Mögliche Maßnahmen sind:

- >> Rasen durch Blühwiesen/Magerwiesen ersetzen
- >> zusätzlich Staudenpflanzung
- >> Streuobstbäume pflanzen

A Platzfläche mit Aufwertungspotenzial

- >> ergänzende Pflanzungen
- >> Entsiegelung / versickerungsfähiger Boden

D Erneuerung Dorfplatz

Mögliche Gestaltungsmaßnahmen sind:

- >> Reduzierung von Parkplätzen
- >> Teilweise Entsiegelung / versickerungsfähiger Boden
- >> Einsatz von verschiedenen Belägen für Platzorganisation
- >> Spiel- und Wasserelemente für Kinder
- >> Pflanzungen / Staudenlehrgarten
- >> Holzterrasse für Yoga etc.
- >> Anlage für Kneippen

W >> Wasserzugänglichkeit und -erleubarkeit durch Sitzstufen, Kneipp-Anlage u.a. stärken

 >> 30er Zone einführen

B >> Straßenbäume pflanzen

Q3 >> Querungshilfe durch Belagswechsel (geräuscharm, barrierefrei)

E Neugestaltung der Einfriedung

- P1** >> Kurzzeitparken
- P2** >> Angestellten Parken
- P3** >> bedarfsgerechtes Parkleitsystem / Gebührenerhebung für externe Besucher
- P4** >> Aufwerten + Nutzen

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR WEITNAU MIT VITALITÄTSCHECK -

Nächste Schritte:

- > Vitalitätscheck
- > Thementag
- > Vertiefende Untersuchung

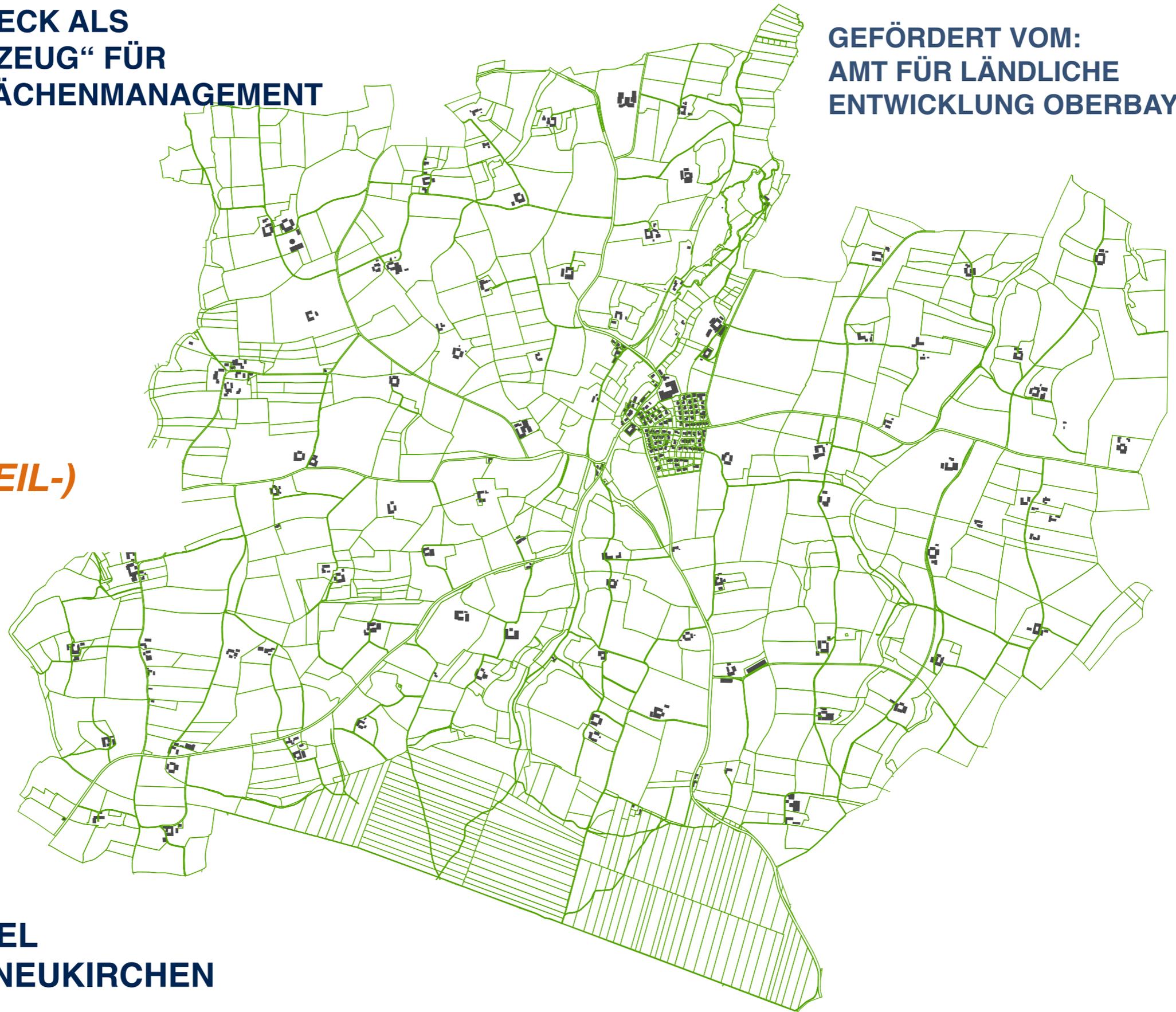
- >> Weiterentwicklung IEK



**DER VITALITÄTSCHECK ALS
WICHTIGES „WERKZEUG“ FÜR
NACHHALTIGES FLÄCHENMANAGEMENT**

**GEFÖRDERT VOM:
AMT FÜR LÄNDLICHE
ENTWICKLUNG OBERBAYERN**

**WO GIBT ES (TEIL-)
LEERSTAND?**



**REFERENZBEISPIEL
GEMEINDE OBERNEUKIRCHEN**

AUSZÜGE AUS DER ANALYSE MARKT IRSEE...

SIEDLUNGSSTRUKTUR

IDENTITÄT DER GEWACHSENEN
SIEDLUNG

HÖFE FASSEN STRAßENRAUM



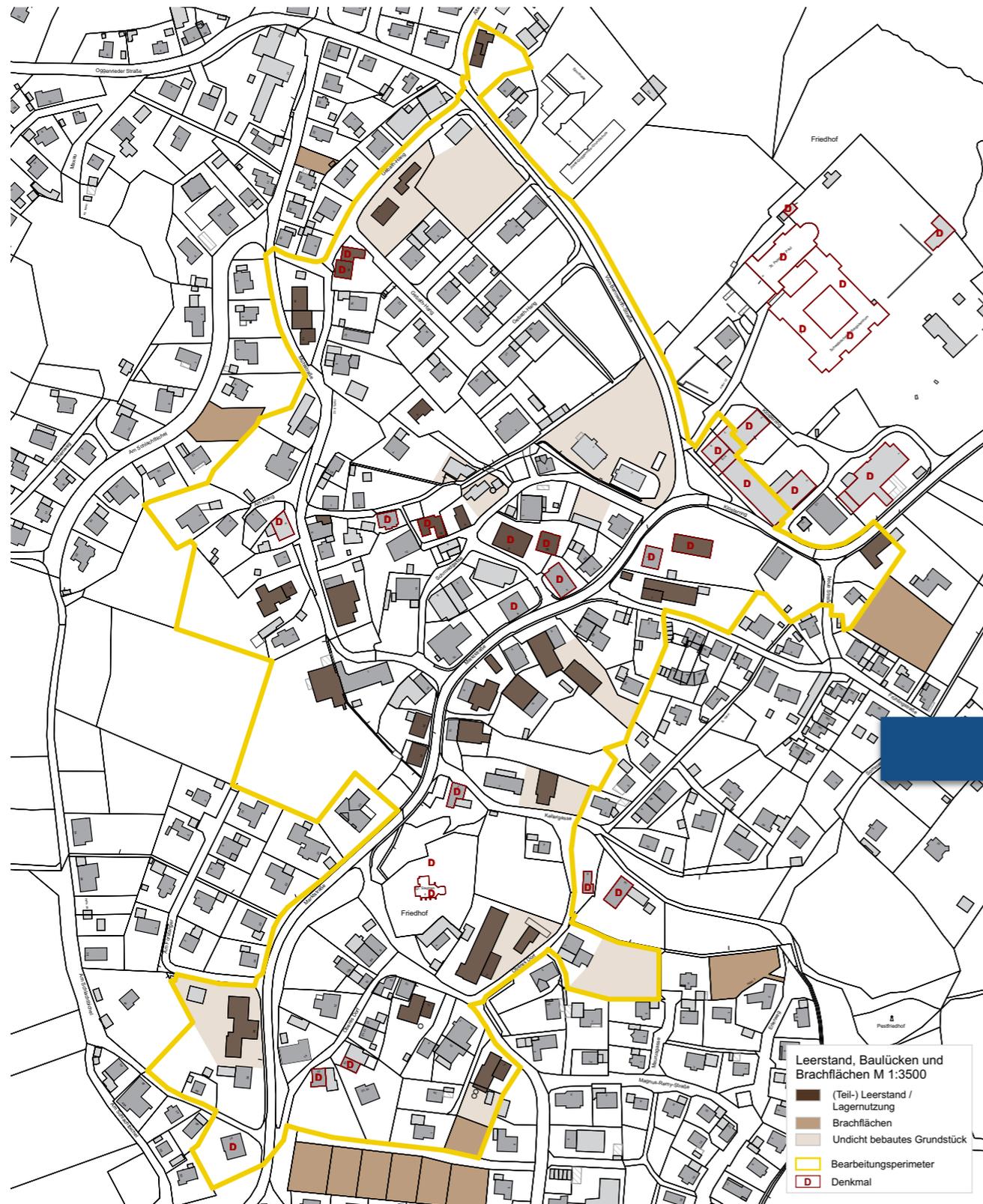
AUSZÜGE AUS DER ANALYSE MARKT IRSEE...

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FREIRÄUME

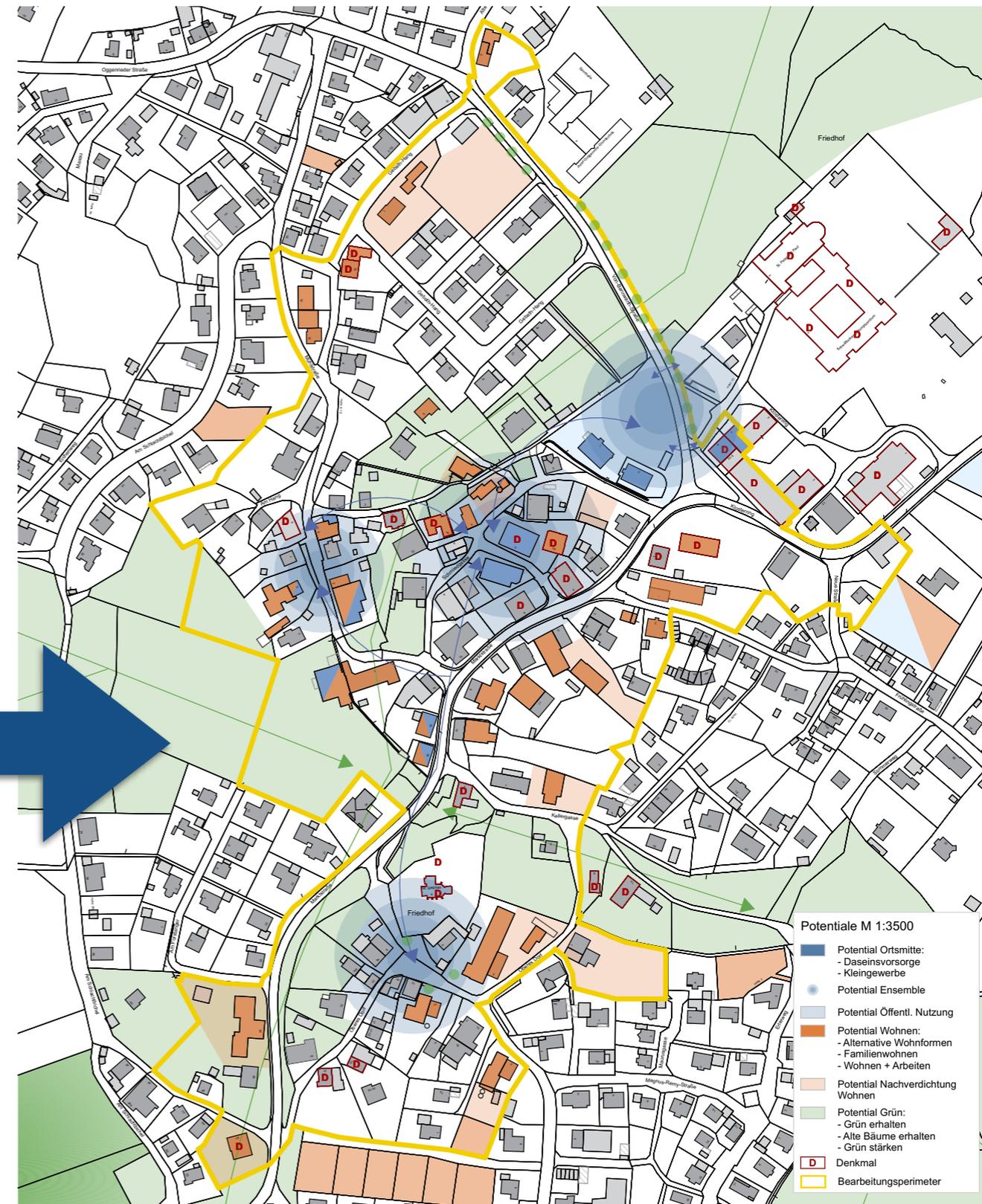


AUSZÜGE: INNENENTWICKLUNGSKONZEPT MARKT IRSEE

(TEIL-) LEERSTAND UND POTENTIALFLÄCHEN



LEITLINIEN INNENENTWICKLUNG



AUSZÜGE: BÜRGERBETEILIGUNG MARKT IRSEE

**IRSEE
2040?!**

BÜRGERBETEILIGUNG >>
GEMEINSAM WEITERDENKEN
GEMEINSAM ZIELE ENTWICKELN

**FÜR EIN ZUKUNFTSWEISENDES
INNENENTWICKLUNGSKONZEPT !**

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE..

**IRSEE
2040?!**

WIE STÄRKEN WIR
UNSEREN
ORTSKERN?

WIE SCHAFFEN WIR
NEUES WOHNEN
IM ORT?

WIE ERHALTEN
WIR DEN GRÜN-
RAUM?

WAS „FEHLT“
HIER NOCH?

WIE KANN LEER-
STAND UMGENUTZT
WERDEN?

WIE SICHERN
WIR DIE
NAHVERSORGUNG?

**INNEN
STATT
AUSSEN!**

5. LEITLINIEN UND ENTWICKLUNGSZIELE

> NACHHALTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Aufbauend auf der Auswertung bestehender Stärken, Defizite und Potentiale werden im Folgenden Leitlinien für eine nachhaltige Innenentwicklung im Markt Irsee formuliert.

wichtiger Hinweis:

Der Schwerpunkt der Untersuchung und darauf basierend der Handlungsempfehlungen bezieht sich auf den Untersuchungsperimeter s. Graphik auf der gegenüberliegenden Seite.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

NACHHALTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Durch richtige Entscheidungen in der Vergangenheit und die intensive Auseinandersetzung mit den Qualitäten des Ortsbildes - insbesondere auch im Rahmen der Dorferneuerung- konnte der Markt Irsee einen individuellen Dorfcharakter erhalten und stärken, wie er sich anderswo leider nur noch selten findet.

Neben dem Bewußtsein für die übergeordneten ortsräumlich prägenden Zusammenhänge 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 reagieren. Jede einzelne private wie kommunale Maßnahme zählt!

Zielsetzungen, damit dies gelingen kann, sind:

- >> „Innen- Statt Außenentwicklung“
- >> Keine Ausweisung von weiteren Neubaugebieten, stattdessen „Leben und Wohnen im Ort stärken“
- >> Siedlungsfläche pro Kopf kontinuierlich reduzieren durch künftig effizientere Nutzung des baulichen Bestandes (Minimierung von Leerstand, Ausbau des Angebots auch an kleineren Wohnungen,...)

(RE-) AKTIVIERUNG VON GEBÄUDEBESTAND

Ziel: Schaffen neuer Wohn- und Kleingwerbeflächen im Ort durch (Um-)Nutzung von (Teil-)Leerstand.
 >> Insbesondere einst landwirtschaftlich genutzte Gebäude bieten aufgrund ihres Gesamtvolumens potentiell viel Fläche für künftiges Wohnen, Handwerk und Nutzung mit (nicht störendem) Kleingewerbe.

ERHALT QUALITÄTSVOLLER GRÜNFLÄCHEN

>> Im Markt Irsee gibt es einen großen Anteil qualitätsvoller Grünflächen und übergeordneter Grünverbindungen, welche es langfristig von Bebauung freizuhalten gilt.

BEHUTSAME NACHVERDICHTUNG

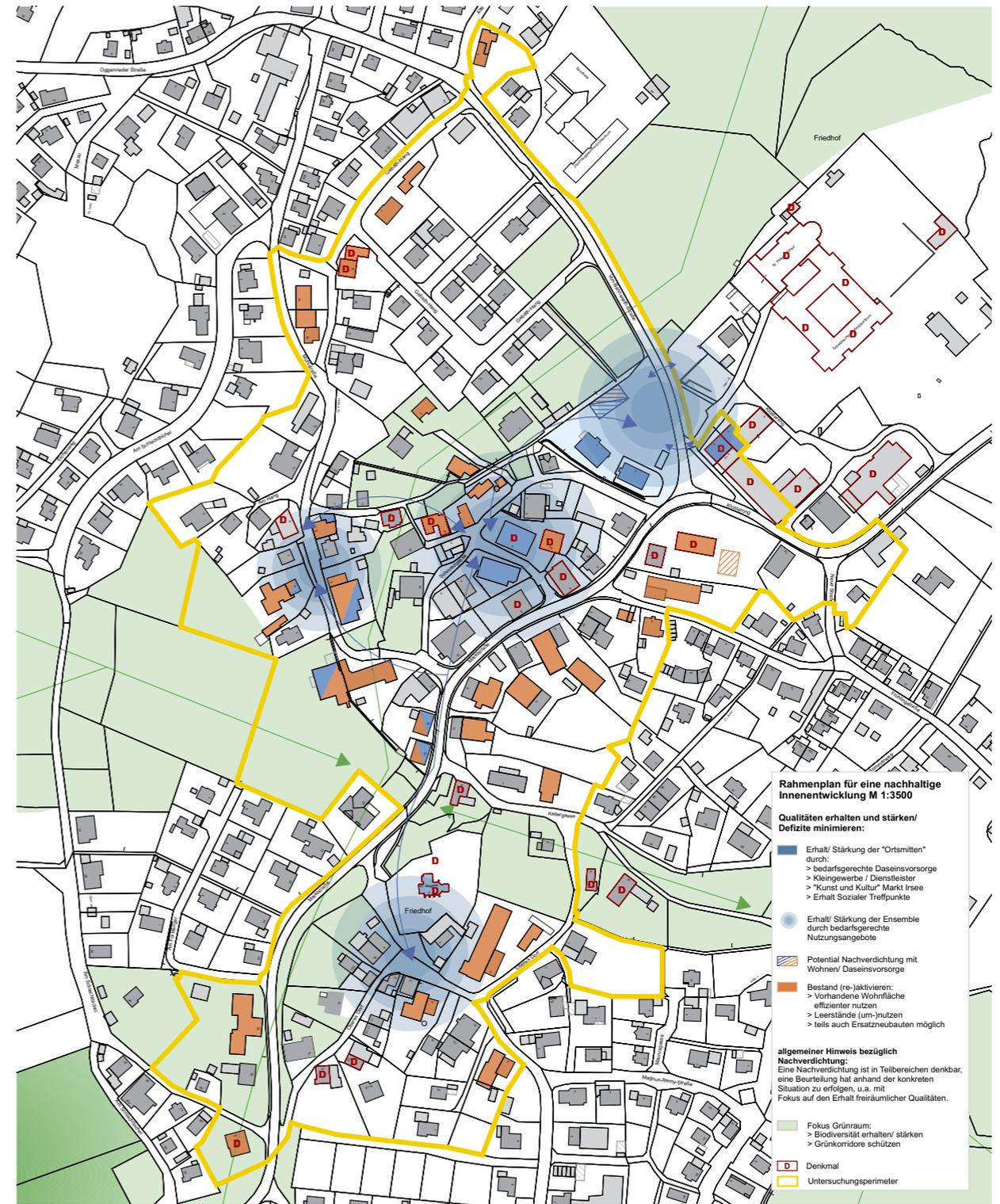
>> Eine Nachverdichtung innerhalb gewachsener Strukturen erfordert passgenaue Gebäudestellungen, sowie die Verwendung von ortsbildtypischen Gebäudekubaturen und Materialien.

>> Ortsbildprägende Raumkanten sind zu beachten.
 >> wichtige Blickbeziehungen sowie übergeordnete Grünverbindungen sind von Bebauung freizuhalten.

>> Für Bauland, auf welchem sich unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts sowie dem Erhalt ortsbildprägender Qualitäten eine Nachverdichtung gut realisieren läßt, ist eine effiziente Nutzung der Ressource „Boden“ anzustreben (=> keine freistehenden Einfamilienhäuser).

BAUBERATUNG

Zum langfristigen Erhalt der architektonischen und freiräumlichen Qualität im Ort wird zudem die Einführung einer Gestaltungs- / Bauberatung empfohlen.



Rahmenplan für eine nachhaltige Innenentwicklung M 1:3500
 Darstellung strategischer Handlungsempfehlungen

6.1 MASSNAHMENKATALOG

> FOKUS : GRÜNRÄUME / FREIRAUMGESTALTUNG

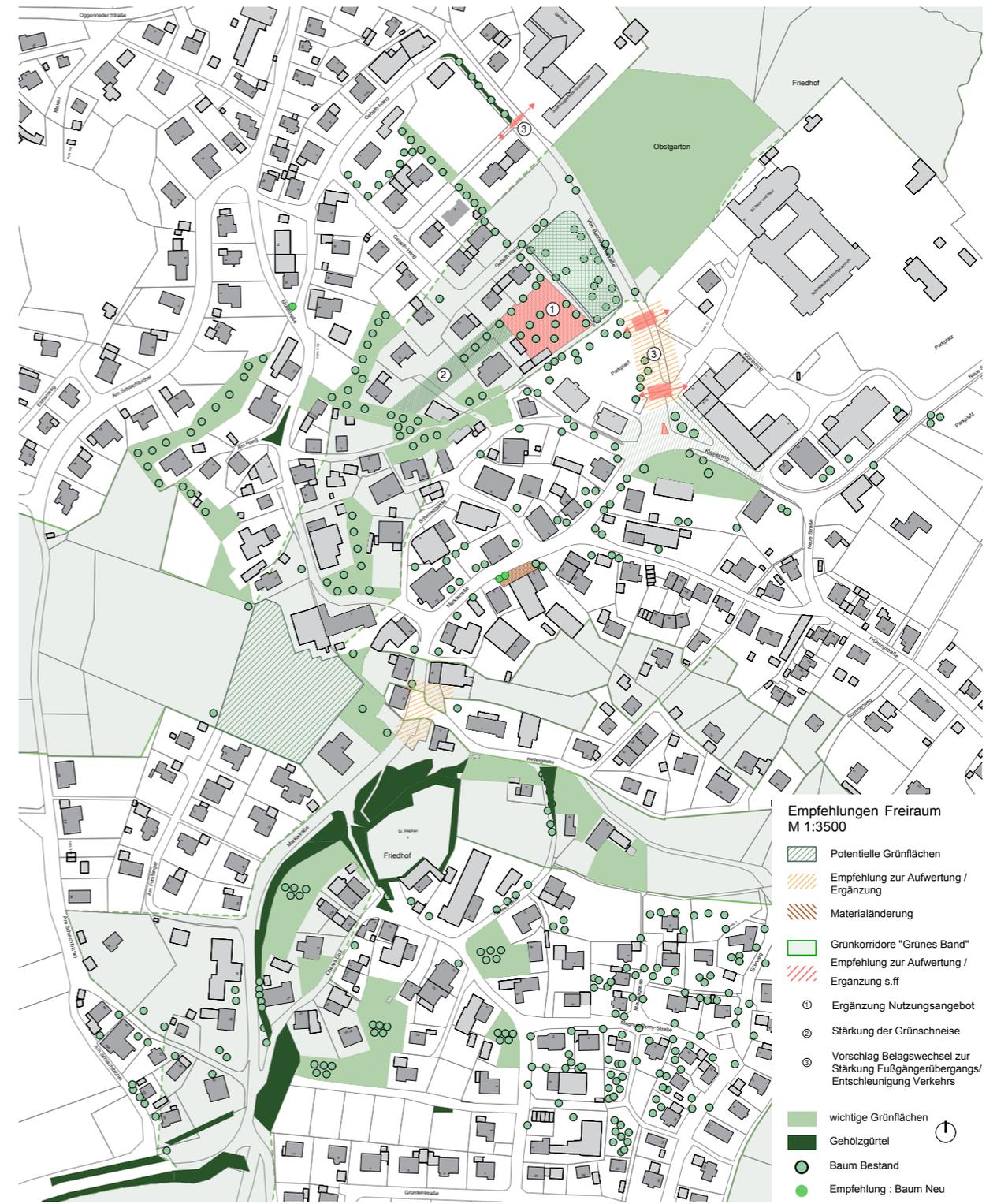
FORTFÜHRUNG DER EMPFEHLUNGEN AUS DER DORFERNEUERUNG

Im Rahmen der Dorferneuerung wurde ein detaillierter Maßnahmenkatalog für die Freiraumgestaltung entwickelt, dessen Empfehlungen auch heute noch Gültigkeit haben und im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes fortgeführt werden. Die Graphik auf der gegenüberliegenden Seite zeigt die übergeordneten Grünstrukturen sowie ergänzend konkrete Handlungsempfehlungen für den Erhalt sowie eine weitere Stärkung des qualitätsvollen Natur- und Freiraums mitten im Ort.

Allgemein gültige Ziele/Maßnahmen sind:

- >> Erhalt und Stärkung der übergeordneten, ortsbildprägenden Grünverbindungen mit:
 - > West-Ost Grünkorridor
 - > Nord-Süd Grünkorridor
- >> Erhalt/ Förderung Biodiversität
 - > Renaturierung von Bachläufen
 - > Schutz der Biotope

- > Erhalt von Streuobstwiesen
- > Erhalt und Ausbau von heimischen Saaten auf Wiesen und Straßenbegleitgrün als Beitrag zur Stärkung der Artenvielfalt
- >> Förderung naturnaher Gestaltung von (Vor-)gärten
 - > Verwendung heimischer Pflanzen, Gehölze
 - > Ersatz fremdländischer Gehölze und Koniferen durch heimische Pflanzen
 - > Einsatz von Obstspalieren bei Fassadengestaltung
 - > Verwendung ortstypischer Einfriedungen
- >> Erhalt und Stärkung eines differenzierten (Fuß-)wegenetzes und (halb-)öffentlichen Freiraums
 - > Rückbau von Teerflächen
 - > soweit möglich Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächen und Belägen



Handlungsempfehlungen Freiraum M 1:3500

Entwicklung von Leitlinien und Entwicklungszielen

Zusammenstellung Empfehlungen in objektbezogenem Maßnahmenkatalog



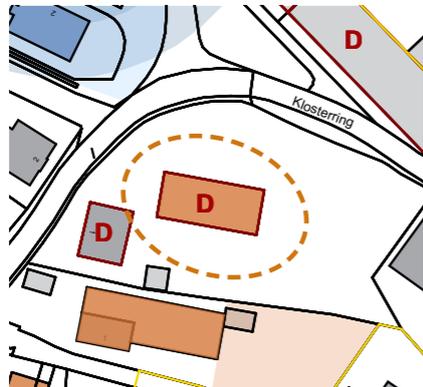
MEINRAD-SPIESS-PLATZ

Art der Maßnahme:
 - Neubau Altenwohnen
 - Erweiterung Nutzungsangebot
 - Freiraumgestaltung

Beteiligte: Kommune

Zeitraumen: kurzfristig

Beurteilung:
 - Potential für dritte Ortsmitte
 - Potential Dienstleisterzentrum



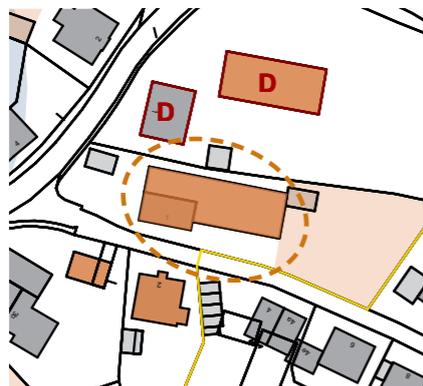
KLOSTERRING 1

Art der Maßnahme:
 - Umnutzung Wohnen
 - Sanierung

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: langfristig

Beurteilung:
 - ortsbildprägender Bestand



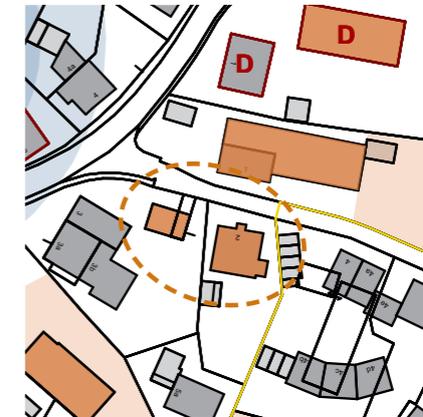
FRÜHLINGSTRASSE 1

Art der Maßnahme:
 - Umnutzung Wohnen
 - Sanierung

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: kurz- bis mittelfristig

Beurteilung:
 - ortsbildprägender Bestand



FRÜHLINGSTRASSE 2

Art der Maßnahme:
 - Sanierung / Umbau
 - Erweiterung Wohnen

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: langfristig

Beurteilung:
 - wichtige Lage im Ort



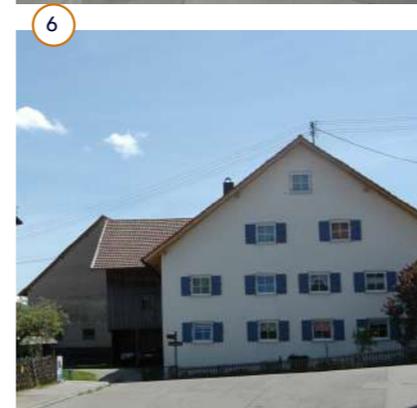
MARKTSTRASSE 5

Art der Maßnahme:
 - Umnutzung Wohnen
 - Ersatzneubau Wohnen

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: mittelfristig

Beurteilung:
 - wichtige Lage im Ort



MARKTSTRASSE 9 UND 11

Art der Maßnahme:
 - Umnutzung Wohnen
 - Sanierung

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: mittelfristig

Beurteilung:
 - ortsbildprägender Bestand



BAUERNHOF FRÜHLINGSTRAÙE 1

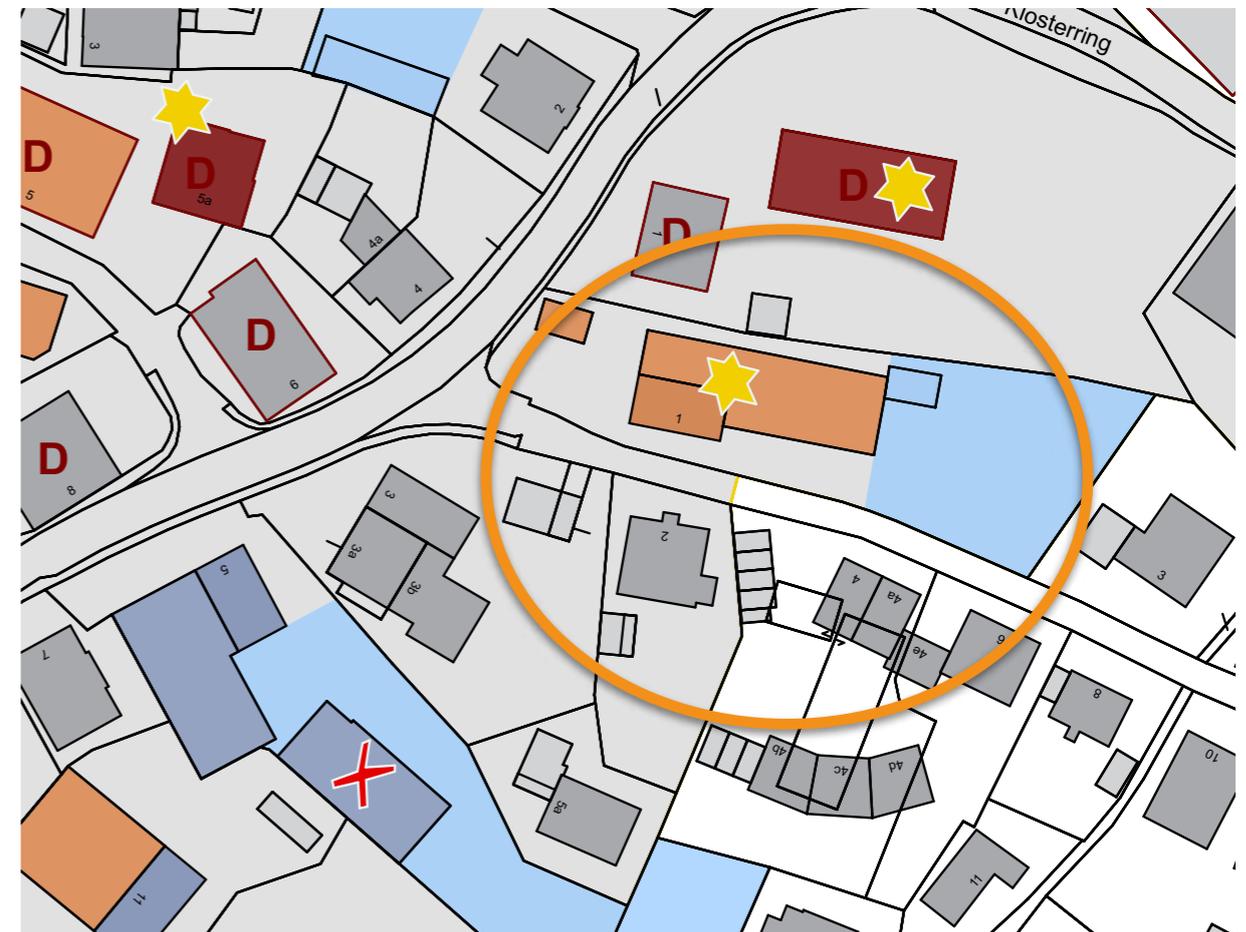
VORSCHLAG FÜR TESTENTWURF:

Der Gebäudebestand + Grundstück eignet sich gemäß Bewertung des Gremiums sehr gut um auch exemplarisch für andere den baulichen Bestand umzunutzen für Wohnraum + evtl. weiteres Angebot

>> Wichtig: Das Thema „Parken“ muss adäquat berücksichtigt werden. Innovative Konzepte sind auch bei den weiteren vorgeschlagenen Gebäuden/Grundstücken- gegebenenfalls auch im größeren Zusammenhang - gewünscht!



WOHNEN + ARBEITEN



AUSZÜGE: KONKRETE „TESTENTWÜRFE“

(RE-) AKTIVIERUNG //
UMNUTZUNG EHEMALIGER HOFSTELLEN



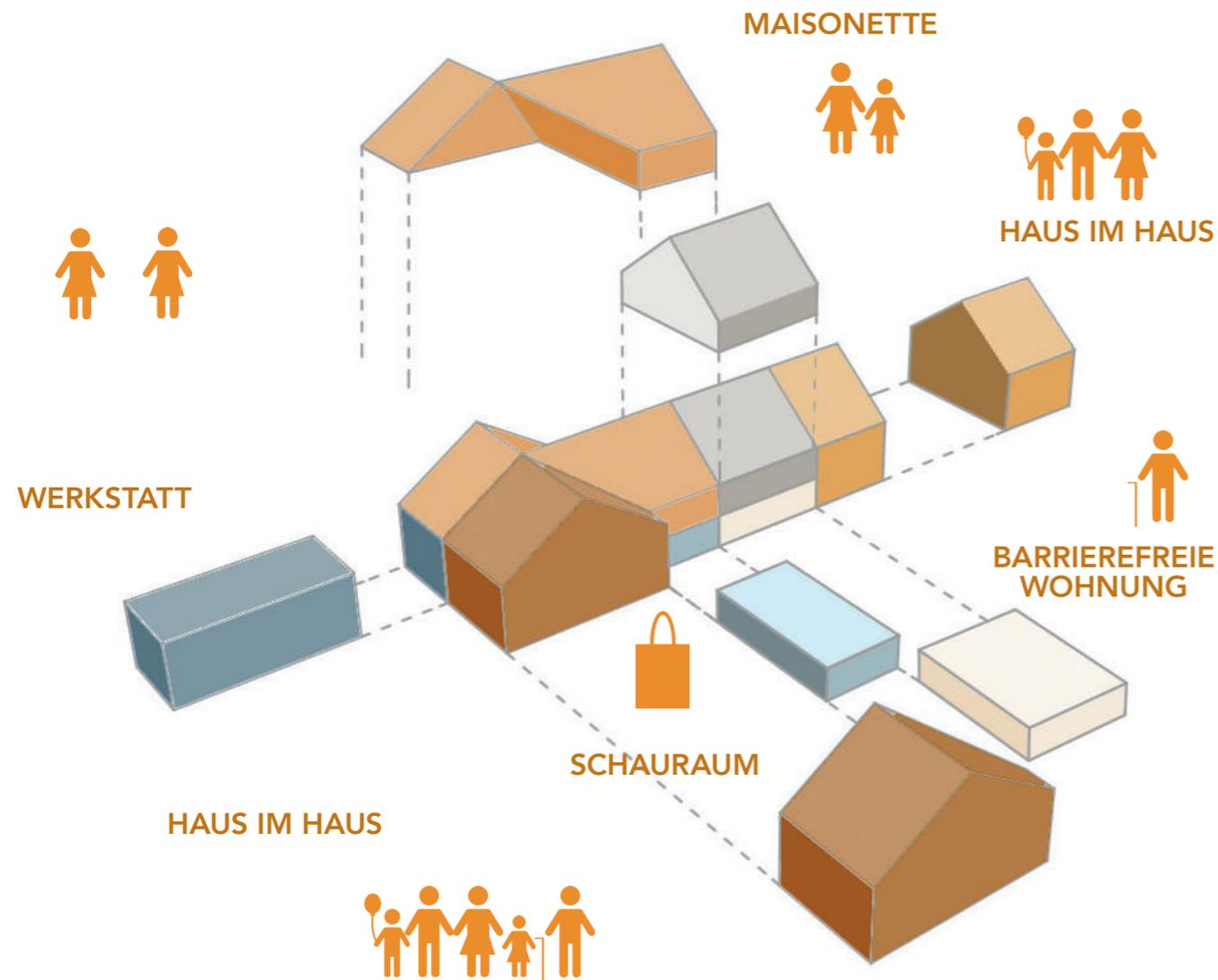
Umnutzung einer Hofstelle in Wohnen + Kleingewerbe

Grundfläche gesamt: ca. 501 qm

Wohn- /Gewerbefläche gesamt: ca. 965 qm

AUSZÜGE: KONKRETE „TESTENTWÜRFE“

(RE-) AKTIVIERUNG // UMNUTZUNG EHEMALIGER HOFSTELLEN

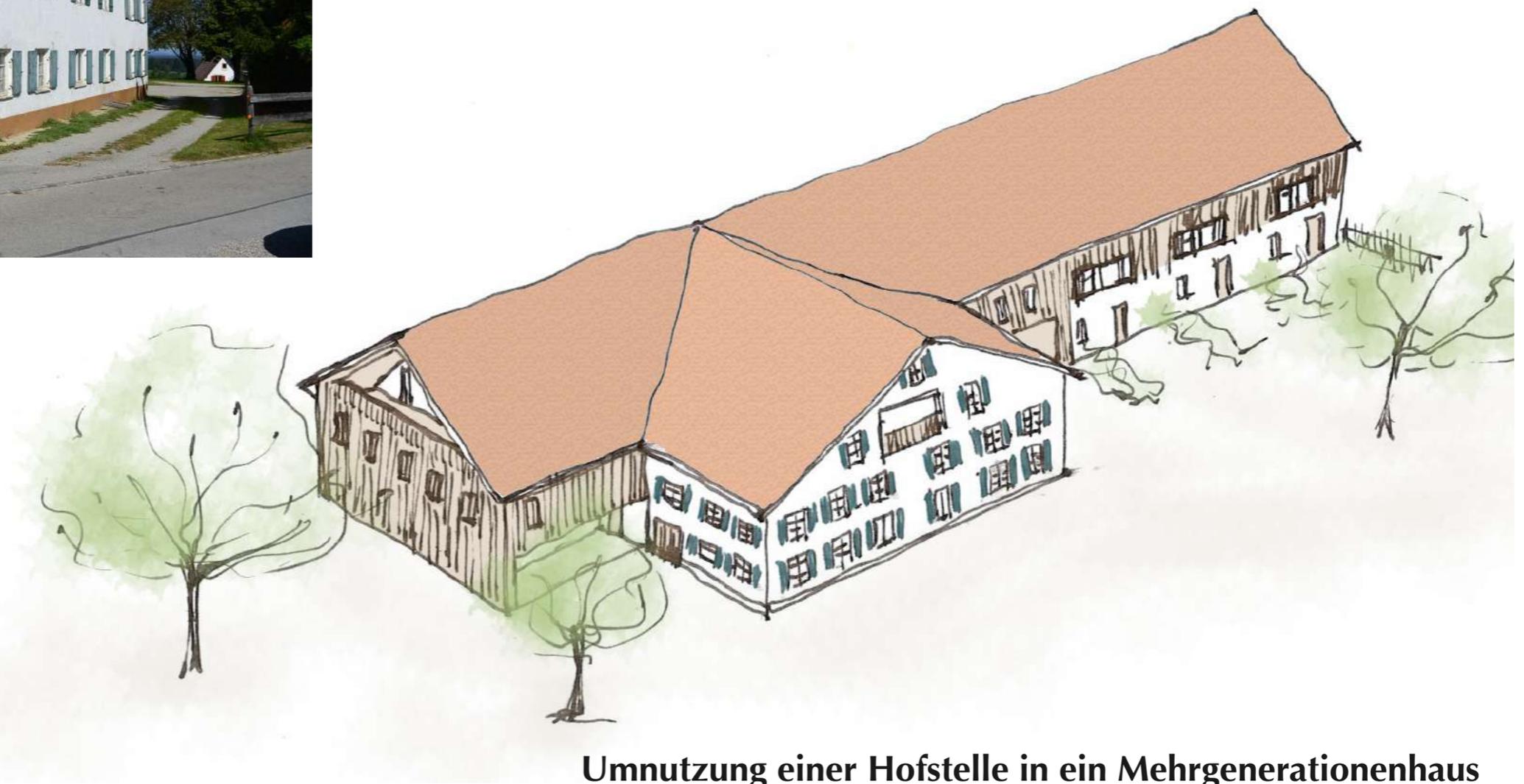


Wohnfläche:

Wohnen + Werkstatt:	ca. 310qm
Davon Werkstatt:	ca. 110qm
Haus in Haus 1:	ca. 243qm
Haus in Haus 2:	ca. 182qm
Wohnung EG:	ca. 80qm
Wohnung OG+DG:	ca. 148qm
Gesamt:	ca. 965qm

AUSZÜGE: KONKRETE „TESTENTWÜRFE“

**(RE-) AKTIVIERUNG //
UMNUTZUNG EHEMALIGER HOFSTELLEN**



Umnutzung einer Hofstelle in ein Mehrgenerationenhaus

Wohnfläche gesamt: ca. 1.500 qm

Wohnfläche gesamt: ca. 1.500 qm

"Doppelhaushälfte"_1: ca. 148 qm

"Doppelhaushälfte"_2: ca. 148 qm

Haus in Haus_1: ca. 212 qm

Haus in Haus_2: ca. 208 qm

Haus in Haus_3: ca. 208 qm

Wohnung_1 / OG: ca. 87 qm

Wohnung_2 / OG: ca. 57 qm

Wohnung_3 / OG: ca. 57 qm

Wohnung 4 / OG: ca. 113 qm

Wohnung_5 / DG: ca. 121 qm

Wohnung_6 / DG: ca. 142 qm



NACHHALTIGE ORTSENTWICKLUNG



KONKRETE PROJEKTIDEEN TESTENTWÜRFE

Umgang mit Baulücken und Leerstand



KONKRETE PROJEKTIDEEN TESTENTWÜRFE

Neues Wohnen in der Mitte in nachhaltigen Bauweisen

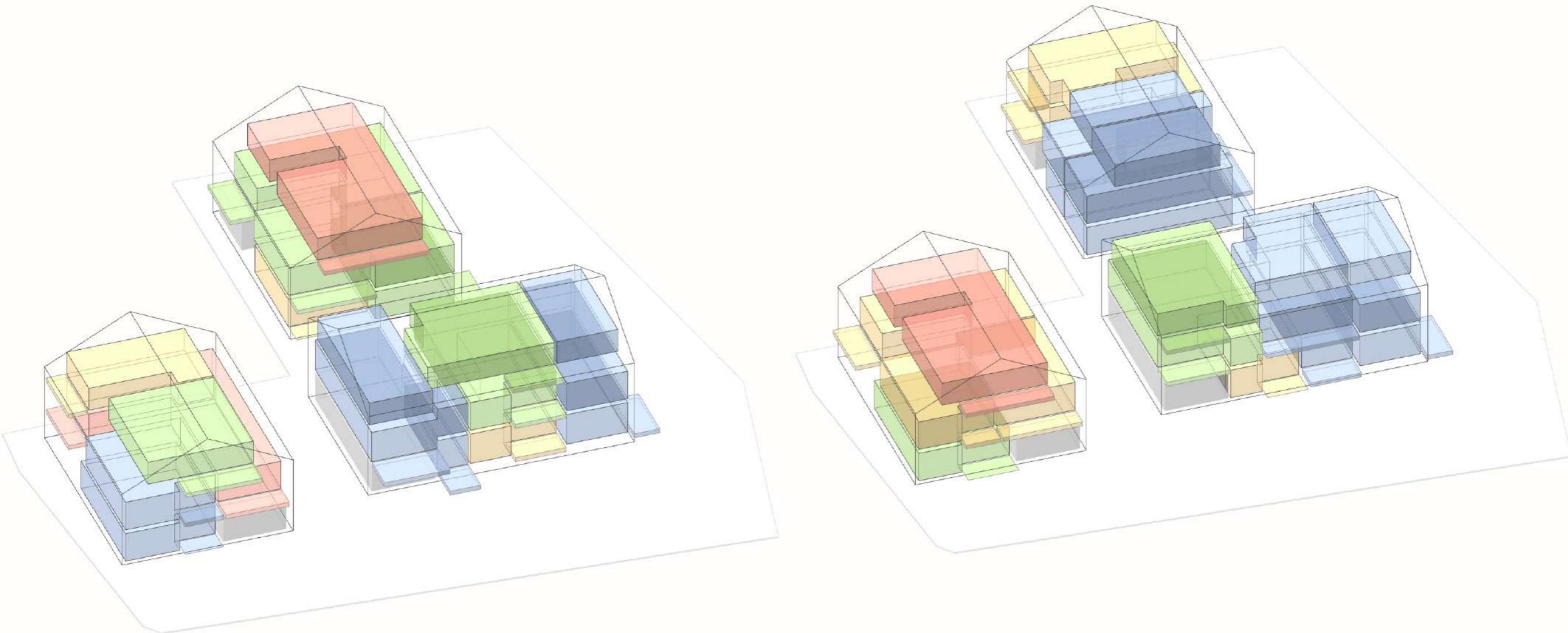


KONKRETE PROJEKTIDEEN TESTENTWÜRFE



KONKRETE PROJEKTIDEEN TESTENTWÜRFE

Unterschiedliche Wohnungstypen füllen ein Haus...

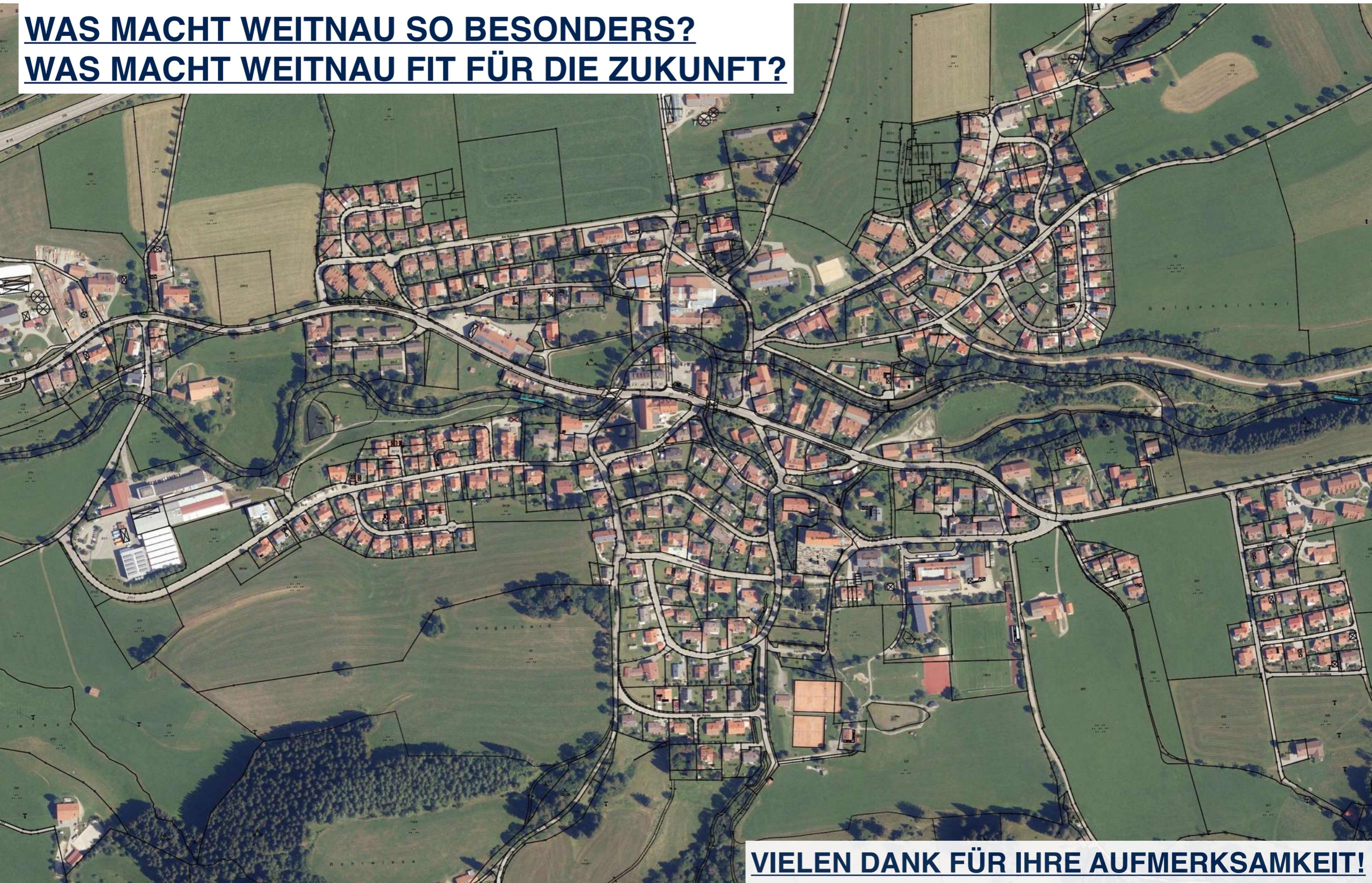


- Blau** Maisonette oder „Haus im Haus“ zwischen 130-150m²
- Gelb** Etagenwohnung zwischen 40-69m²
- Grün** Etagenwohnung zwischen 70-99m²
- Rot** Etagenwohnung zwischen 100-120m²

VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG/ BAUBERATUNG



WAS MACHT WEITNAU SO BESONDERS?
WAS MACHT WEITNAU FIT FÜR DIE ZUKUNFT?



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Bürgerbeteiligung am 08.05.21:

Was kann / soll auf dem Dorfplatz + ehemaligen Feuerwehrhaus stattfinden?



**NUTZUNG DES PLATZES/
FREIFLÄCHE FÜR:**

**NUTZUNG DES
GEBÄUDES FÜR:**

VERWEILEN

TREFFPUNKT
FÜR ALLE GENERATIONEN

DORFLADEN

OUTDOOR-
GRUPPEN

BARFUßPFAD

JUGENDRAUM

HOTEL

STELLPLÄTZE?

„MARKTHALLE“

WASSER

BÜRGERHAUS /
RATHAUS

KLETTERN

KNEIPPBECKEN

GASTRO

CO-WORKING

SPIELEN

KUNST / KULTUR
VERANSTALTUNGEN

EISDIELE



REFERENZBEISPIEL REGIONALER MARKT / MARKTHALLE

BIOMARKT IRSEE AUßEN



**REFERENZBEISPIEL REGIONALER MARKT /
MARKTHALLE**

BIOMARKT IRSEE



REFERENZBEISPIEL REGIONALER MARKT / MARKTHALLE

BIOMARKT IRSEE INNEN



REFERENZBEISPIEL TEMPORÄRE MARKTHALLE



REFERENZBEISPIEL GASTRO CONTAINER



REFERENZBEISPIEL GASTRO CONTAINER

