Markt Ottobeuren

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN GEM. §141 BAUGB

Abschlussbericht

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

Auftraggeber:

Markt Ottobeuren

Marktplatz 6
87724 Ottobeuren

Vertreten durch:

German Fries
Erster Bürgermeister

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung durch:

Martin Birgel
Dipl. Ing. (FH) Architekt,
Stadtplaner ByAK, M.Sc., SRL

Mathieu Bogert
M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Tamara Göller
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Lea Hickl
M.Sc. Umweltplanung und Recht

mit

SCHLOTHAUER & WAUER GmbH

Richard-Reitzner-Allee 1
85540 Haar

Bearbeitung durch:

Carolin Jilg
B.Sc. Geographie

Ulrich Glöckl
Dipl. Ing. (Univ.) Bauingenieurwesen

Beschluss des Marktgemeinderats am 13.06.2023

Dieses Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.

Gefördert durch
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 7
1.1 Anlass und Zielsetzung 8
1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen 9
1.3 ISEK und vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB 9
1.4 Untersuchungsgebiet des ISEKs 10
1.5 Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen § 141 BauGB 11

2 Grundlagen 13
2.1 Markt Ottobeuren 14
2.1.1 Lage im Raum 14
2.1.2 Historische Ortsentwicklung 15
2.1.3 Landes- und Regionalplanung 16
2.1.4 Flächennutzungsplan 18

3 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren 21
3.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf 22
3.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung 23
3.3 Einbindung der Öffentlichkeit 24
3.3.1 Online-Beteiligung vom 07.11.2021 bis 05.12.2021 24
3.3.2 Planungswerkstatt am 27.09.2022 26
3.3.3 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet 26

4 Bestandsaufnahme 29
4.1 Siedlungsstruktur / Bestandsaufnahme der Ortsteile 30
4.1.1 Eggisried 32
4.1.2 Stephansried 33
4.1.3 Dennenberg 34
4.1.4 Langenberg 35
4.1.5 Guggenberg 36
4.1.6 Betzisried 37
4.1.7 Eheim 38
4.1.8 Hofs 39
4.1.9 Brüchlins 40
4.1.10 Ollarzried 41
4.2 Nutzungen 42
4.3 Bindungen 44
4.3.1 Schutzgebiete 44
4.3.2 Boden- und Baudenkmäler 45
4.3.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen 47
4.4 Grün- & Freiraum 48
4.4.1 Öffentliche Grünflächen und Freiräume 48
4.4.2 Innerörtliche und private Freiflächen 48
4.4.3 Gewässer 49
4.4.4 Spielplätze 50
4.4.5 Sportplätze 50
4.5 Tourismus & Freizeitaktivitäten 51
4.6 Mobilität 53
4.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV) 53
4.6.2 Ruhender Verkehr 61
4.6.3 Fuß- und Radverkehr 62
4.6.4 ÖPNV 63
4.6.5 Marktplatz 64
4.7 Ortsbild 65
4.8 Bevölkerungsentwicklung und Wachstum 66
4.8.1 Entwicklung der Bevölkerung 66

4.8.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen 67
4.8.3 Bevölkerungsverteilung 68
4.8.4 Wohnbauflächenbedarf bis 2039 70
4.9 Flächenpotenziale 71

5 Integrierte querschnittsbezogene Analyse + städtebaulichen Missständen 75
5.1 Defizite und Konflikte mit städtebaulichen Missständen 76
5.2 Potenziale und Qualitäten **81**

6 Handlungsfelder und Ziele 85
6.1 Handlungsfelder 86
6.2 Ziele **86**

7 Integriertes Entwicklungskonzept und Maßnahmen 95
7.1 Naturräume, Naherholung und Freizeit 100
7.2 Siedlungsentwicklung & Ortsbild 103
7.3 Ortsmitte 106
7.4 Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie 108
7.5 Mobilität & Verkehr 112
7.6 Soziale Infrastruktur, Kultur & Tourismus **122**

8 Vorschlag zu Umgriff Sanierungsgebiet und Verfahrensart 125
8.1 Notwendigkeit und Voraussetzungen 126
8.2 Städtebauliche Missstände 126
8.3 Umgriff des Sanierungsgebiets 130
8.4 Sanierungsziele 130
8.5 Begründung des Sanierungsgebiets 131
8.6 Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögliche nachteilige Auswirkungen 133
8.7 Sanierungsverfahren 135
8.8 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungübersicht 136

9 Ausblick – die nächsten Schritte 141

10 Literatur und Abbildungsverzeichnis 145

Anlagen zum Abschlussbericht

Dokumentation Öffentlichkeitsbeteiligungen

- Dokumentation der Online-Beteiligung
- Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung - Planungswerkstatt am 27.09.2022

Verkehr und Mobilität

- Ergebnisse Verkehrszählung
- Leistungsfähigkeitsberechnungen der Knotenpunkte

Einführung

1

1.1 Anlass und Zielsetzung

Aufgrund der attraktiven Lebensbedingungen und der landschaftlich reizvollen Lage in der Nähe zu den Oberzentren Memmingen und Kempten hat sich die Marktgemeinde Ottobeuren in den letzten Jahrzehnten zu einem gefragten Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt. Des Weiteren ist der Markt Ottobeuren geprägt durch die brüderliche Gemeinschaft der Benediktiner, die im Jahr 764 das Benediktinerkloster Ottobeuren gründeten. Die Klosteranlage mit der angrenzenden Basilika ist ein herausragendes Wahrzeichen für den Markt und das gesamte Allgäu und hat als eine der schönsten Kirchen in Süddeutschland auch Wirkung auf den gesamten süddeutschen Raum. Das Kloster mit der barocken Basilika sowie die dort stattfindenden zahlreichen kulturellen Veranstaltungen und die Verbindung mit der Geschichte des Pfarrers Sebastian Kneipp machen Ottobeuren zu einem sehr beliebten touristischen Ziel und verschaffen Ottobeuren so einen sehr hohen Bekanntheitsgrad weit über Schwaben und Bayern hinaus.

Der Markt Ottobeuren verzeichnet aufgrund der genannten Standortfaktoren seit einigen Jahren einen hohen Zuzug sowie ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Um dem einhergehenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, hat der Markt in den vergangenen Jahren aktiv Bauland ausgewiesen. Ziel der zukünftigen Entwicklung ist es, ein langfristiges und nachhaltiges Konzept zur Siedlungsentwicklung zu erarbeiten. Ein besonderer Fokus soll dabei auf einem flächensparenden Umgang mit Bauland liegen. Ebenso wichtig ist der durchdachte Umgang mit vorhandenen Qualitäten des Naturraums, des Landschafts- und Ortsbildes sowie die langfristige Sicherung einer hohen Lebensqualität für alle Einwohner*innen des Marktes. Bei der Gestaltung der zukünftigen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung ist sorgfältig auf eine Balance zwischen diesen beiden grundsätzlichen Entwicklungsinteressen zu achten.

Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgabe benötigt der Markt ein tragfähiges, zielorientiertes und umfassendes Konzept, das für die nächsten 15-20 Jahre als Leitfaden für die weiteren Entscheidungen des Marktgemeinderats dient. Aus diesem Grund hat der Marktgemeinderat beschlossen, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen. Hierfür wurde das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH aus München mit Schlothauer und Wauer GmbH aus Haar, für den Fachbereich Verkehr, beauftragt. Das Projekt wurde aus einem interdisziplinären Team aus Stadtplaner*innen, Landschaftsarchitekt*innen und Geograph*innen betreut. So war es möglich, alle städtebaulichen und landschaftsplanerischen Themenbereiche abzudecken.

Ein wesentlicher Baustein des Planungsprozesses war die intensive Einbindung der Bürgerschaft bei der Erarbeitung der Kernthemen sowie der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen für die Zukunft Ottobeurens. Trotz der zum Zeitpunkt der Erstellung des ISEKs vorherrschenden Corona-Pandemie wurden hierfür geeignete Formate für vielfältige Beteiligungsmöglichkeiten gefunden.

Abb. 1: Blick auf Ottobeuren von Südwesten (Quelle: Touristikamt Ottobeuren)

1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung 2022 (VV Städtebauförderung 2022) zwischen Bund und Ländern zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Fördergebiets die Erstellung eines Entwicklungskonzepts erforderlich. Im Rahmen des ISEKs sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten und darauf aufbauend die Ziele der zukünftigen Entwicklung sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen inklusive einer Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Einbindung und Beteiligung der Bürger*innen zu erarbeiten.

In der Sitzung vom 25.11.2020 hat der Marktgemeinderat Ottobeuren die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes inklusive einer vertieften Betrachtung des Ortskerns beschlossen.

1.3 ISEK und vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB

Im Fall von Ottobeuren ist darüber hinaus auch die Erarbeitung einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) nach §141 BauGB erforderlich, um das vorhandene Sanierungsgebiet zu evaluieren und ggfls. ein neues Verfahren zur Satzung eines neuen Sanierungsgebiets durchzuführen. Die VU soll alle relevanten Beurteilungsgrundlagen zusammentragen, die erforderlich sind, um über die Notwendigkeit der Sanierung zu entscheiden.

Das aktuell rechtskräftige Sanierungsgebiet im Ortskern von Ottobeuren ist nach § 235 Abs. 2 BauGB aufzuheben, da dieses vor dem 01.01.1998 gesatzt wurde. Das bestehende Sanierungsgebiet wurde daher vom Marktgemeinderat per Beschluss bis Ende 2023 nochmals verlängert, so dass dies Rechtsgültigkeit behält bis zum Abschluss dieser vorbereitenden Untersuchungen.

Vor Beginn der Erarbeitung des ISEKs hat sich bereits gezeigt, dass weiterhin zahlreiche städtebauliche Missstände bestehen und auch zukünftig ein Sanierungsgebiet vermutlich erforderlich sein wird. Aufgrund vieler fachlicher und inhaltlicher Überschneidungen zwischen dem ISEK und der VU wurde eine vertiefende Betrachtung des Hauptortes schon im Rahmen der Vergabe des ISEKs definiert. Die für die vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB erforderlichen Leistungen wurden als integrierter Leistungsbaustein mit abgefragt und daher von Anfang an für den Bereich der vertieften Betrachtung des Hauptorts eine parzellenscharfe Untersuchung in allen Aspekten und zugehörigen Kartendarstellungen durchgeführt. Die Erhebungen, Analysen und Erkenntnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind somit integraler Bestandteil dieses Berichts.

Eine ausführliche Beschreibung der Ergebnisse der VU befindet sich in Kapitel 8 dieses Berichts.

Abb. 2: ISEK und vorbereitende Untersuchungen

1.4 Untersuchungsgebiet des ISEKs

Das Untersuchungsgebiet des ISEKs umfasst die Gesamtgemeinde von Ottobeuren mit einem starken Fokus auf den Hauptort des Marktes Ottobeuren. Ausgewählte Ortsteile wurden hinsichtlich ihrer Verflechtungen im gesamtplanerischen Kontext berücksichtigt und in Form von Flächensteckbriefen in die Betrachtung miteinbezogen.

Hintergrund des gewählten Untersuchungsbereichs sind die besonderen Herausforderungen, denen der Hauptort in den nächsten Jahren im Umgang mit den steigenden Bevölkerungszahlen, der touristischen Attraktivität, der Attraktivierung und Belebung des Ortskerns sowie den Anforderungen an die verkehrlichen Gegebenheiten ausgesetzt ist. Der Berücksichtigung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes kommt dabei eine große Bedeutung zu.

Städtebauliche, landschaftsplanerische, verkehrliche und soziale Themen treffen hier aufeinander und müssen integriert betrachtet und entwickelt werden.

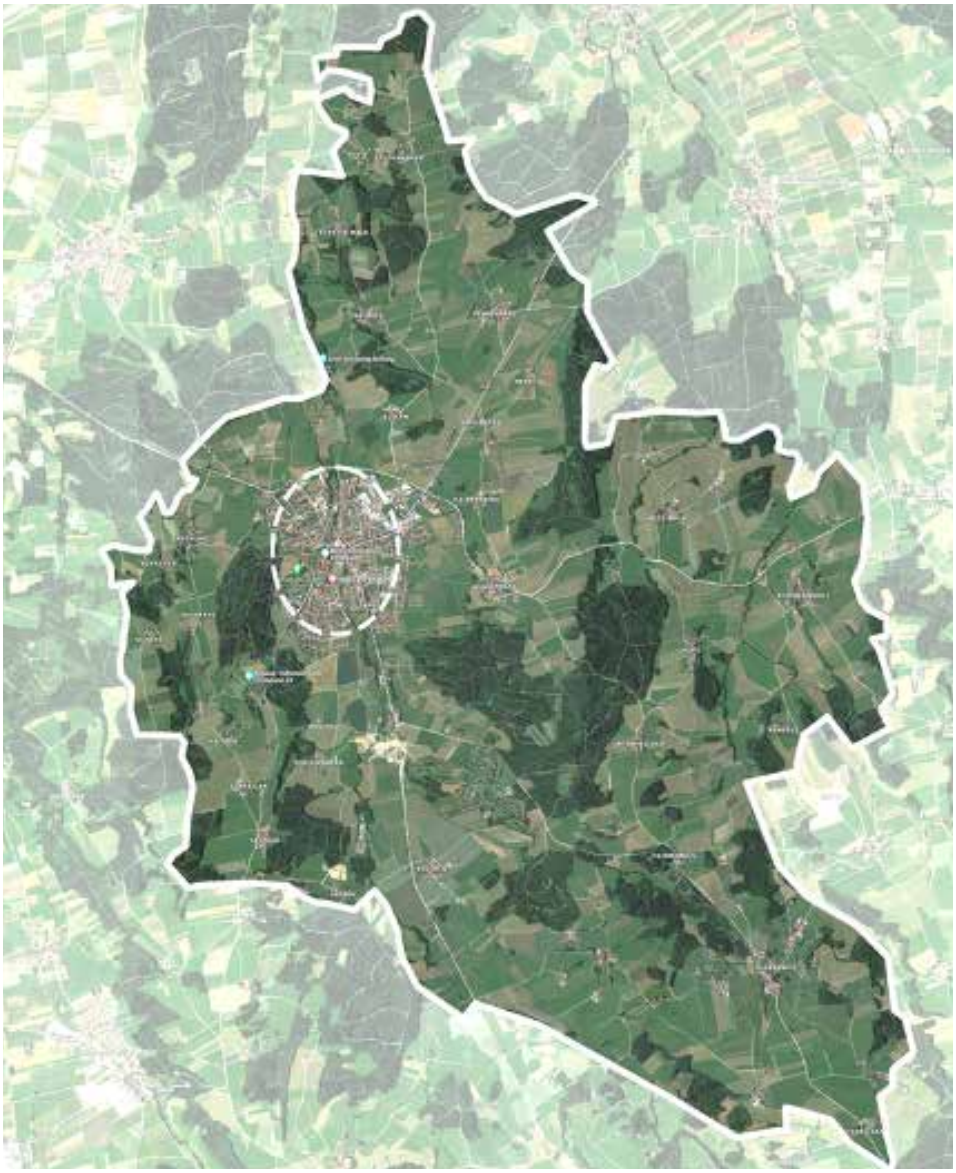


Abb. 3: Untersuchungsgebiet ISEK mit Fokus auf Hauptort Ottobeuren (Quelle: Google Maps)

1.5 Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen § 141 BauGB

In der Sitzung vom 31.05.2022 hat der Marktgemeinderat Ottobeuren den Beschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 23.06.2022.

Mit diesem Einleitungsbeschluss wurde vom Marktgemeinderat auch der Umgriff für die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB definiert. Dieser Umgriff umfasst das Ortszentrum von Ottobeuren inkl. der im Rahmen der Erarbeitung der Analyse dieses ISEKs bereits zum damaligen Zeitpunkt identifizierten weiteren Schwerpunktbereiche, wie z.B.: das Schulareal im Norden von Ottobeuren, das Klosterareal und die weiteren Bereiche um das ehemalige Bahnhofsareal entlang der Straße am Bahnhofsplatz.

Das ebenfalls bestehende Sanierungsgebiet „Kur- und Bürgerpark am Bannwald“ mit dem heutigen Kneipp-Aktiv-Park und der angrenzenden Hotelanlagen wurde bewusst nicht in den Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen mit aufgenommen, da für diesen Bereich das Sanierungsgebiet erst 2006 gesatzt wurde. Des Weiteren haben die dort genannten Sanierungsziele weiterhin Bestand und die Maßnahmen sind bisher nur zum Teil umgesetzt.

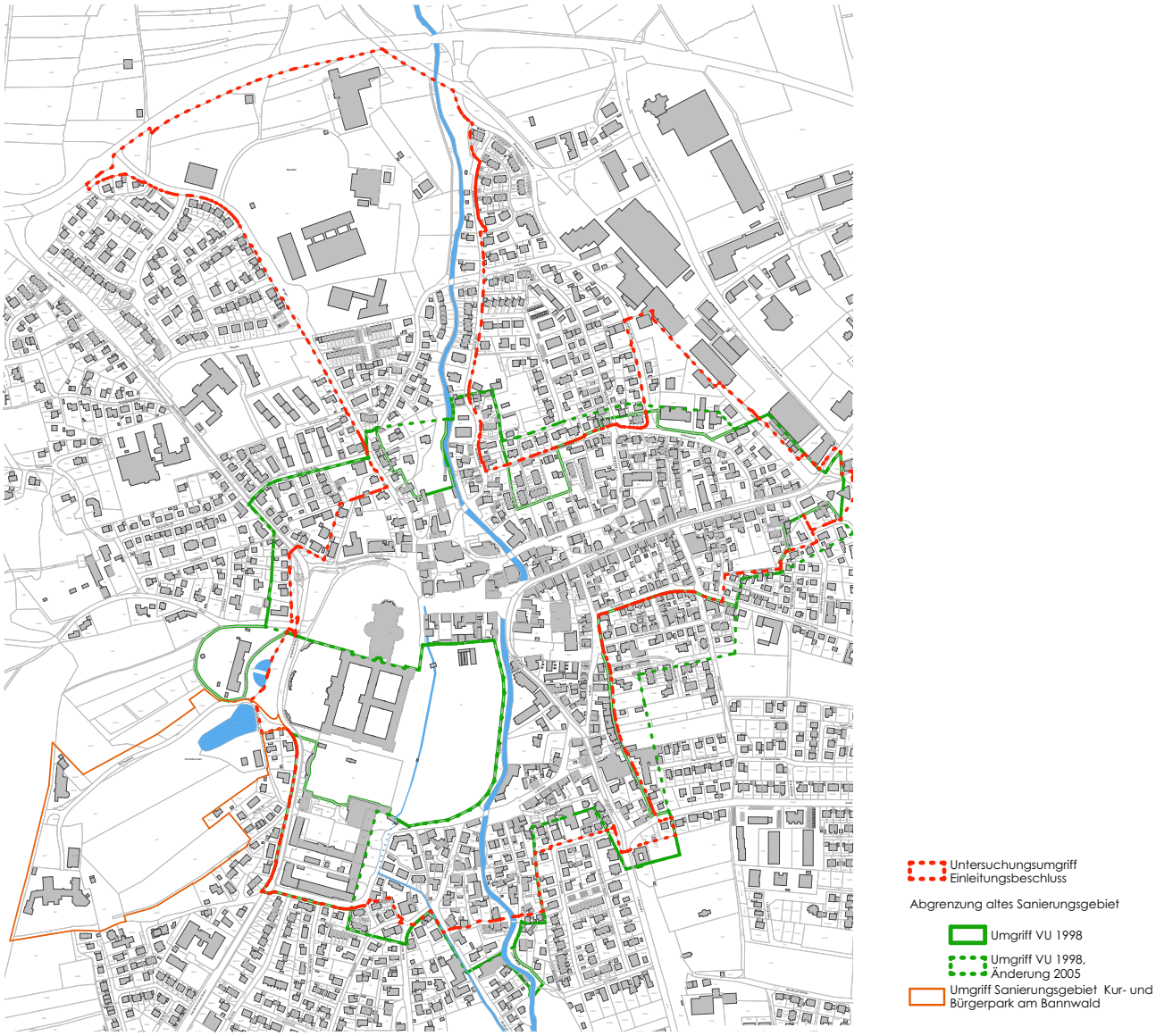


Abb. 4: Umgriff vorbereitende Untersuchungen und vorhandene Sanierungsgebiete

Grundlagen

2

2.1 Markt Ottobeuren

2.1.1 Lage im Raum

Der Markt Ottobeuren liegt im südlichen Teil des Landkreises Unterallgäu in der Planungsregion Donau-Iller. Nordwestlich von Ottobeuren, ca. 12 km entfernt, liegt das Oberzentrum Memmingen. Zum Mittelzentrum Mindelheim beträgt die Entfernung ca. 27 km.

Durch die Nähe zu den beiden Bundesautobahnen A96 und A7 ist Ottobeuren bezüglich der Anbindung für den motorisierten Individualverkehr verhältnismäßig gut erschlossen. Über diese Verbindungen können sowohl in östliche Richtung Landsberg am Lech und München sowie in südliche Richtung Kempten im Allgäu erreicht werden. Die Entfernung zur Anschlussstelle (16) an der A96 beträgt ca. 11 km. Die A7 wird über das Oberzentrum Memmingen erreicht. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind in den jeweils ca. 10 bis 12 km entfernten Ortschaften Memmingen, Sontheim und Bad Grönenbach.

Ottobeuren ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Ottobeuren, der neben dem Markt die Gemeinden Hawangen und Böhen angehören. Die Gemarkungsfläche der Verwaltungsgemeinschaft beträgt insgesamt ca. 91 km², wovon rund 56 km² zum Markt Ottobeuren zählen. Mit seinen rund 9.110 Einwohner*innen beinhaltet das Marktgemeindegebiet noch weitere 48 überwiegend ländlich geprägte Ortsteile, die in der Umgebung zum Hauptort liegen. Diese Ortsteile bestehen oft aus gewachsenen Dörfern mit landwirtschaftlicher Prägung oder Weiler bzw. Splittersiedlungen.

Der Hauptort wird von Süd nach Nord von der Westlichen Günz durchzogen.

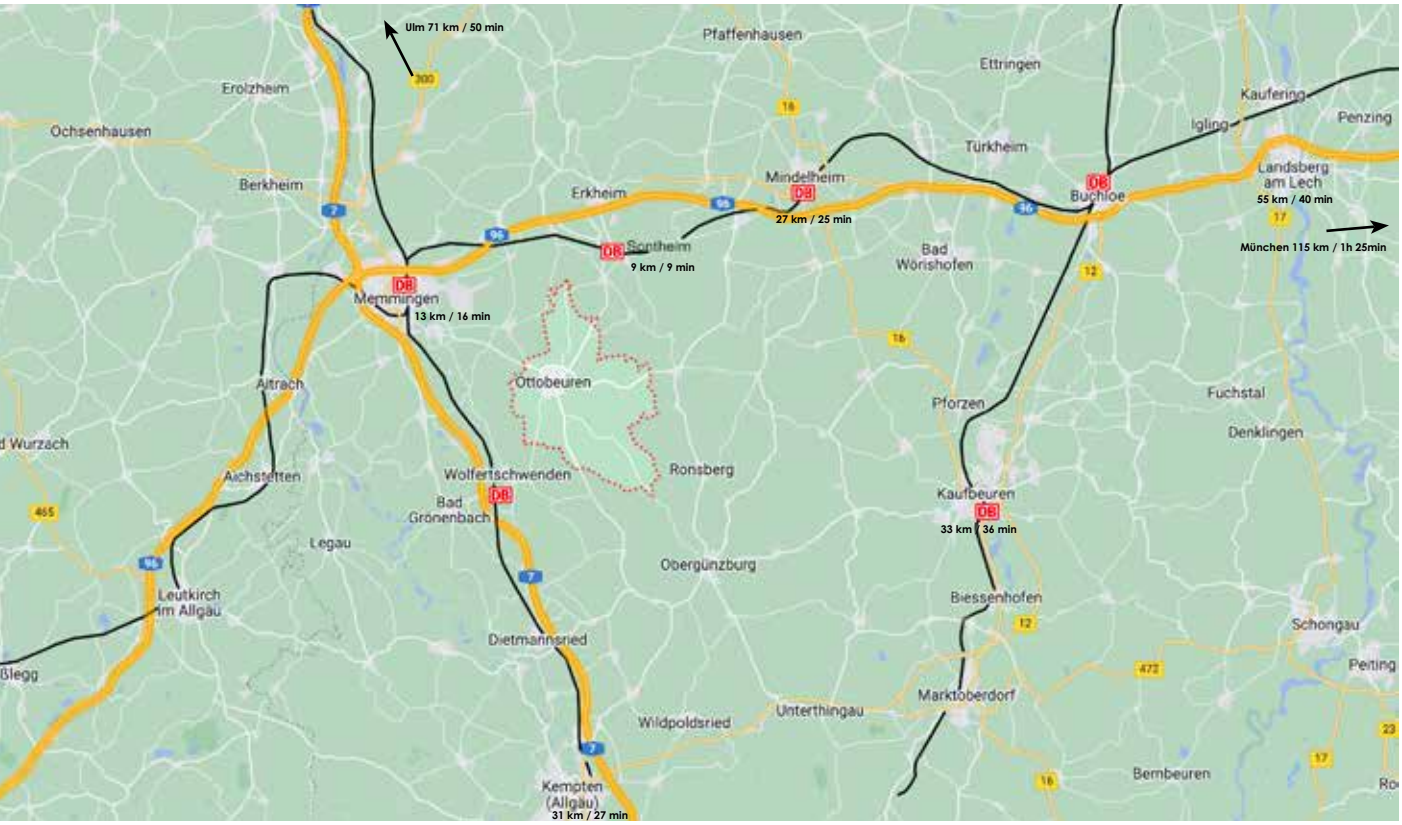


Abb. 5: Lage im Raum (Quelle: Google Maps)

2.1.2 Historische Ortsentwicklung

Die Ortsentwicklung von Ottobeuren hat ca. 550 n.Chr. ihre Anfänge als Rodungssiedlung mit dem Ortsnamen Uotbeuren. Die Geschichte des Marktes ist eng mit der des Klosters Ottobeuren verbunden. 764 n.Chr. wurde das Benediktinerkloster Ottobeuren gegründet und nach Zerstörungen durch Brände und Kriege mehrfach neu aufgebaut. 1711 wurde die heutige Klosteranlage im barocken Stil errichtet und von 1737 bis 1766 die heutige Basilika erbaut. Im Rahmen der Säkularisierung des Klosters an das Königreich Bayern wurden Teile der Klosteranlage ab 1802 u.a. als Landgericht, Kaserne und für Wohnungen genutzt. Das Kloster wurde 1918 wieder selbständige Abtei. In den südlichen Klosterbereichen sind bis heute das Museum und eine Fortbildungsstätte untergebracht. (Quelle: Markt Ottobeuren - Touristikamt Kur & Kultur (o.J.). Ottobeuren macht Geschichte, Karten & Pläne. Benediktinerabtei Ottobeuren (o.J.). Historisches.)

Die Grenzen von Ottobeuren haben sich im Zeitraum von 1819 bis 1876 kaum ausgeweitet. Erst durch die Errichtung der Schwabensiedlung Mitte der 1930er Jahre, die nach dem Krieg zusätzlich zur Unterbringung Geflüchteter diente und dadurch noch weiter vorangetrieben wurde und der Bauboom der 60er- und 70er Jahre führten zu einem stetigen Wachstum. 1972 wurde der Personenzugverkehr des Bahnhofs Ottobeurens eingestellt. Eine weitere Vergrößerung Ottobeurens zog der Bau der Umgehungsstraße 1990 mit sich, der die Baugebiete an der Klosterwaldstraße und Konohof nach sich zog. Auf Grund von Wohnraummangel entstanden ab 2018 die Baugebiete am Gottesackererget und der Hofwiese sowie weitere Entwicklungen von Gewerbeflächen im Nordwesten, der Campingplatz und der Hochwasserdamm in Eldern. (Quelle: Markt Ottobeuren - Touristikamt Kur & Kultur (o.J.). Ottobeuren macht Geschichte, Karten & Pläne.)

Die Region um Ottobeuren wird als Kneippland Bayern bezeichnet und ist seit 1957 anerkannter Kneippkurort, benannt nach dem im Ortsteil Stephansried geborenen Pfarrer Sebastian Kneipp. Bekannt als „Wasserdoktor" heilte er seine Tuberkulose-Erkrankung durch Wasseranwendungen in Form von Tauchbädern und ist bis heute durch sein selbst entwickeltes Gesundheitskonzept weltweit bekannt. Nachdem seine Heilkunst ihm zu Beginn auch Anzeigen einbrachten, sind die gesundheitserhaltende und -fördernde Wirkung der Kneippkur und der Wasseranwendungen mittlerweile anerkannt. (Quelle: Markt Ottobeuren (o.J.): Pfarrer Sebastian Kneipp. Touristikamt Ottobeuren.)

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Ferienregion Allgäu vermarktet sich Ottobeuren mit dem Slogan „Allgäu für die Sinne".

Abb. 6: Vergleich Ortsentwicklung von 1819 bis 2018 (Quelle: Markt Ottobeuren)

2.1.3 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm (=LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm ist als Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung in Bezug auf die Raumordnung und räumlichen Entwicklung Bayerns zu verstehen. Es hat u.a. die Aufgabe, Grundzüge der räumlichen Ordnung und Entwicklung festzulegen, vorhandene Ungleichheiten im Land abzumildern und Vorgaben für die Regionalplanung auf Ebene der Raumordnung zu machen.

Gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (Stand 2020) liegt Ottobeuren im allgemeinen ländlichen Raum in der Region Donau-Iller. Für den allgemeinen ländlichen Raum werden folgende Grundsätze formuliert:

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner*innen mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann.
- (G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

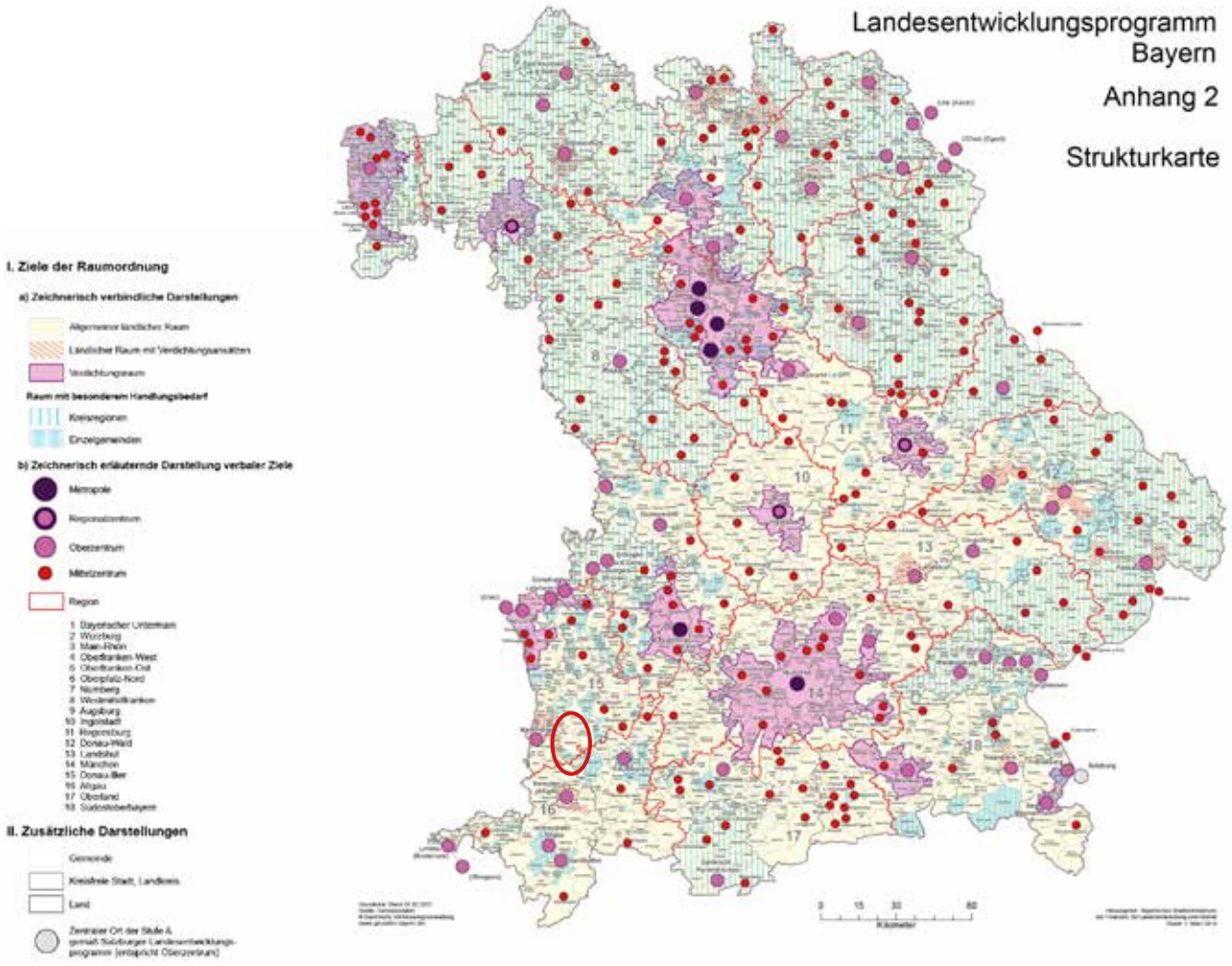


Abb. 7: Landesentwicklungsprogramm Bayern

Regionalplan (=RP)

Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept für die Region Donau-Iller, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind. Die privaten Planungsträger*innen und alle Bürger*innen können sich anhand des Regionalplans über die Leitlinien der künftigen räumlichen Entwicklung informieren. Der aktuelle Regionalplan für die Region Donau-Iller ist seit 1987 rechtskräftig. Seitdem wurde er mehrfach durch Teilfortschreibungen geändert. Aktuell befindet sich der Regionalplan im Verfahren zur Gesamtfortschreibung.

Der Markt Ottobeuren wird im Regionalplan als Unterzentrum dargestellt. Gemäß der Raumstrukturkarte liegt Ottobeuren in der Raumkategorie Ländlicher Raum. Generell decken sich die Aussagen des LEP mit denen des Regionalplans des Regionalverbands Donau-Iller.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans (Entwurf zur Gesamtfortschreibung 2019) ist südwestlich sowie nördlich angrenzend an den Hauptort Ottobeuren ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Dies betrifft vor allem den Bannwald sowie den Bereich um die Westliche Günz. Das Vorbehaltsgebiet soll zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems, zum Erhalt von Kulturlandschaften sowie zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen.

Die Bereiche um die Westliche Günz nördlich und südlich des Hauptortes werden als Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. Diese sollen zur Sicherung von Überschwemmungsgebieten sowie zur Schaffung und Aktivierung von Retentionsräumen im Zuge der Gewässerentwicklung und Auenrenaturierung beitragen.

Des Weiteren wird in der Raumnutzungskarte ein Bereich innerhalb des Hauptortes von Ottobeuren als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe dargestellt. Hier sollen die zentralörtlichen Versorgungskerne gebietsscharf als Vorranggebiete festgelegt werden.

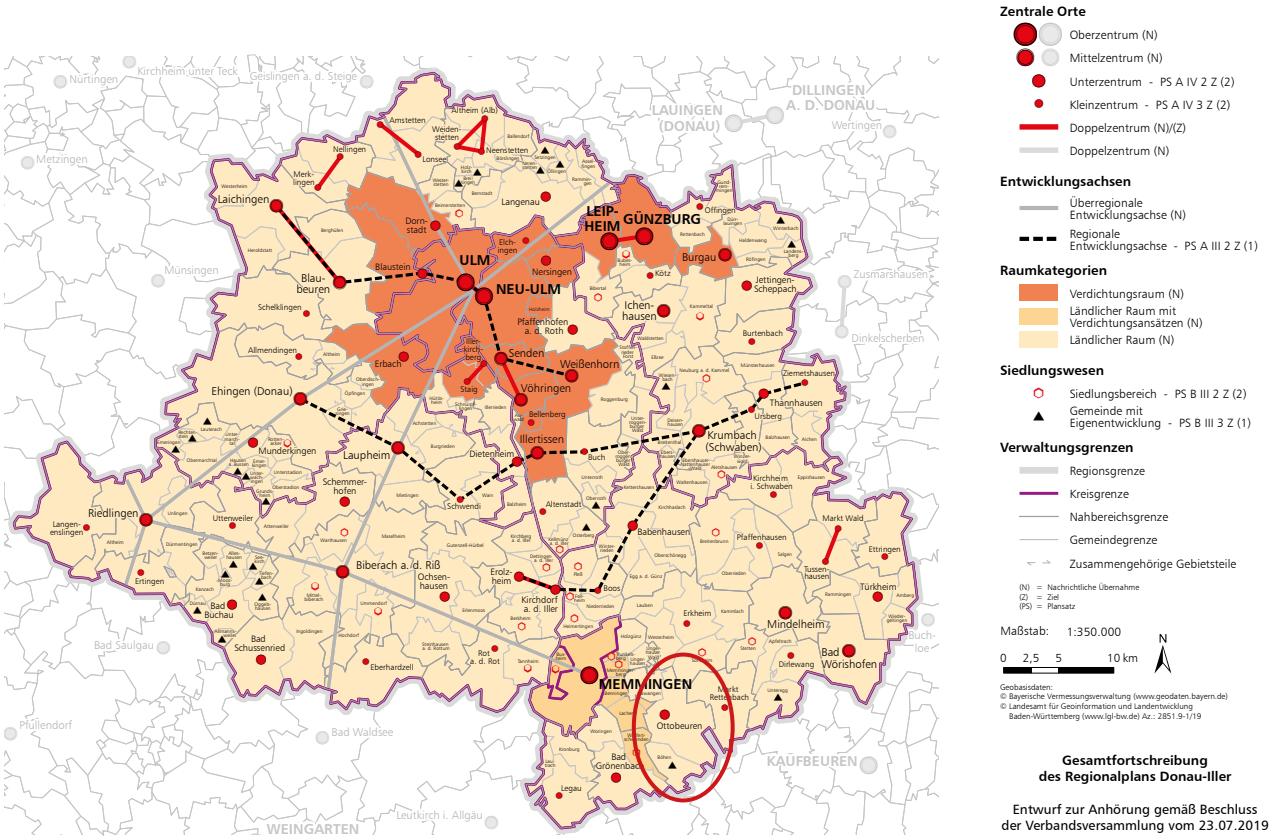


Abb. 8: Regionalplan Raumstrukturkarte

2.1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999 stellt für weite Teile des Siedlungsgebiets Wohnbaufläche (W) dar. Die zentralen Bereiche entlang der Bahnhofstraße, Luitpoldstraße, Ludwigstraße, Mühlbachstraße, um den Marktplatz, Rupertstraße und der südliche Klosterbereich werden als Mischgebiet bzw. Dorfgebiet dargestellt. Darüber hinaus werden im Gemeindegebiet verteilt mehrere Gemeinbedarfsflächen und Sondergebiete dargestellt. Im Norden wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen und im Nordosten Flächen für Industriegebiete und Gewerbegebiete ausgewiesen.

Der Kneipp-Aktiv-Park, die Freibereiche um das Kloster, das Freibad, der Friedhof, die Bereiche entlang der Westlichen Günz und die Bereiche der Eingrünung des südwestlichen und östlichen Ortsrands werden als Grünflächen dargestellt.

Der östliche Ortsrand schließt Erweiterungsflächen mit der Ausweisung als Wohnbaufläche ein. Eine weitere Erweiterungsfläche des bestehenden Siedlungskörpers ist im Süden, westlich der Westlichen Günz ausgewiesen.

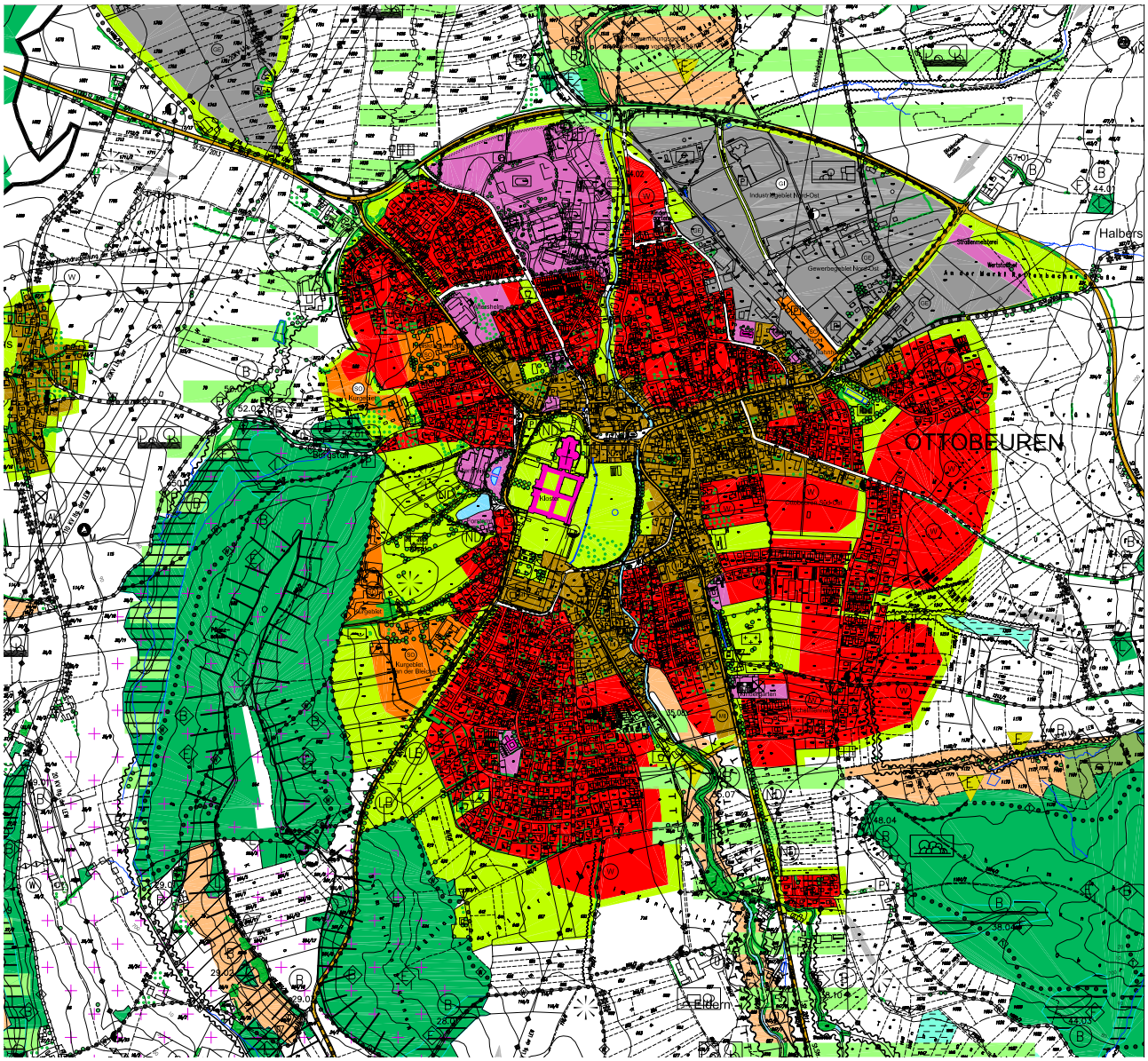


Abb. 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Industriegebiete
- Sondergebiete (Kurgebiet, Klinikgebiet, Handel)

Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Gebäude mit Bezeichnung

Sport - und Spielanlagen

- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Überörtlicher Verkehr und örtlicher Hauptverkehr

- Autobahnen, autobahnähnliche Straßen mit anbaufreiem Streifen
- Bundes-, Staats- oder Kreisstrassen mit anbaufreiem Streifen
- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Hauptverkehrsstraßen
- Parkplatz
- Fuß- und Radweg
- Wanderweg
- Naturlehrpfad
- Trimmpfad
- Bahnanlagen

Natur und Landschaft

- Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
- Landschaftsschutzgebiet -Vorschlag
- Naturschutzgebiet (Art. 7 BayNatSchG)
- geschützter Landschaftsbestandteil
- Naturdenkmal
- Biotop mit Nummer (lt. amtlicher Biotopkartierung Bayern)
- Biotop nach eigener Erhebung mit Nummer
- Landschaftsökologisch besonders wertvolle Fläche außerhalb der Talaue der West. Günz
- Landschaftsökologisch besonders wertvolle Fläche innerhalb der Talaue der West. Günz
- Pflanzung entlang von Straßen und Wegen
- Aufbau von Hecken, Feld- und Vogelschutzgehölzen
- Flächen für die Renaturierung von Gewässern und Gewässerrandbereichen (Schaffung von Mäandern, Aufbau von Auwäldern, extensive Nutzung von Auwaldbereichen, Beseitigung von Dränagen, ökologischer Rückbau)
- Aufbau von Pufferzonen entlang von Fließ- und Stillgewässern, Mooren etc. (Schutzstreifen, Bepflanzung, Extensivierung)
- Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Orts- und Landschaftsbild (Talraum)
- Ökologisch wertvolle Feuchtfläche (Streuwiese, Naßwiese, Hochstaudenflur, Großseggenried, Röhricht)
- Detail- bzw. Folgeplanung notwendig (Spezielle Artenschutzmaßnahmen)

Wasserflächen

- Wasserflächen
- Flächen für den Hochwasserschutz
- Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserschutzgebiet

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Landwirtschaft/Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald
- Erholungswald Intensitätsstufe I
- Erholungswald Intensitätsstufe II
- Wald mit besonderer Bedeutung für den Biotopschutz
- Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild
- Bodenschutzwald
- Sukzessive Umwandlung zu standortgerechtem Mischwald im Zuge der Verjüngung
- Aufbau eines stufigen Waldrandes
- Wälder in ökologisch wichtigen Räumen (z.B. Bachtäler, Steilhänge, Feucht- und Trockengebiete)
- Aufforstung von standortgerechtem Mischwald mit forstwirtschaftlicher Nutzung
- Der Sukzession überlassen (natürliche Wiederbewaldung)

Sonstiges

- Altast / Altlast - Verdachtsflächen
- Konzentrationsfläche für regenerative Energien (Windkraft)
- Gemeindegebietsgrenze

Planungsprozess und Beteiligungsverfahren

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) stellt einen komplexen und umfangreichen Planungs- und Entwicklungsprozess dar, der im nachfolgenden Kapitel im Detail vorgestellt wird. Außerdem werden die einzelnen Beteiligungsschritte, die während des Prozesses stattgefunden haben, vorgestellt.

3

3.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf

Wesentlich für die Erstellung des ISEKs ist der integrierte Planungsprozess, welcher in Abhängigkeit von den projektspezifischen Anforderungen von einem interdisziplinären Fachplaner*innen-Team gestaltet wird. Beteiligt wurden hierbei Stadt- und Landschaftsplaner*innen des Planungsbüros DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, München und Verkehrsplaner*innen vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH, Haar. Neben der fachübergreifenden Zusammenarbeit der Planer*innen fand ein regelmäßiger Austausch mit der Marktgemeindeverwaltung, lokalen Akteur*innen, zuständigen Fachbehörden und der Öffentlichkeit statt.

Der Planungsprozess gliedert sich in zwei Stufen: In der ersten Stufe wurde eine umfangreiche sektorale Bestandserhebung durchgeführt, die anschließend in eine fachbereichs-übergreifende Analyse der Stärken und Schwächen zusammengeführt wurde. Auf dieser Grundlage konnten die Ziele für die zukünftige Entwicklung des Marktes Ottobeuren erarbeitet werden. Die Ziele wurden dem Marktgemeinderat am 30.05.2022 vorgestellt und von diesem einstimmig beschlossen.

In einer zweiten Stufe wurde aufbauend auf diesen Zielen das eigentliche räumliche Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses umfasst die Konzeptentwicklung für den Untersuchungsbereich, insbesondere die Ortsmitte Ottobeurens. Ergänzend zum räumlichen Entwicklungskonzept wurde ein ausführlicher Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Kostenschätzung und möglichen Finanzierungen und erforderlichen Akteur*innen erarbeitet.

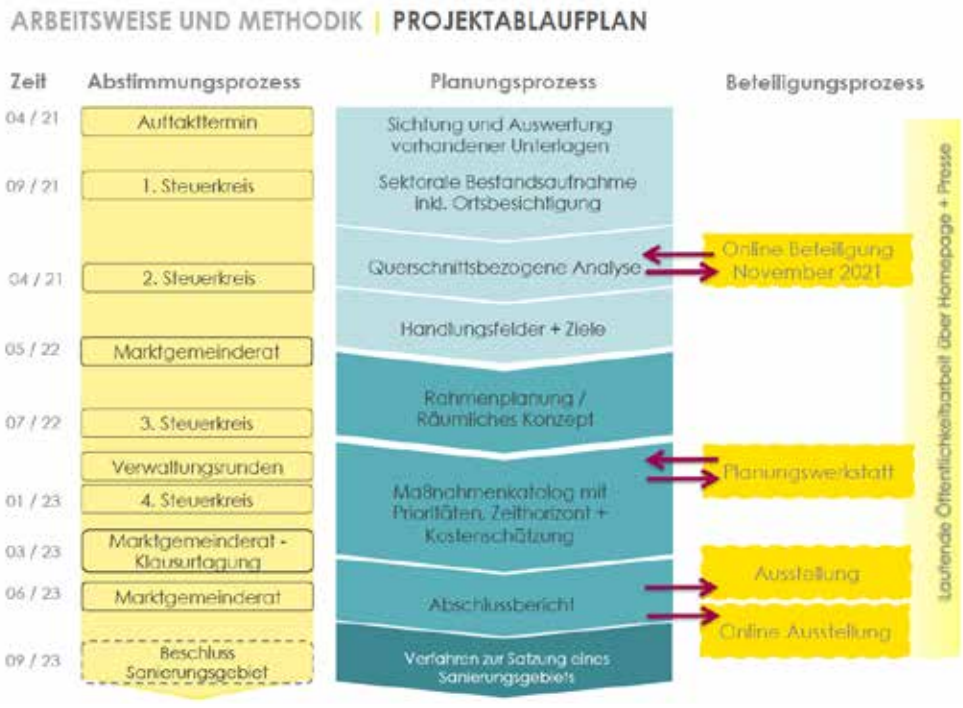


Abb. 10: Projektablaufplan

3.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung

Um den Planungsprozess des ISEKs auf ein weites Spektrum lokaler Belange und Themenschwerpunkte aufbauen zu können, wurde ein eigener Steuerkreis gebildet, der das ISEK in regelmäßigen Sitzungen begleitete. Dieser setzte sich u.a. aus Vertreter*innen der Politik, der Marktgemeindeverwaltung, des Einzelhandels und Gewerbes, sozialen Einrichtungen, Vereinen sowie Vertreter*innen für bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie Jugendliche und Senior*innen, zusammen.

Aufgrund der Zusammensetzung des Steuerkreises aus unterschiedlichen Akteur*innen, konnte sichergestellt werden, dass die Ergebnisse des ISEKs von einer breiten Basis verschiedener Interessensgruppen mitentwickelt und mitgetragen werden. Neben der inhaltlichen Mitarbeit am ISEK fungierten die Mitglieder des Steuerkreises auch als Schnittstelle zwischen den Planer*innen und der Bürgerschaft.

Im Rahmen von vier Steuerkreissitzungen, die in regelmäßigen Abständen stattfanden, erfolgte die Abstimmung beziehungsweise gemeinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte des ISEKs.

Abb. 11: Impressionen aus den Steuerkreissitzungen

3.3 Einbindung der Öffentlichkeit

Neben der Arbeit im Steuerkreis war ein wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses die frühzeitige und kontinuierliche Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bürger*innen des Marktes Ottobeuren konnten in mehreren Veranstaltungen ihre Anliegen, Hinweise und Meinungen einbringen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen flossen in die jeweiligen Planungsschritte ein.

Bereits zu Beginn der ersten Planungsstufe konnten die Bürger*innen über eine Online-Plattform erste Hinweise zu negativen und positiven Aspekten sowie Anregungen und Ideen beisteuern. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse und Vorschläge wurden nach fachlicher Prüfung in die Bestandsaufnahme und Analyse eingearbeitet.

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in einer Planungswerkstatt im September 2022. Hier erfolgte schwerpunktmäßig eine Auseinandersetzung mit dem Entwicklungskonzept und dem Maßnahmenkatalog. Beide Beteiligungsformate sind in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert. Darüber hinaus gibt es zu beiden Beteiligungsformaten jeweils eine eigene umfangreiche Dokumentation, die beide diesem Bericht als Anlage beiliegen.

3.3.1 Online-Beteiligung vom 07.11.2021 bis 05.12.2021

Die Online-Beteiligung fand in einem Zeitraum von 4 Wochen, November bis Anfang Dezember 2021, statt. Hierbei konnten über eine Online-Plattform Anregungen zum Markt auf einer Karte zu verschiedenen Themenbereichen verortet werden. Die Bürger*innen waren aufgerufen, eigene Ideen und Hinweise auf der Plattform einzubringen und bereits existierende Ideen anderer Teilnehmenden zu bewerten und zu kommentieren.

Abb. 12: Crowd-Mapping Plan Online-Beteiligung

Zur analogen Teilnahme an dem Format gab es Beteiligungskarten im Gemeindeblatt und ausgelegte Flyer.

Insgesamt wurde das Format mit großem Interesse und einer regen Teilnahme angenommen. Es konnten insgesamt 390 Ideen und 240 Kommentare aufgenommen werden. Über die Like- und Dislike-Funktion sind insgesamt mehr als 10.200 Wertungen eingegangen, sodass ein guter Eindruck über die Stimmung vor Ort gewonnen werden konnte. Es gab 2.445 Besucher*innen, von denen 1.791 sich mehrfach einloggten, um auf Kommentare zu reagieren und neue Ideen zu kommentieren und zu bewerten.

Die Ergebnisse der ersten Beteiligung wurden in einer Dokumentation zusammengefasst. Sie diente der Ergänzung und Überprüfung der Bestandsaufnahme und Analyse und wurde auch bei der Entwicklung von konkreten Zielen und Maßnahmen für den weiteren Planungsprozess mitberücksichtigt. Die vollständige Dokumentation der Online-Beteiligung ist in der Anlage „Dokumentation der Online-Beteiligung“ zu finden.

Abb. 13: Einzelhandel, Kultur und Tourismus

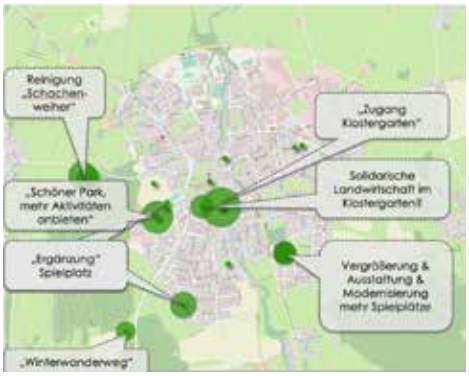


Abb. 14: Freiraum und Landschaft

Abb. 15: Hier fehlt mir...

Abb. 16: Hier gefällt mir besonders...

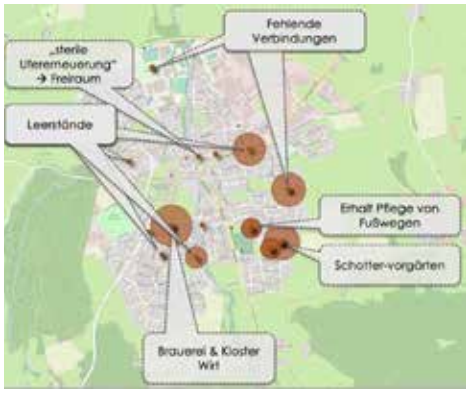


Abb. 17: Siedlungsentwicklung und Ortsbild

Abb. 18: Sonstiges

3.3.2 Planungswerkstatt am 27.09.2022

Mit der Planungswerkstatt bekamen die Bürger*innen eine weitere Möglichkeit den Planungsprozess des ISEKs aktiv mitzugestalten. Hierfür fand nach der ersten Online-Beteiligung eine Veranstaltung vor Ort statt, in der schwerpunktmäßig eine Auseinandersetzung mit dem Maßnahmenkatalog und dem Rahmenplan zur zukünftigen Entwicklung Ottobeurens erfolgte.

Nach einer einführenden Vorstellung des aktuellen Planungsstandes zum ISEK konnten die Teilnehmende in einer ersten Arbeitsphase an Tischgruppen den dort ausgelegten Rahmenplanentwurf mit Ideen und Anmerkungen ergänzen und weiterentwickeln. Ergänzend dazu priorisierten die Teilnehmenden in einer zweiten Arbeitsphase an den Stellwänden die konkreten Maßnahmenvorschläge.

Das Team von DRAGOMIR STADTPLANUNG und Schlothauer & Wauer sowie Vertreter*innen der Gemeindeverwaltung standen für Rückfragen und Diskussion an den Tischen und Stellwänden zur Verfügung. Die während der Veranstaltung gesammelten Anregungen wurden im Anschluss kurz im Plenum zusammengefasst, so dass alle Teilnehmenden einen Überblick über die verschiedenen Themen sowie die meist priorisierten Maßnahmen erhielten.

Die Ergebnisse der Planungswerkstatt wurden in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst und in der weiteren Planung nach fachlicher Prüfung, soweit möglich, berücksichtigt. Die vollständige Dokumentation befindet sich in der Anlage „Dokumentation der Planungswerkstatt“ zu diesem Bericht und auf der Homepage des Marktes Ottobeuren.

3.3.3 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet

Auf der Homepage des Marktes Ottobeuren wurden aktuelle Unterlagen, wie z. B. die Einladungen zu Veranstaltungen, die Dokumentationen der Beteiligungsveranstaltungen sowie Zwischenstände der Bearbeitung, öffentlich zugänglich gemacht. Hierüber war jede*r Interessierte in der Lage sich zu jeder Zeit grundsätzliche Informationen zum Sachstand herunterzuladen.

Darüber hinaus wurde vom Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG eine Projektmailadresse eingerichtet, über die jederzeit Kontakt mit dem Planungsteam aufgenommen werden konnte. Von dieser Möglichkeit wurde im Laufe des Planungsprozesses regelmäßig Gebrauch gemacht.

Abb. 19: Veröffentlichungen auf der Homepage Ottobeuren

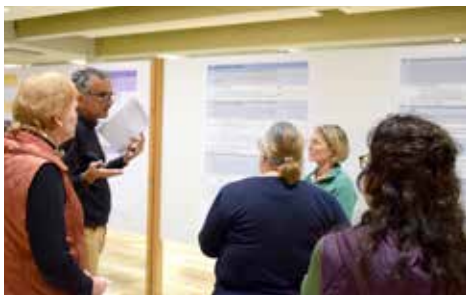


Abb. 20: Impressionen aus der Planungswerkstatt

Bestandsaufnahme

Im folgenden Kapitel ist die umfassende themenbezogene Bestandsaufnahme dargestellt. Diese erfolgte anhand von Ortsbegehungen, Kartierungen, der Auswertung vorhandener Daten, Gutachten und Planungen sowie dem Austausch mit der Marktgemeindeverwaltung und dem Steuerkreis. Dargestellt werden die Ergebnisse in themenbezogenen Bestandskarten. Aufbauend auf dieser Bestandserhebung erfolgte die Ableitung der Potenziale und Qualitäten sowie der Defizite und Konflikte, die in Kapitel 5 dargestellt sind.

4

4.1 Siedlungsstruktur / Bestandsaufnahme der Ortsteile

Der Markt Ottobeuren besteht aus 49 Gemeindeteilen mit unterschiedlichen Siedlungstypen. Die Bestandsaufnahme, Analyse und das Entwicklungskonzept wurden für den Hauptort Ottobeuren durchgeführt. Für die gesamtörtliche Betrachtung wurden ausgewählte weitere Ortsteile mit dem Ziel, die Funktion und „Stellung" des Ortsteils aufzuzeigen, in Form von Steckbriefen bearbeitet. Da die Untersuchung aller Ortsteile nicht zielführend ist, wurden zur weiteren Betrachtung lediglich die größeren Dörfer (orangener Kreis) ausgewählt.

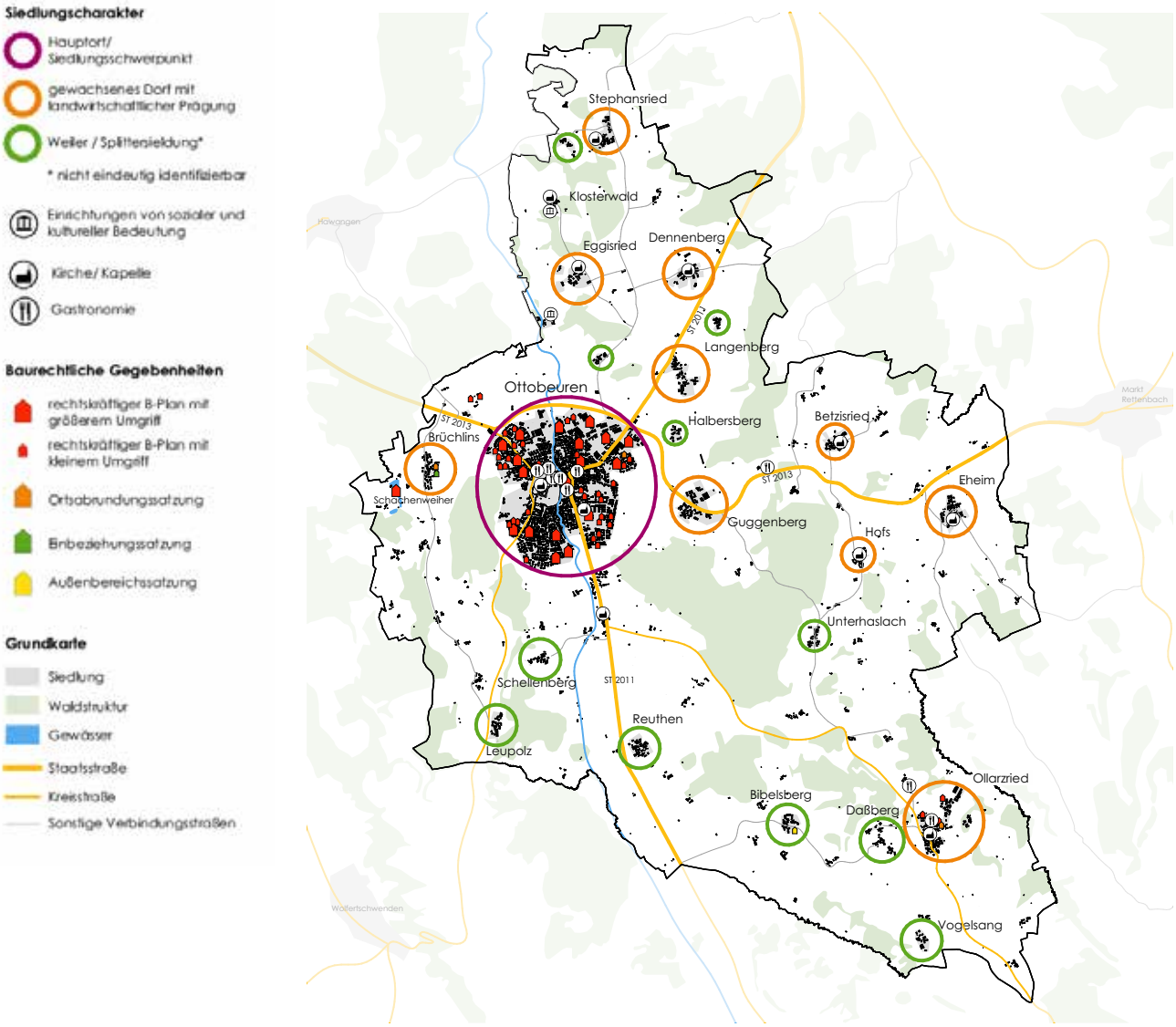


Abb. 21: Siedlungscharakter

In den Ortsteilen gibt es einige Bereiche, die mit Bebauungsplänen überplant sind und vor allem die Siedlungserweiterung betreffen, z.B. in Ollarzried. Außerdem regelt ein Bebauungsplan das Naherholungsgebiet Schachenweiher.

Bei der Betrachtung der gemeldeten Wohnsitze in diesen ausgewählten Ortsteilen wird ersichtlich, dass sich der Großteil der gemeldeten einzigen Wohnsitze und Hauptwohnsitze in Ollarzried (ca. 220) und Brüchlins (ca. 125) befinden. In den Ortsteilen Guggenberg, Betzisried, Eheim, Stephansried, Langenberg sowie Eggisried sind jeweils über 50 einzige Wohnsitze und Hauptwohnsitze gemeldet.

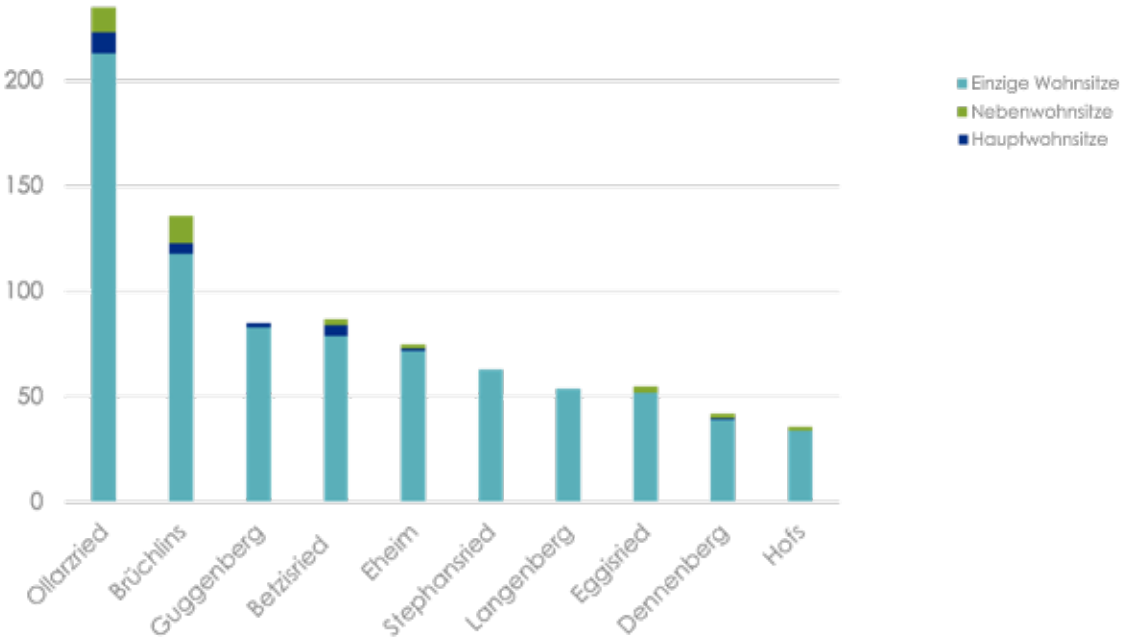


Abb. 22: Einwohner*innen ausgewählter Ortsteile

Die ausgewählten Ortsteile werden in einer Bewertungsmatrix gegenübergestellt, in der unterschiedliche Kriterien zu den vorhandenen Einrichtungen dargestellt werden:

	Haltestellen für Linienbus	Rufbus Sammelstelle (Flexi Bus)	Mitnahmebank	Feuerwehr-Gebäude	Kirche/ Kapelle	Gewerbebetrieb	Hofladen/ Nahversorgung	Jugendeinrichtung	Veranstaltungsraum	Touristisches Ziel	Anschluss an Kanalnetz
Eggisried	✓	✓		✓	✓					✓	
Stephansried	✓	✓			✓	✓				✓	
Dennenberg	✓	✓			✓		✓		✓		
Langenberg	✓	✓		✓		✓					
Guggenberg	✓	✓				✓					
Betzisried	✓	✓			✓	✓		✓		✓	
Eheim	✓	✓			✓						
Hofs	✓	✓		✓	✓						
Ollazried	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓
Brüchlins	✓	✓				✓					✓

Abb. 23: Bewertungsmatrix

Auf den nachfolgenden Seiten wird in den einzelnen Steckbriefen zu den Ortsteilen darüber hinaus jeweils eine kurze Charakteristik des Bestands beschrieben und mit einem Übersichtsplan zur Siedlungsstruktur und Fotos aus dem Ort (eigene Aufnahmen von der Ortsbegehung) verdeutlicht.

4.1.1 Eggisried

Abb. 24: Orthophoto Eggisried (Quelle Bayernatlas)

Kurzcharakteristik

Eggisried ist durch mehrere große Hofstellen geprägt, welche sich entlang einer zentralen Erschließungsstraße als klassisches Straßendorf aufreihen. Neben den Hofstellen ist der Ort von ähnlich vielen kleineren Wohnhäusern durchsetzt. Die zentrale Erschließungsstraße ist sehr breit und wirkt eher als Dorfanger, wenngleich es sich weitgehend um private Vorbereiche handelt. Auf der Westseite wird der Beginn des zentralen Angers durch die Kapelle St. Leonhard definiert. Den westlichen Abschluss bildet die markante Hangkante, welche den Ort mit einer dichten Vegetation einfasst und begrenzt. Von der Hangkante führt eine steile Erschließungsstraße sehr ortsbildprägend unter einer Brücke in Richtung Erich-Schickling-Stiftung und der Günz. Hier endet auch die Straße, weshalb Eggisried selbst wenig Durchgangsverkehr erfährt und eher ruhig gelegen ist. Die Erich-Schickling-Stiftung wird allerdings auch von Besucher*innen frequentiert.

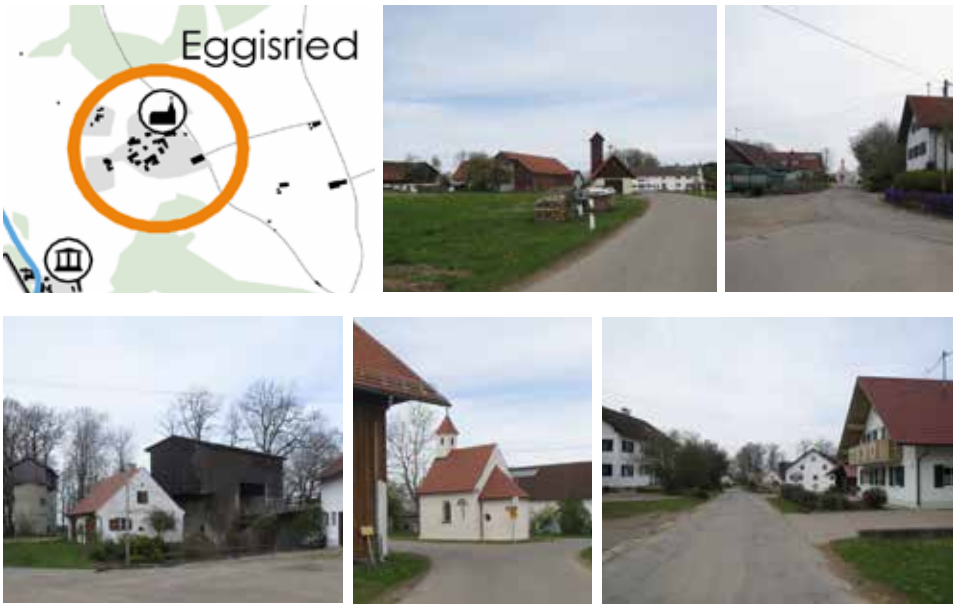


Abb. 25: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Eggisried

4.1.2 Stephansried

Abb. 26: Orthophoto Stephansried (Quelle Bayernatlas)

Kurzcharakteristik

Der Ortsteil Stephansried besteht aus drei Teilbereichen, die sich aus der topographischen Situation ergeben. Eine prägende bewaldete Hangkante teilt den Ort in einen tiefer gelegenen westlichen Teil und einen höher liegenden östlichen Teil, mit Blick über das Tal. Hier befindet sich am Fuß der Hangkante die Filialkirche St. Stephanus, welche von mehreren Einzelgebäuden umgeben wird. Eines dieser Gebäude war früher eine Gaststätte und wurde jedoch zwischenzeitlich von einem Wohnhaus ersetzt. Am Fuß der Hangkante befindet sich außerdem eine kleine öffentliche Grünfläche mit einem Kneippbecken, welche als Andenken an den Geburtsort von Sebastian Anton Kneipp (1821-1897) erinnern. Von dort aus führt ein Weg mit Informationstafeln zum Kneippdenkmal, am oberen Ende der Hangkante.

Die beiden oberen östlichen Teile von Stephansried sind geprägt durch große Hofstellen und durch landwirtschaftliche Flächen und die dazwischenliegende Erschließungsstraße von dem unteren Ortsteil getrennt.

Abb. 27: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Stephansried

4.1.3 Dennenberg

Abb. 28: Orthophoto Dennenberg (Quelle Bayernatlas)

Kurzcharakteristik

Der Ort Dennenberg liegt auf einer Anhöhe westlich der St 2011 und ist von der Straße aus auf dem Weg zwischen Autobahn A96 und Ottobeuren gut sichtbar. Der Ort besteht aus mehreren größeren Höfen, die sich als klassisches Haufendorf um eine zentrale Straßenkreuzung mit der mittig situierten kleinen Kapelle St. Joseph gruppieren. Innerhalb des Ortes ist die höhere Lage auf einem Hügel durch den abrupten Geländeabfall in Richtung St 2011 und die weiten Blickbeziehungen in die Landschaft deutlich bemerkbar. Der Milchhof „Lerf“ mit dem zugehörigen Laden „die feine Allgäuerin“ ist deutlich wahrnehmbar und mit den Produkten bekannt. Ein zugehöriger großer Veranstaltungsraum für Feiern und Führungen runden das Angebot ab und sorgen somit auch für regelmäßiges Besucheraufkommen im Ort.

Abb. 29: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Dennenberg

4.1.4 Langenberg

Abb. 30: Orthophoto Langenberg (Quelle Bayernatlas)

Kurzcharakteristik

Langenberg ist ein klassisches Straßendorf, das östlich der St 2011 gelegen ist und sich entlang einer Hangkante entwickelt hat. Diese fällt nach Westen in Richtung Ottobeuren ab und gibt damit an mehreren Stellen den markanten Blick auf Ottobeuren und das Kloster frei. Die Bereiche zwischen mehreren großen Hofstellen wurden über die Jahre mit Einfamilienhäusern aufgefüllt, sodass, mit Ausnahme von drei größeren Lücken, ein bebauter Zusammenhang entstand. Nur wenige Gebäude, wie z.B. die Feuerwehr und eine Hofstelle, liegen etwas rückversetzt zur zentralen Straße. Optisch auffällig ist, dass zwei der Hofstellen in einem sanierungsbedürftigen Zustand erscheinen. Der Ortsteil weist einen Gewerbebetrieb auf. Dieser ist eine Autowerkstatt mit zugehörigem Verkauf, welcher sich etwa in der Mitte der Straße befindet.

Abb. 31: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Langenberg

4.1.5 Guggenberg

Abb. 32: Orthophoto Guggenberg (Quelle Bayernatlas)

Kurzcharakteristik

Der Ort Guggenberg liegt direkt an der St 2013 und wird von dieser geprägt bzw. grob in einen nördlichen und einen südlichen Teil getrennt. Nördlich der Staatsstraße liegt der mehr gewerblich orientierte Teil mit mehreren großen Hofstellen und dem Landmaschinenhändler „Frick&Auerbacher“. Auf der Südseite erstreckt sich entlang einer ringförmigen Erschließungsspanne und mehreren kurzen Stichstraßen ein überwiegend von Einfamilienhäusern geprägtes Wohngebiet. Diese differieren hinsichtlich unterschiedlicher Größenkategorien sowie Bauzeiten. Am süd- bzw. südwestlichen Rand befinden sich am Übergang zur freien Landschaft drei weitere Hofstellen.

Abb. 33: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Guggenberg

4.1.6 Betzisried

Abb. 34: Orthophoto Betzisried (Quelle Bayernatlas)

Kurzcharakteristik

Nördlich der St 2013, über eine schmale Stichstraße erschlossen, liegt auf einer kleinen Anhöhe der Ort Betzisried. Dieser ist als dichtes Haufendorf um die Kapelle St. Anna arrangiert. Gegenüber der Kapelle liegt eine Hofstelle mit einem großen vorgelagerten asphaltierten Bereich, der eine inoffizielle kleine Dorfmitte ausbildet. Neben der Kapelle weist Betzisried auch das religiöse Denkmal „Marterl Lourdes Madonna“ auf, das etwas außerhalb, im Süden des Ortsteils liegt und ein Feldkreuz, das sich ebenfalls außerhalb, im Westen befindet.

Das optische Erscheinungsbild von Betzisried ist im Wesentlichen durch Hofstellen, aber auch durch Einfamilienhäuser geprägt. Diese sind für die Region verhältnismäßig eng gruppiert und bilden damit eine kompakte Dorfstruktur. Dieser Eindruck wird insbesondere durch den dichten Baumbestand, der bis in den Ortsteil und um die Kapelle reicht, sowie enge Straßenräume verstärkt. Außerhalb des Ortes befindet sich die zugehörige Bushaltestelle direkt an der St 2013.

Abb. 35: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Betzisried

4.1.7 Eheim

Ⓗ FLEXI BUS †

Abb. 36: Orthophoto Eheim (Quelle Bayernatlas)

Kurzcharakteristik

Der Ortsteil Eheim liegt topographisch sehr prominent am oberen Rand einer Anhöhe südlich der St 2013. In der Mitte des Ortes befindet sich die Kapelle St. Maria und Joseph, die unter Denkmalschutz steht. Um die Kapelle gruppieren sich mehrere unterschiedlich große landwirtschaftliche Höfe und wenige einzelne Einfamilienhäuser. Diese sind allem Anschein nach meist für Familienangehörige auf dem Grundstück der Hofstelle errichtet worden. Mit der auffallend unplanmäßigen Struktur und den unterschiedlich großen Gebäuden und Höfen kann der Ortsteil als Haufendorf klassifiziert werden.

Eine dicht bewachsene steile Hangkante fasst den oberen Ortsteil auf der Westseite ein. Am Fuß der Hangkante befinden sich zwei landwirtschaftliche Anwesen, die vom restlichen Ort aufgrund der Topografie abgetrennt wirken. Nach Osten fällt das Gelände nicht ab, sodass der Ort in die landwirtschaftlich genutzten Flächen übergeht.

Abb. 37: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Eheim

4.1.8 Hofs

Abb. 38: Orthophoto Hofs (Quelle Bayernatlas)

Kurzcharakteristik

Der Ortsteil Hofs liegt südlich der St 2013 an der Verbindungsstraße von Betzisried nach Ollarzried und am Knotenpunkt der Straße in Richtung Eheim. In der Mitte des Knotenpunkts der beiden Straßen befindet sich die auffällige, denkmalgeschützte Kapelle St. Leonhard mit sehr prominentem Glockenturm. Die Gebäude und Hofstellen sind beidseits der Straße überwiegend giebelständig angeordnet, sodass Hofs als klassisches Straßendorf charakterisiert werden kann. Auffällig in Hofs ist außerdem die dichte Stellung der giebelständigen Hofstellen und Häuser entlang der Straße in Richtung Eheim. Damit und zusammen mit dem nach Norden in eine Senke abfallenden Gelände wird ein sehr markanter Ortsrand ausgebildet.

Am nördlichen Ortseingang befindet sich ein Gerätehaus der Feuerwehr, welches zur Ortsteilfeuerwehr Betzisried gehört.

Abb. 39: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Hofs

4.1.9 Brüchlins

Abb. 40: Orthophoto Brüchlins (Quelle Bayernatlas)

Kurzcharakteristik

Westlich von Ottobeuren liegt an einem leicht ansteigenden Hang der Ort Brüchlins. Dieser ist über je eine kleine Straße an die nördlich verlaufende St 2013 und darüber hinaus in Richtung Osten direkt an Ottobeuren angebunden. Die beiden Straßen treffen sich in Form eine großen Y-förmigen Gabelung in der Ortsmitte. Brüchlins ist als Straßendorf entlang der Nord-Süd gerichteten Hauptstraße entstanden, sodass aufgrund einer fehlenden Kapelle oder Kirche keine eindeutige Ortsmitte identifiziert werden kann. Das aus der Y-förmige Straßenführung entstandene Gebiet ist nur entlang der Hauptstraße bebaut, während im östlichen Teil eine ortsbildprägende Streuobstwiese angelegt ist.

Abb. 41: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Brüchlins

4.1.10 Ollarzried

Abb. 42: Orthophoto Ollarzried (Quelle Bayernatlas)

Kurzcharakteristik

Ollarzried stellt neben dem Hauptort Ottobeuren selbst den größten zusammenhängend bebauten Ortsteil der Gemeinde Ottobeuren dar. Vor der Gemeindegebietsreform handelte es sich um eine eigene Gemeinde.

Ollarzried liegt an der Verbindungsstraße nach Obergünzburg und wird auf der Westseite durch eine steile Hangkante zum deutlich tiefer liegenden Boschachbach begrenzt. Die Straße führt stark geschwungen durch den Ort, sodass sich immer wieder sehr markante Eindrücke ergeben. Der Ortskern konzentriert sich um die Kirche St. Ulrich sowie das Kriegerdenkmal und erstreckt sich auf beide Seiten der Straße. Er ist geprägt von zahlreichen großen Hofstellen mit dazwischenliegenden weiteren Wohnhäusern, die unterschiedliche Größen aufweisen und aus unterschiedlichen Bauzeiten stammen. Im Norden und Nordosten wurde der Ort überwiegend um Einfamilienhausgebiete erweitert, die, mit Ausnahme des Friedhofs mit Aussegnungshalle und einem an der Steige liegenden Backhäusl, entsprechend in neuerem Bebauungsstil errichtet wurden. Diese neueren Siedlungsstrukturen lösen sich nach Nordosten langsam auf, werden zunehmend auch durch historische Gebäude ergänzt und enden bei einem Gewerbebetrieb mit mehreren Firmen und vier größeren Hallen.Weitere Nutzungen im Ortskern sind das Schulgebäude, die Gaststätte an der Hauptstraße, der gemeinschaftlich genutzte Veranstaltungsraum am Eschweg und weitere kleinere Gewerbebetriebe in der Ortsmitte an der Ottobeurer Straße.

Dem Schulgebäude vorgelagert befindet sich der geschotterte Dorfplatz mit Bücherschrank und Bänken als Treffpunkt, welcher auch als Parkplatz für die umgebenden Nutzungen dient und einen attraktiven, jedoch nicht barrierefreien, Zugang zur Kirche bietet.

Abb. 43: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Ollarzried

4.2 Nutzungen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die Erdgeschossnutzungen im Hauptort Ottobeuren kartiert. Aufgenommen wurden Nutzungen, die entweder zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen, d.h. Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gemeinbedarf, soziale und kulturelle Nutzungen, Gewerbe, Sporteinrichtungen, aber auch Leerstände.

Die Verteilung der Nutzungen im Markt lässt sich gut erkennen. Die Hauptnutzung in Ottobeuren ist Wohnen. Im Nordosten befindet sich der von Gewerbe und Industrie geprägte Bereich mit teilweise großflächigen Gewerbebauten und eingestreuten Dienstleistungsnutzungen und großflächigem Einzelhandel wie REWE und Netto. Im Norden befindet sich das großflächige Schul- und Sportzentrum bestehend aus der Grund-, Real-, Mittelschule und dem Gymnasium Ottobeurens sowie der Sportwelt Ottobeuren mit zahlreichen multifunktionalen Indoor- und Outdoor-Sportanlagen. Außerdem befinden sich hier die Sporthalle und das Vereinsheim des Turn- und Sportvereins Ottobeuren sowie zahlreiche zugehörige Außensportanlagen wie z.B. ein Fußballfeld, Bolz- und Basketballplätze und eine Tartanbahn. Weitere soziale/gemeinbedarfliche Einrichtungen, wie das Krankenhaus Ottobeuren, Pflegeheime und Kindergärten, Feuerwehr und das Freibad sind über das Marktgemeindegebiet verteilt.

Neben den für die Bewohner*innen wichtigen sozialen Einrichtungen besitzt Ottobeuren zusätzlich ein vielfältiges kulturelles Angebot wie z.B. das Museum für zeitgenössische Kunst - Diether Kunerth. Das Kloster Ottobeuren mit seinen privaten (ummauerten) Freibereichen ist durch die zentrale Lage und durch seine prägende Gestalt eine bedeutende Einrichtung in Ottobeuren, die für die Bewohner*innen und Besucher*innen Ottobeurens unterschiedliche Angebote bereitstellt. Des Weiteren verfügt Ottobeuren über zahlreiche touristische Angebote, u.a. über Hotels und Übernachtungsmöglichkeiten, die Allgäuer Volkssternwarte im Süden, den Adventure Golf Park im Norden, den Allgäuer Golf- und Landclub im Südosten sowie die Sportjugendherberge Ottobeuren im Süden.

Abb. 44: Einzelhandelsmarkt Feneberg in der Ortsmitte

Abb. 45: aktive EG-Nutzung in der Bahnhofstraße

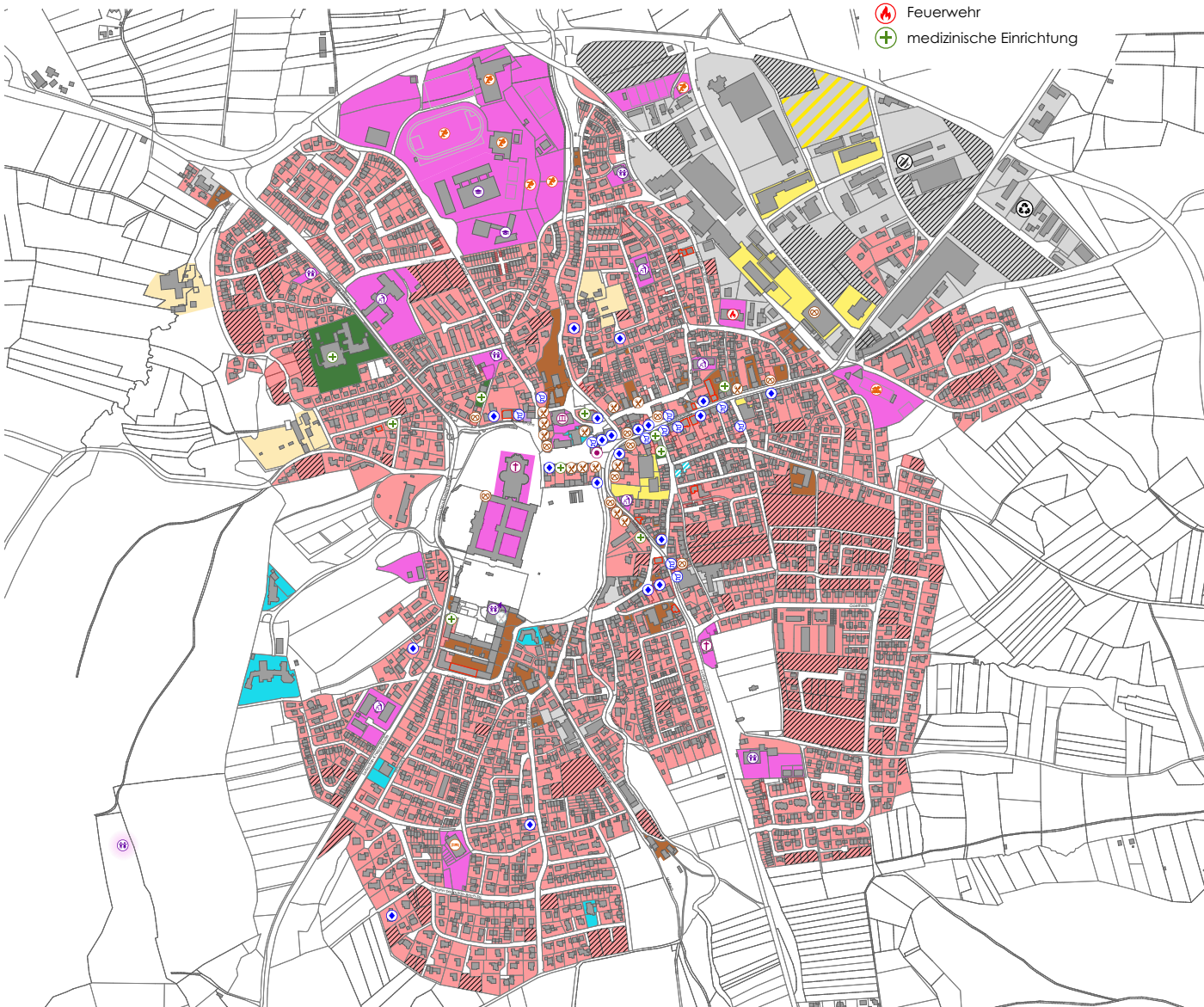
Abb. 46: Museum für zeitgenössische Kunst - Diether Kunerth (Quelle: Touristikamt Ottobeuren)

In der Ortsmitte, im Bereich der Bahnhofstraße, Luitpoldstraße, am Marktplatz und entlang der Rupertstraße, gibt es eine Vielzahl an aktiven Erdgeschossnutzungen, die vor allem durch kleinteiligen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Nutzungen bestimmt sind. Der Supermarkt Feneberg in der Luitpoldstraße trägt zur innerörtlichen Versorgung bei. Einige der Erdgeschosszonen sind untergenutzt oder leerstehend.

Neben den heutigen Nutzungen wurden auch die erschlossenen und untergenutzten bzw. brachliegenden Flächen im Marktgemeindegebiet identifiziert und im weiteren Vorgehen als Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet.

Abb. 47: Leerstehende Erdgeschossnutzungen in der Bahnhofstraße

Abb. 48: Bestandsaufnahmeplan Nutzungen



4.3 Bindungen

In der nachfolgend erläuterten Karte zu den Bindungen sind alle für die zukünftige Entwicklung relevanten bzw. maßgeblichen Rahmenbedingungen und Restriktionen zusammengestellt.

4.3.1 Schutzgebiete

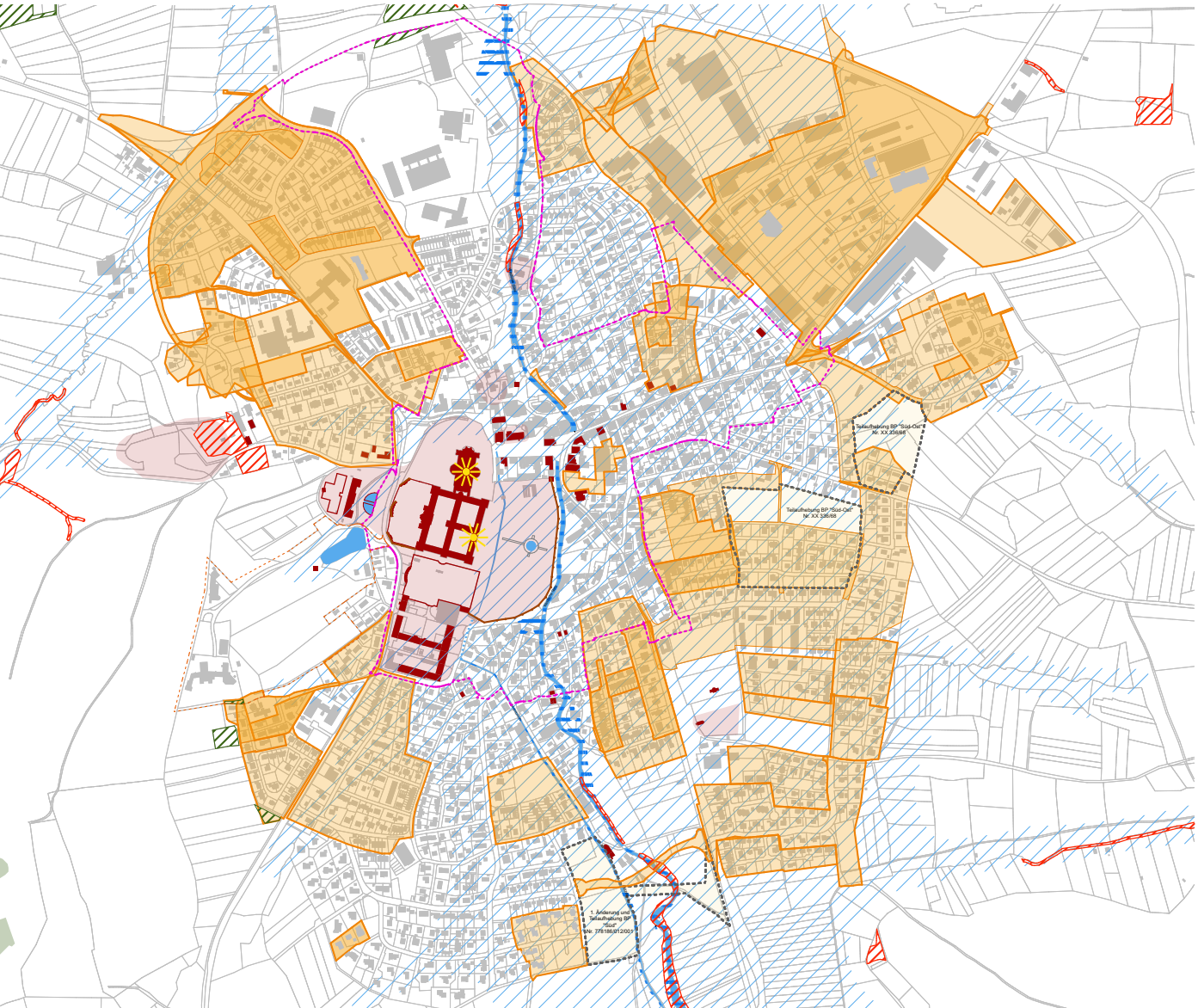
Entlang der Westlichen Günz erstreckt sich ein Überschwemmungsgebiet, welches jedoch größtenteils nur das Bachbett einschließt und nur in wenigen Bereichen minimal in die angrenzenden bebauten Bereiche reicht. Südlich des Hauptortes in Eldern gibt es ein neues Hochwasserrückhaltebecken für den Hochwasserschutz. Für bauliche Maßnahmen in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind die Vorgaben der Überschwemmungsgebietsverordnung zu beachten. Darüber hinaus ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ für alle bauli-chen Maßnahmen in den wassersensiblen Bereichen zu beachten.

Entlang mehrerer Abschnitte der Westlichen Günz liegen Biotope, die die Begleit-Gehölzstrukturen schützen. An der Ottostraße sind die vorhandenen Streuobstbestände unter Schutz gestellt.

Am südwestlichen Ortsrand und im Norden befinden sich mehrere kartierte Ausgleichsflächen.

Im südlichen Bereich des Bannwaldes ist ein Naturwald festgesetzt mit besonderer Bedeutung für die Biodiversität.

Abb. 49: Bestandsaufnahmenplan Bindungen



4.3.2 Boden- und Baudenkmäler

Im Hauptort Ottobeuren gibt es insgesamt aktuell 32 Baudenkmäler, welche nach Art.1 Abs.2 und Art.2 BayDSchG (Denkmalliste) kartiert sind. Im Rahmen des ISEK werden die Nummern der Denkmalliste und jeweils eine verkürzte Beschreibung wiedergegeben.

E-7-78-186-1 Ensemble Benediktinerabtei und Klostermarkt Ottobeuren: Das Ensemble umfasst den gesamten Baukomplex der Benediktinerabtei St. Theodor und Alexander; Kirche und Kloster mit allen – auch ehemaligen – Amts- und Wirtschaftsgebäuden sowie den zugehörigen Gartenanlagen innerhalb des umschließenden Straßenrings; ferner den Hauptplatz des Klostermarktes mit jenen Gebäuden in der Luitpoldstraße, die ihn jenseits der Günz nach Osten begrenzen.

Abb. 50: Ensemble Benediktinerabtei Ottobeuren

D-7-78-186-61 Bahnhofsplatz 5: Ehem. Postgebäude, zweigeschossiger Massivbau mit hohem Walmdach und Satteldachgauben, über Freitreppe Eingangsportal mit Hausteinrahmung und Oberlicht, errichtet 1927, nachqualifiziert

D-7-78-186-2 Bahnhofstraße 2: Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiges Eckhaus mit Erker, Mansarddach mit Schopf und Putzgliederung, um 1900, nachqualifiziert

D-7-78-186-3 Bahnhofstraße 8: Geschäftshaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit geschwungenem Giebel, im Kern 2. Hälfte 18. Jh., stark verändert, nachqualifiziert

D-7-78-186-4 Bahnhofstraße 13: Wohnhaus, zweigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach und geschweiftem Zwerchgiebel mit Voluten an der Südfassade, um 1800, Giebel 1905, nachqualifiziert

D-7-78-186-1 Bahnhofstraße 23: Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau in Ecklage mit zweigeschossigem, durch Gesimse getrennten Steilgiebel, 17. Jh., Südseite verändert, nachqualifiziert

D-7-78-186-5 Bahnhofstraße 29: Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit drei Giebelrisaliten und Klinkerfassade, um 1900, nachqualifiziert

D-7-78-186-33 Bannwaldweg 7: Wegkapelle, sog. Ulrichsbrunnen, kleiner Nischenbau mit Satteldach und Traufgesims, 17./18. Jh.; südwestlich des Beamtengebäudes, nachqualifiziert

D-7-78-186-7 Erlerstraße 11: Wohnteil eines ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Bau mit flachem Satteldach und verbrettertem Giebel, 17./18. Jh., nachqualifiziert

D-7-78-186-8 Erlerstraße 12, Erlerstraße 14, Erlerstraße 16: Wohnhaus, zweigeschossiges, traufständiges Doppelhaus mit flachem Satteldach, verschalter Holzbau, 17./18. Jh., nachqualifiziert

D-7-78-186-9 Faichtmayrstraße 4: Wohnteil eines ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Bau mit flachem Satteldach und verschaltem Obergeschoss, wohl noch 17. Jh., nachqualifiziert

D-7-78-186-10 Friedhofweg 1: Kath. Friedhofskapelle St. Sebastian, Saalbau mit dreiseitigem Schluss, Dachreiter und Vorhalle, 1583, im 18. Jh. erneuert; mit Ausstattung, nachqualifiziert

D-7-78-186-60 Friedhofweg 3: Leichenhalle, Satteldachbau mit dreiseitigem Schluss, Arkadenhalle und seitlichen Anbauten mit Walmdach, Anfang 20. Jh., nachqualifiziert

D-7-78-186-11 Lindenstraße 3: Wohnhaus, erdgeschossiges Walmdachhaus, 19. Jh, nachqualifiziert

D-7-78-186-12 Lindenstraße 4: Wohnhaus, erdgeschossiges Satteldachhaus, 18./19. Jh, nachqualifiziert

D-7-78-186-14 Luitpoldstraße 1: Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Giebelgesimsen, 17./18. Jh., erneuert; vgl. Ensemble, nachqualifiziert

D-7-78-186-15 Luitpoldstraße 3: Gasthof, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Giebelgesimsen, 17./18. Jh., erneuert; vgl. Ensemble, nachqualifiziert

D-7-78-186-16 Luitpoldstraße 5: Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Giebelgesimsen, 17./18. Jh., erneuert; vgl. Ensemble, nachqualifiziert

D-7-78-186-17 Luitpoldstraße 9: Wohnhaus, dreigeschossige Zweiflügelanlage mit Schweifgiebeln und Putzgliederung, Fassade 19. Jh., im Kern älter, nachqualifiziert

D-7-78-186-20 Marktplatz 1: Gasthof, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Giebelgesimsen, 17./18. Jh., nachqualifiziert

D-7-78-186-21 Marktplatz 6: Rathaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Erdgeschosslauben an der West- und Südseite und modernem Dachreiter, 1584, 1862 verändert, nachqualifiziert

D-7-78-186-22 Marktplatz 13: Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit geschwungenem Giebel, wohl noch 17. Jh., nachqualifiziert

D-7-78-186-23 Marktplatz 14: Ehem. Pfarrkirche St. Peter, profaniert, Langhaus erhalten, zweigeschossiger, traufständiger Satteldachbau, im Kern 18. Jh., 1806 zur Schule umgestaltet, nachqualifiziert

D-7-78-186-24 Marktplatz 16: Ehem. Pfarrhof, zweigeschossiges Eckhaus mit Satteldach und abgewalmten Eckrisaliten, 17. Jh., nachqualifiziert

D-7-78-186-25 Mühlbachstraße 28: Obere Mühle, zweigeschossiger Satteldachbau, bez. 1575, erneuert, nachqualifiziert

D-7-78-186-26 Ottostraße 2: Ehem. Gutshof, Zweiflügelanlage, zweigeschossiger Walm- bzw. Satteldachbau, wohl 18. Jh.; Wirtschaftsgebäude, Satteldachbau, wohl 19. Jh., nachqualifiziert

D-7-78-186-27 Ottostraße 32: Ehem. Mühle, zweigeschossiger Walmdachbau mit Krangaube und Ecklisenen, Fresko mit Muttergottes über dem Eingang, um 1790; Wirtschaftsgebäude, zweigeschossiger Bau, im Süden abgewalmt, im Stil des Hauptbaues errichtet, 1911, nachqualifiziert

D-7-78-186-28 Rupertstraße 4: Ehem. Schule, jetzt Gasthaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit flachem Risalit, wohl um 1700, nachqualifiziert

D-7-78-186-29 Sebastian-Kneipp-Straße 1; Luitpoldstraße 44; Luitpoldstraße 46; Sebastian-Kneipp-Straße 13; Luitpoldstraße 42; Luitpoldstraße 42 a-g; Sebastian-Kneipp-Straße 7; Sebastian-Kneipp-Straße 7 a; Sebastian-Kneipp-Straße 9; Sebastian-Kneipp-Straße 11; Nähe Kloster; Nähe Luitpoldstraße; Nähe Silachweg; Sebastian-Kneipp-Straße 3; Sebastian-Kneipp-Straße 5: Benediktinerabtei, ehem. freies und unmittelbares Reichsstift St. Theodor und Alexander, die Talmulde der Westlichen Günz beherrschende, planvoll und regelmäßig gebildete barocke Klosteranlage von europäischem Rang mit dem Klostergeviert im Zentrum, nördlich frei vorangestellter monumentaler Stiftskirche mit Doppelturmfassade, südlich Wirtschaftsbauten, westlich Beamtenhaus, umgeben von Höfen und Gärten: Klosterkirche, kreuzförmige Anlage mit ausladenden, halbrund geschlossenen Querarmen, Gemeinderaum und Chor von basilikalem Querschnitt, konvex vorschwingende, reich gegliederte Fassade mit seitlichen Türmen, Bauausführung im Wesentlichen nach Plänen von Johann Michael Fischer, 1748-66

D-7-78-186-30 Sebastian-Kneipp-Straße 2, a-d, Nähe Sebastian-Kneipp-Straße: Ehem. Beamtengebäude des Klosters, zweigeschossiger Bau zu 27 Achsen, Eckbauten und Mittelrisalit mit Walmdach, von Simpert Kramer, 1731-1742; Garten, wohl 18. Jh.; Gartenmauer, Ziegelstein, wohl 18. Jh.; Gartenhaus, oktogonaler Bau mit Zeltdach, wohl 18. Jh.; Wasserbasins, zwei viertelkreisförmige Becken, vor dem Gebäude, wohl 18. Jh.; vgl. Ensemble, nachqualifiziert

D-7-78-186-32 Ulrichstraße 16: Sandsteinplatte mit Ottobeurer Abteiwappen, 1568, nachqualifiziert

D-7-78-186-52 Ottostraße 4: Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, im Kern 18.Jh., Ende des 19.Jh. verändert, nachqualifiziert

Abb. 51: Rathaus Ottobeuren

Abb. 52: Ehem. Beamtengebäude

Des Weiteren liegen im gesamten Hauptort 6 Bodendenkmäler vor. Bei den überwiegenden Bodendenkmälern, welche nach Art.1 Abs.4 u. Art.2 BayDSchG kartiert worden sind, handelt es sich um Funde aus der mittelalterlichen sowie frühneuzeitlichen Zeitstellung.

D-7-8027-0086	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Kloster Ottobeuren mit zugehörigen Wirtschafts- und Nebengebäuden und Gartenanlagen, nachqualifiziert
D-7-8027-0160	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Pfarrkirche St. Peter in Ottobeuren, nachqualifiziert
D-7-8027-0158	Burgstall des Mittelalters, nachqualifiziert
D-7-8027-0062	Wüstung des späten Mittelalters, nachqualifiziert
D-7-8027-0018	Ringwall des frühen Mittelalters, nachqualifiziert
D-7-8027-0182	Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Friedhofskapelle St. Sebastian und des Friedhofs in Ottobeuren, nachqualifiziert

4.3.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen

Ein Großteil des Hauptortes Ottobeuren ist mit Bebauungsplänen überplant. Vor allem die Siedlungserweiterungen im Süd-Osten und Nord-Westen des Marktgebietes sowie die bestehenden Gewerbegebietsflächen sind planungsrechtlich durch Bebauungspläne gesichert.

Die Bereiche im Zentrum sowie im Marktgebiet, in denen keine Bebauungspläne vorliegen, sind als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Sanierungssatzung Ortskern

Für das 1998 beschlossene Sanierungsgebiet „Ortskern“ des Marktes wurde 2005 eine Änderungssatzung zur Erweiterung des Gebietsumgriffs beschlossen. Grundlage für das Sanierungsgebiet bildete die Vorbereitende Untersuchung von 1997. Das Sanierungsgebiet umfasst nach der Änderung eine Größe von ca. 36 ha.

Ziel des Sanierungsgebiets von 1998 war die Erhaltung und Förderung der mittelständischen Gewerbestruktur und die Aufwertung von Ottobeuren als Kur- und Fremdenverkehrsort sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung der gewachsenen Struktur Ottobeurens.

Durchgeführt wurde das Sanierungsgebiet im einfachen Verfahren. Von einer Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wurde abgesehen.

Sanierungssatzung Kur- und Bürgerpark am Bannwald

Außerdem liegt ein Sanierungsgebiet für den Kur- und Bürgerpark am Bannwald aus dem Jahr 2006 mit einer Größe von ca. 9,5 ha vor. Die Ziele der künftigen Entwicklung waren u.a. die Verbesserung der Zuführung vom Ort in den Kurpark sowie die Vernetzung der verschiedenen Parkteile untereinander, die Erhöhung des Erlebnisgehalts und das Offenhalten der verbliebenen Blickschneisen zum Ort sowie eine Neuordnung des Hotels (Eröffnung März 2007) und der damaligen Bannwaldklinik (Schließung Mai 2003) mit ihren Freibereichen.

Das Sanierungsgebiet wurde ebenfalls im vereinfachten Verfahren und ohne eine Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB durchgeführt.

4.4 Grün- & Freiraum

4.4.1 Öffentliche Grünflächen und Freiräume

Für die wohnungsnahe Freizeitnutzung bzw. eine innerörtliche Naherholung im Marktgebiet Ottobeuren stehen wenig öffentliche, gestaltete Grünflächen zur Verfügung. Als öffentliche Freifläche werden die Flächen betrachtet, die sich in gemeindlichem Eigentum befinden, der allgemeinen Bevölkerung damit frei zugänglich und so gestaltet bzw. angelegt sind, dass diese der Erholung und für Freizeitaktivitäten dienen können.

Ottobeurens größter öffentlich zugänglicher Freiraum ist der Kneipp-Aktiv-Park mit Spiel- und Sportmöglichkeiten, einer Kneipp-Anlage und dem Ulrichsweiher. Weitere öffentliche Freiflächen sind die große repräsentative Grünfläche vor dem Kloster und der Kräutergarten am Adelgundeweg bei der ambulanten Krankenpflege.

Abb. 53: Kneipp-Aktiv-Park

Abb. 54: Kneipp-Anlage

Das Landschaftsbild um den Hauptort Ottobeuren herum ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit überwiegender Grünlandnutzung und Ackerflächen geprägt.

Abb. 55: Blick auf Ottobeuren

Abb. 56: Landschaftsbild um Ottobeuren

4.4.2 Innerörtliche und private Freiflächen

Eine große klimatisch wirksame Freifläche im Markt stellen die mit Mauern eingefassten Freibereiche um das Kloster Ottobeuren (Klostergarten) dar. Diese Bereiche sind, bis auf einzelne Veranstaltungen im Jahr im Westhof, der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Eine Öffnung des Westhofs ist für 2024 geplant. Des Weiteren gibt es eine attraktive private aber öffentlich jederzeit zugängliche Grünfläche mit Wasserbecken vor dem ehemaligen Beamtengebäude des Klosters.

Die Bebauung der Grundstücke im Bereich der Ortsmitte ist überwiegend sehr dicht und besitzt daher nur kleinere private Freiflächen. In den südlichen, östlichen und nordwestlichen Wohngebieten bestehen hingegen große Einfamilienhausgrundstücke mit privaten, gut durchgrünten Gärten.

Die Flächennutzungen der Gewerbegebiete sind funktionalen Gesichtspunkten unterworfen, die Vorbereiche sind vor allem durch Parkplatznutzungen in Anspruch genommen und somit großflächig versiegelt.

Die Außenraumgestaltung des Schul- und Sportzentrums im Norden ist ebenfalls funktionell durch Pausenhof und Erschließungsflächen geprägt, weist jedoch dennoch einen hohen Begrünungsgrad auf und bietet den Kindern genug attraktiven Freiraum zum Spielen und Erholen.

Abb. 57: Wasserbecken vor Beamtengebäude

Abb. 58: Freiflächen Schulzentrum

4.4.3 Gewässer

Das Marktgemeindegebiet wird von Süd nach Nord von der Westlichen Günz durchzogen. Die Uferbereiche mit z.T. gut ausgeprägter Begleitvegetation stellen eine wichtige Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung dar, die an den Ortsausgängen des Marktgebietes durch Vegetationsstrukturen mit dichtem Baumbestand geprägt sind. Innerhalb des Ortszentrums ist die Westliche Günz teilweise in einer Bachrinne gefasst, aufgrund der beengten Platzverhältnisse und um dem Hochwasserschutz gerecht zu werden.

Abb. 59: private Uferbereiche

Abb. 60: Uferbereich Luitpoldstraße

Südlich des Hauptortes trennt sich der Mühlbach von der Westlichen Günz und fließt relativ parallel zu dieser. Der Mühlbach wird in einer u-förmigen Betonrinne gefasst und fließt gerade in nordwestliche Richtung. Auf Höhe des Klosters fließt er z.T. unterirdisch, wobei er innerhalb der Klostermauern freigelegt ist. Danach verläuft er wieder unterirdisch, bis er kurz vor dem Schulzentrum wieder in die Westliche Günz mündet.

Abb. 61: Zugang Westliche Günz

Abb. 62: gestaltete Rinne Mühlbach

Im Marktgemeindegebiet Ottobeuren befindet sich das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Eldern, welches als erstes Hochwasserrückhaltebecken im Rahmen des Projektes Hochwasserschutz Günz verwirklicht wurde. Ziel des Projektes ist es, schädliche Hochwasserspitzen an der Westlichen Günz abzufangen, sodass die unterliegenden Ortschaften vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis zzgl. eines Klimaänderungsfaktor (15 %) geschützt werden.

4.4.4 Spielplätze

Bei der Darstellung eines Einzugsradius von 200 m um die bestehenden Spielplätze wird deutlich, dass der Hauptort keine flächendeckende Versorgung aufweist. Die bestehenden Spielplätze sind von ihrer Ausstattung und Größe eher gleichartig und differenzieren sich nur wenig. Besondere Spielplatznutzungen sind in Ottobeuren nicht vorhanden. Nach Aussagen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen gibt es Bedarf an neuen Spielplätzen sowie an der Sanierung und Erweiterung der bestehenden Spielplätze.

4.4.5 Sportplätze

Auf dem Schul- und Sportzentrum im Norden von Ottobeuren befinden sich großflächige private Sportplätze, die durch die Schule sowie den Turn- und Sportverein Ottobeuren genutzt werden. Die Außensportanlagen bestehen aus einem Stadion (Fußballplatz mit Tartanbahn), einem Kunstrasenplatz, einem Trainigsplatz, einem frei zugänglichen Bolzplatz im Osten der Fläche sowie zwei Basketballplätzen.

Ebenfalls auf dem Schul- und Sportzentrum befindet sich die Sportwelt Ottobeuren, die viele weitere Flächen für sportliche Aktivitäten sowohl Indoor als auch Outdoor bietet.

Ein weiteres Fußball- und Volleyballfeld befindet sich im Süden an der Johann-Sebastian-Bach-Straße auf den Flächen der DJH Jugendherberge Ottobeuren.

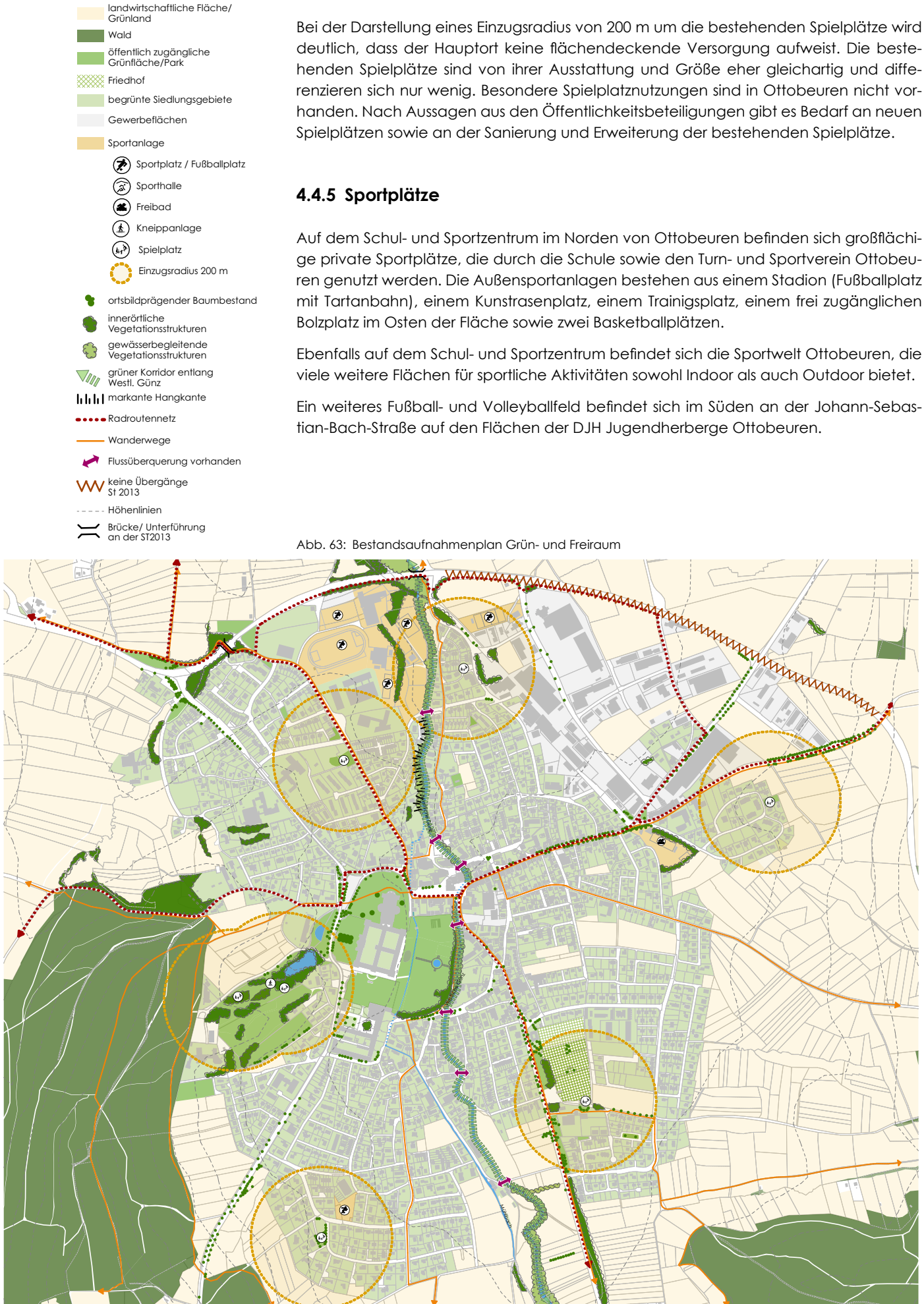


Abb. 63: Bestandsaufnahmenplan Grün- und Freiraum

4.5 Tourismus & Freizeitaktivitäten

Der Erholungsort Ottobeuren liegt im reizvollen Allgäuer Voralpenland in Bayern. Mit einer der schönsten deutschen Barockkirchen und einer der größten spätbarocken Klosteranlagen in Europa ist Ottobeuren ein absolutes Highlight der oberschwäbischen Barockstraße.

So ist der Markt Ottobeuren auch eine beliebte touristische Attraktion, insbesondere für Kultur- und Naturliebhaber. Aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung, seiner hohen landschaftlichen Attraktivität und seiner reizvollen Umgebung eignet sich Ottobeuren besonders für den naturnahen Erholungsurlaub und für Tagesausflüge, die mit Aktivitäten wie Wandern und Radfahren einhergehen.

Vor allem die Geschichte um Sebastian Kneipp trägt zur Bekanntheit und Attraktivität von Ottobeuren bei. Im Markt gibt es entlang von Wander- und Spazierwegen eine Vielzahl an Kneipp-Anlagen und Tretbecken. Gegenüber der Benediktinerabtei findet sich der Kneipp-Aktiv-Park, in dem die Kneipp'sche Lehre entdeckt werden kann. Unter anderem gibt es hier einen Meditationsgarten für die innere Einkehr, ein klassisches Arm- und Tretbecken, eine Gießstation und eine „Himmelstreppe", die zu Ruheplätzen führt.

Ottobeuren bietet ein vielseitiges Kultur- und Tourismusprogramm an. Neben Veranstaltungen wie Konzerten und Kammermusik-Darbietungen sind auch diverse Märkte und jährliche Ausstellungen Anziehungspunkte für Gäste von nah und fern. Unter anderem gehören hierzu die Ottobeurer Konzerte und international bekannten Basilikakonzerte sowie verschiedene Führungen in der Basilika und im Kloster sowie das Klostermuseum und der Ottobeurer Wochenmarkt.

Weitere sehenswerte Führungen werden in der Allgäuer Volkssternwarte, im Museum für zeitgenössische Kunst – Diether Kunerth sowie in der Erich-Schickling-Stiftung angeboten. Insbesondere das Museum für zeitgenössische Kunst – Diether Kunerth mit seinen zeitgemäß gestalteten Ausstellungsräumen lockt Kulturbegeisterte an, da vor allem namhafte deutsche und internationale Künstler*innen in wechselnden Ausstellungen präsentiert werden.

Im Folgenden werden weitere wichtige und bekannte touristische Angebote im Markt Ottobeuren aufgelistet:

- Adventure-Golfpark Ottobeuren, mit einer Fläche von 3.000 m² eine der größten und schönsten Anlagen in Bayern
- Sportwelt Ottobeuren mit größter Kletterhalle Schwabens und großem Saunabereich
- Allgäuer Golf & Landclub e.V.
- Nordic Walking Parcours /Kurse
- Kneipptretbecken
- Radfahren auf dem Günztalradweg
- Langlauf im Winter
- Walderlebnispfad im Bannwald
- Glücksplanetenweg, Glücksheimat-Runde zum Geburtsort Sebastian Kneipp
- Geführte Wanderungen (z.B. Kräuterwanderungen)
- Klosterwald
- Schachenweiher + Freibad
- Schauwerkstatt Handsatz & Buchdruck und Kunstatelier
- Klostermuseum mit Bibliothek und Kaisersaal
- Allgäuer Volkssternwarte
- Campingplatz
- Sport-Jugendherberge, Erich Schickling Stiftung

Zusätzlich gibt es in Ottobeuren und seinen zugehörigen Ortsteilen die für die Region typischen Feste und Bräuche, die Daten und Veranstaltungsorte können auf der Homepage des Marktes eingesehen oder beim überregionalen Kur- und Tourismusverband (touristikamt@ottobeuren.de) erfragt werden.

Auf der Homepage des Marktes können sowohl Gastronomieangebote und Unterkünfte, als auch weitere Angebote und Attraktionen für den Aufenthalt in Ottobeuren gefunden werden.

Dem Geschäftsbericht 2021 des Tourismusverbands Allgäu/Bayerisch-Schwaben ist zu entnehmen, dass die Übernachtungszahlen in Ottobeuren 2021 um 13,9 % auf 66.713 gestiegen sind. Nach einem coronabedingten Einbruch der Übernachtungszahlen im Jahr 2020 von -46,5 % nehmen die Zahlen langsam wieder zu. Im Jahr 2019 lag die Anzahl der Übernachtungen noch bei 109.451. Die Bettenkapazität des Marktes ist 2021 um 0,6 % gestiegen. Insgesamt gibt es 618 Betten in gewerblichen Betrieben, 67 Privatquartiere und 30 Betten für Urlaub auf dem Bauernhof.

Insgesamt ist Ottobeuren bestimmt von einem abwechslungsreichen und familiären Tourismus, abseits der großen massentouristischen Attraktionen, der deutlich von seinem gesundheitlichen Kontext geprägt ist.

Abb. 64: Radfahren in Ottobeuren
(Quelle: Touristikamt Ottobeuren)

Abb. 65: Allgäuer Golfclub
(Quelle: Touristikamt Ottobeuren)

Abb. 66: Basilikakonzerte
(Quelle: Touristikamt Ottobeuren)

Abb. 67: Basilika

Abb. 68: Sternwarte
(Quelle: Touristikamt Ottobeuren)

Abb. 69: Sebastian Kneipp
(Quelle: Touristikamt Ottobeuren)

4.6 Mobilität

Der Markt Ottobeuren grenzt im Norden an die St 2013, die von Osten, aus Richtung Markt Rettenbach nach Westen Richtung Memmingen verläuft. Über diese ist auch die Anbindung an die Bundesautobahn A7 gegeben. Jeweils von Norden nach Süden durchziehen die St 2011 im Osten und die MN 18 im Westen den Hauptort und bilden somit die zwei innerörtlichen Hauptverkehrsachsen.

Neben dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Mobilitätsgeschehen in Ottobeuren aufgrund der kurzen Wegeverbindungen vom Rad- und Fußverkehr geprägt. Daraus ergeben sich unterschiedliche Nutzungsansprüche der einzelnen Verkehrsteilnehmer*innen, die es gilt, möglichst konfliktfrei abzuwickeln. Dies ist aus unterschiedlichen Gründen momentan nur teilweise möglich.

4.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Kraftfahrzeugbestand

Als Folgewirkung der wachsenden Bevölkerung und der Strukturveränderungen, die sich aus dem Ausbau des Gewerbegebietes, neuen Wohngebieten, der Erweiterung des Schulzentrums sowie der Errichtung freizeittouristischer Anlagen ergeben, zeichnet sich in Ottobeuren ein tendenziell steigender Kraftfahrzeugbestand ab. Als Folge ist eine Zunahme der täglich zurückgelegten Wege in Ottobeuren und (einer gleichbleibenden Verkehrsmittelwahl zugrunde gelegt) auch eine Zunahme des motorisierten Verkehrs auf den Straßen zu erwarten.

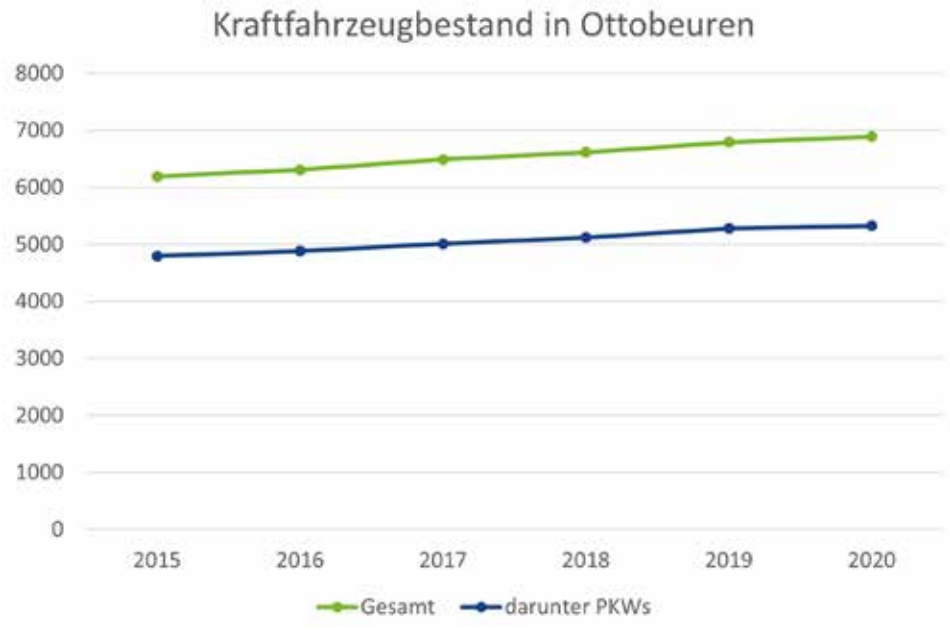


Abb. 70: Entwicklung Kraftfahrzeugbestand
(Eigene Darstellung; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Verkehrsbelastung

Am 16.06.2021 wurde eine Verkehrszählung über 24 h durchgeführt. Dieses Zeitfenster wurde bewusst gewählt und mit dem Bauamt abgestimmt, da Bauarbeiten und Straßensperrungen z.B. in der Sebastian-Kneipp-Straße im Sommer 2021 bekannt waren. Durch die Wahl dieses Zähltages wurde sichergestellt, dass zu diesem Zeitpunkt keine Verkehrsbehinderungen durch Baustellen und Straßensperrungen bestanden. Darüber hinaus ist anzumerken, dass auch ein durch Corona bedingter Rückgang der Verkehrszahlen nur gering ist, da ein Teil der Bevölkerung pandemiebedingt auf die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel verzichtet und auf das Auto umgestiegen ist. Aus diesen genannten Gründen ist das Ergebnis der Verkehrszählung repräsentativ. Die gesamten Erhebungsergebnisse der Verkehrszählung sind in der Anlage „Ergebnisse Verkehrszählung“ zu finden.

Erhoben wurden dabei folgende Knotenpunkte

- KP 1: St 2013 – Langenberger Straße
- KP 2: Bahnhofstraße – Marktplatz – Luitpoldstraße
- KP 3: Sebastian-Kneipp-Straße – Luitpoldstraße
- KP 4: Memminger Straße – Rupertstraße – Sebastian-Kneipp-Straße
- KP 5: St 2013 – Memminger Straße

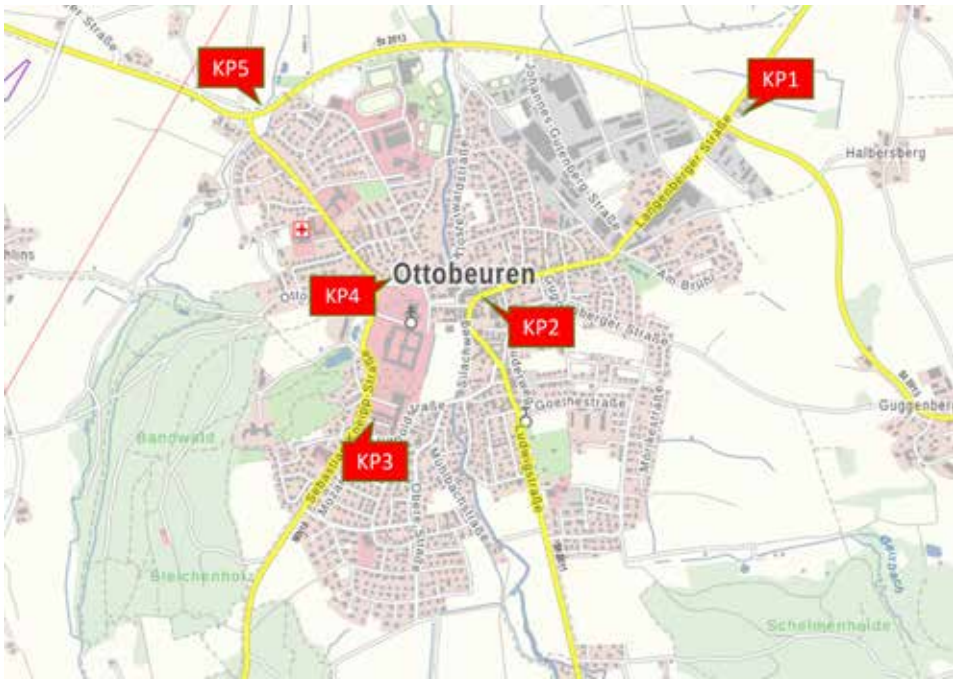


Abb. 71: Übersicht erhobene Knotenpunkte (Hintergrundkarte: Bayrische Vermessungsverwaltung)

Folgende Abbildung zeigt die Tagesverkehrsbelastungen im Querschnitt. Mit einer Summe über alle Zufahrten von insgesamt ca. 26.520 Kfz/24 h (davon ca. 1.290 Schwerverkehrsfahrzeuge (SV)) weist der Knotenpunkt KP 5 die höchste Belastung auf. Das Schwerverkehrsaufkommen im Ort liegt in einem noch akzeptablen Bereich. Der Schwerverkehrsanteil beträgt 1 % (KP 4) bis 6 % (KP 1).

Folgende Abbildung zeigt die gemessenen gesamttäglichen Verkehrsmengen addiert über beide Fahrtrichtungen in Kfz/24h.

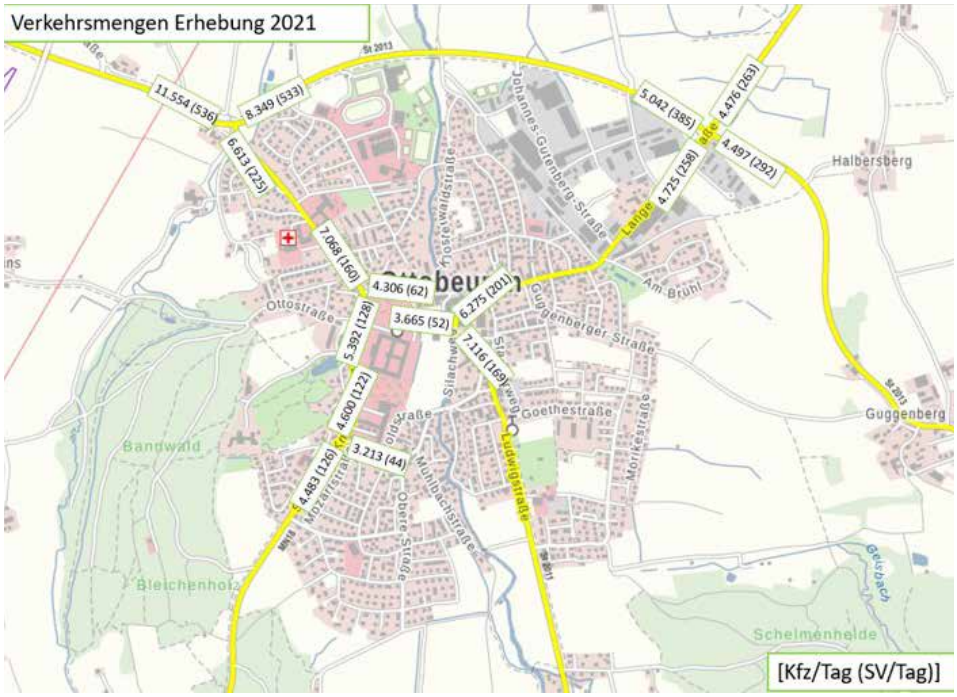


Abb. 72: Verkehrszählung – Querschnittsbelastungen im Tagesverkehr

Zur Klärung der Frage, wie sich die Verkehrsbelastung bis zum heutigen Niveau entwickelt hat, kann eine Verkehrserhebung aus dem Jahr 1993 zum Vergleich zu Rate gezogen werden, die im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung und eines Verkehrskonzeptes durchgeführt wurde. Diese stammt vom Planungsbüro Lang • Keller • Burkhardt – Verkehrsplanung und Städtebau. Im direkten Vergleich wird daraus ersichtlich, dass das Verkehrsaufkommen im Ortskern sowie an den Zufahrtsstraßen rund um den Marktplatz (KP 2 und KP 4) um bis zu 52 % abgenommen hat. Dem gegenüber steht ein Wachstum an den Knotenpunkten KP 1, KP 3 und KP 5. Mit bis zu + 107 % erfuhr der Querschnitt an der Luitpoldstraße am KP 3 die größte Zunahme. Ebenso der Vergleich zur maßgebenden Spitzenstunde untermauert die zuvor festgestellten Veränderungen.

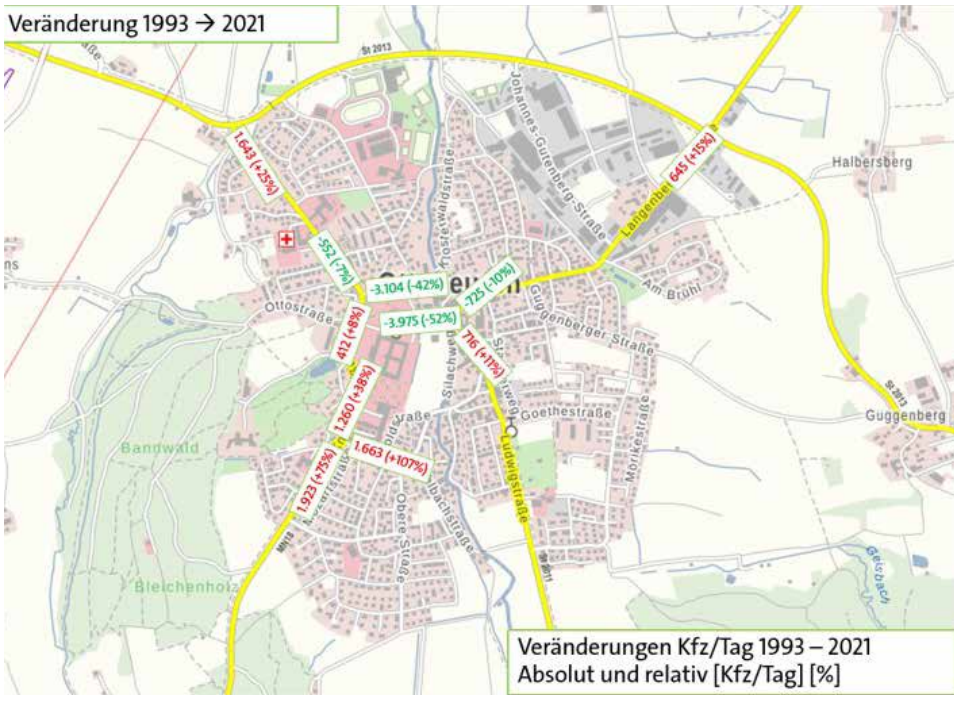


Abb. 73: Verkehrszählung Vergleich 1993 – 2021 Veränderung Tagesverkehr

Aus den Verkehrszahlen lässt sich ableiten, dass die ergriffenen Maßnahmen zur Entlastung des Marktplatzes Wirkung gezeigt haben. Die Verkehrsabnahme am Marktplatz geht allerdings zu Lasten der Luitpoldstraße, die nun als alternative, west-ost-gerichtete Verbindungsstraße, bzw. als eine tangentiale Verbindung im Süden des Marktes genutzt wird.

In der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2006) werden Stundenwerte als Orientierung für den Gebietscharakter, Art und Maß der Umfeldnutzungen und die Aufenthaltsfunktion angegeben. Folgender Abbildung kann eine Zuordnung wichtiger Straßen in Ottobeuren zu den Kategorien

- Wohnstraße < 400 Kfz/h
- Quartiersstraße / Sammelstraße 400 bis 1.000 Kfz/h
- Örtliche Einfahrtsstraße 400 bis 1.800 Kfz/h
- Örtliche Geschäftsstraße 400 bis 2.600 Kfz/h
- Industriestraße: 800 bis 2.600 Kfz/h

entnommen werden.

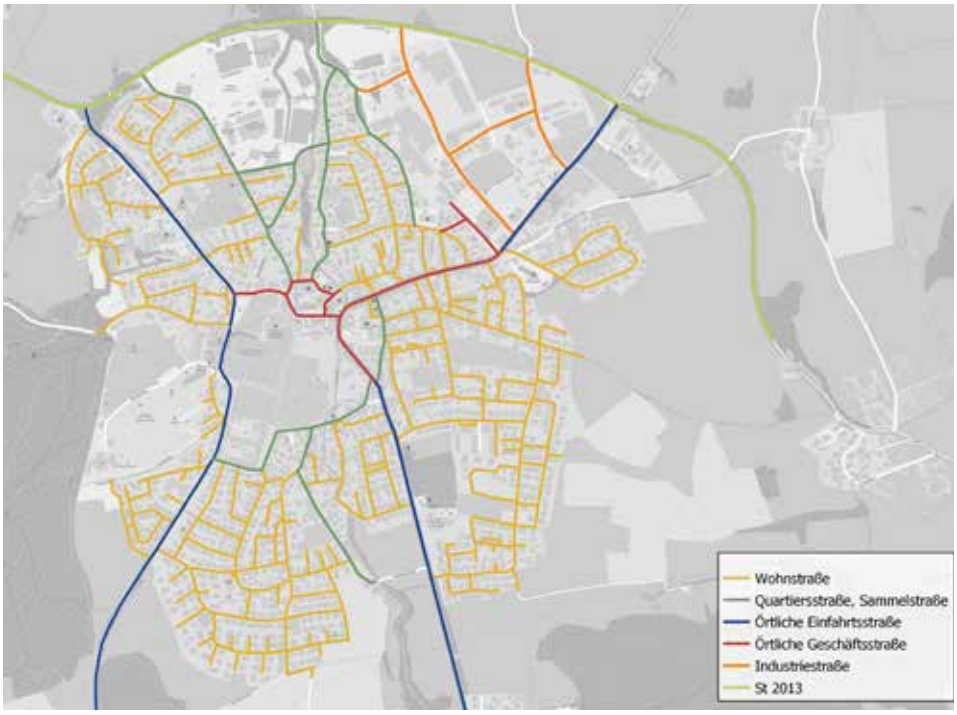


Abb. 74: Straßenkategorien (Hintergrundkarte: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Bahnhofstraße und Marktplatz

In der Bahnhofstraße und am Marktplatz bestehen eine Vielzahl an Dienstleistungen und Handel/Gastronomie (überwiegend im Erdgeschoss). Darüber hinaus gelten besondere Nutzungsansprüche wie beispielsweise dem Fußgängerlängs- und -querverkehr, Parken sowie Liefern und Laden. Anhand der Charakterisierung erfolgt die Einstufung als örtliche Geschäftsstraße (ES IV, HS IV RASt 06) mit typischen Verkehrsstärken zwischen 400 Kfz/h bis über 2.600 Kfz/h bzw. 4.000 Kfz/24 h bis 26.000 Kfz/24 h, welche im Bestand mit max. ca. 6.300 Kfz/24h an der Bahnhofstraße gut eingehalten werden.

Im Falle des Marktplatzes werden die Richtwerte mit ca. 3.700 Kfz/24h unterschritten, womit die Verkehrsbelastung in der Marktmitte insgesamt als angemessen bezeichnet werden kann.

Geschwindigkeitsniveau

Dem Augenschein und den Rückmeldungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach treten Überschreitungen der innerörtlich geltenden Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h an den Einfahrtstraßen auf. Insbesondere in der Ludwigstraße und Sebastian-Kneipp-Straße wird dies durch die geradlinig und gefällig verlaufende Fahrbahn gefördert. Erhöhte Lärmemissionen und eine Gefährdung schwächerer Verkehrsteilnehmer*innen, vor allem die Gefährdung von Kindern des Kindergartens in der Ludwigstraße, sind die Folge.

Der Marktplatz und die angrenzende Rupertstraße sowie die Ulrichstraße sind als Verkehrsberuhigter Bereich (§42 Abs. 4 StVO), also als Mischverkehrsfläche mit Fußgängervorrang, ausgewiesen.

Eine ehemalig geltende Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h in der Luitpoldstraße südlich der Abtei wurde zurückgenommen. Abseits der Hauptstraßen gelten in Ottobeuren in den Wohngebieten nahezu flächendeckend die Regelungen einer Tempo-30-Zone.

Abb. 75: Geschwindigkeitsbegrenzungen
(Hintergrundkarte: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

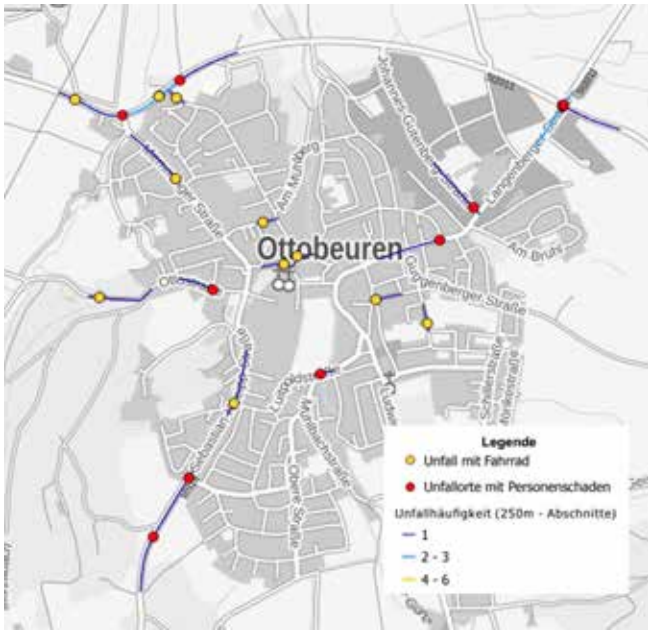


Abb. 76: Unfallatlas 2018
(Quelle: Statistisches Amt des Bundes und der Länder)

Unfälle

Anhand des Unfallatlas der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder lassen sich zwei Unfallschwerpunkte ausmachen. Diese Unfalldaten werden jährlich aktualisiert und beinhalten alle bei der Polizei gemeldeten und aufgenommenen Unfälle mit Personenschaden. Unfälle mit alleinigem Sachschaden sind nicht dargestellt. Deutlich erkennbar ist eine Häufung an den Knotenpunkten KP 1 (St 2013 / Langenberger Straße) und KP 5 (St 2013 / Memminger Straße).

Leistungsfähigkeitsberechnungen

Im Zuge der Unfallanalyse wurden für die Knotenpunkte KP 1 und KP 5 Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt. Diese dienen als Indikator dafür, inwieweit der Verkehrsablauf an Knotenpunkten in einer angemessenen Qualität abgewickelt werden kann. Die Berechnungen erfolgen gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Stra-

ßenverkehrsanlagen (HBS 2015). Berechnet werden u.a. Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV), Rückstaulängen und Sättigungsgrade je Knotenstrom bzw. Fahrstreifen. Die QSV bestimmt sich über die mittlere Wartezeit des Kfz-Verkehrs auf dem jeweiligen Fahrstreifen. Die Einteilung der QSV erfolgt in die Stufen A bis F, wobei A die beste und F die schlechteste QSV repräsentiert. Nach der Definition des HBS wird mit einer QSV D oder besser die ausreichende Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes nachgewiesen. Berechnungen für vorfahrtsgeregelte und signalisierte Knotenpunkte gemäß dem HBS unterscheiden sich dahingehend, dass für die Wartezeiten voneinander abweichende Grenzwerte für die Qualitätsstufen der beiden Knotenpunktarten angesetzt werden. Üblicherweise werden für die Bewertung der Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes die Verkehrsbelastungen in den maßgebenden Spitzenstunden (Morgenspitze, Abendspitze) angesetzt. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde mit Hilfe des Ingenieursarbeitsplatzes LISA 8.0 durchgeführt.

KP 1: St 2013 / Langenberger Straße

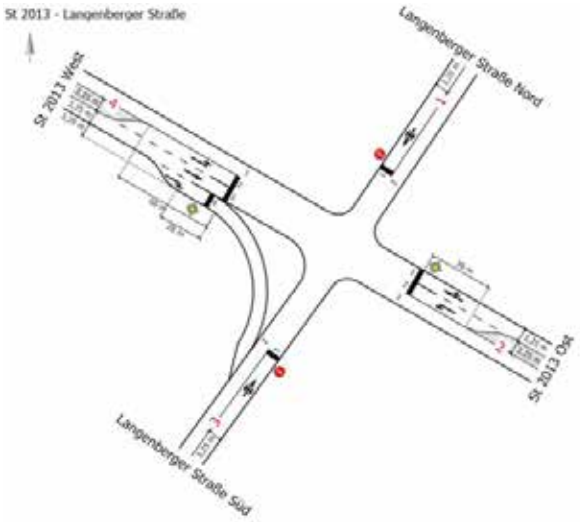


Abb. 77: Skizze KP 1 (Quelle: LISA 8.0)

Der vierarmige Knotenpunkt KP 1 erreichte sowohl für die Morgen- als auch die Abendspitze eine QSV B und damit eine gute Bewertung. Die Linksabbieger von Arm 3 (Langenberger Straße Süd) zu 4 (St 2013 West) und von Arm 1 (Langenberger Straße Nord) zu 2 (St 2013 Ost) sind dabei maßgebend. Die detaillierten Ergebnistabellen sind in der Anlage „Leistungsfähigkeitsberechnungen" dargestellt. Für diesen Knotenpunkt bestehen bereits konkrete Planungen, dass dieser im Hinblick auf die Verkehrssicherheit zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut und dadurch optimiert wird.

KP 5: St 2013 / Memminger Straße:

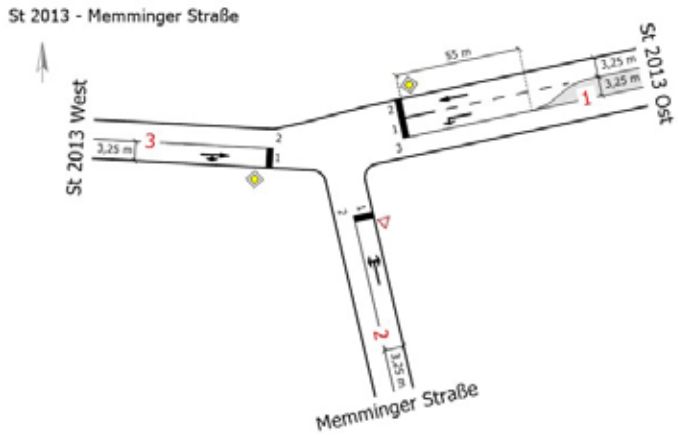


Abb. 78: Skizze KP 5 (Quelle: LISA 8.0)

Für den dreiarmigen Knotenpunkt KP 5 konnte lediglich eine unzureichende QSV E in beiden Untersuchungsfällen, Morgen- und Abendspitze, ermittelt werden. Linksabbieger von Arm 2 (Memminger Straße) nach 3 (St 2013 West) sind dabei maßgebend für die Bewertung. Diese impliziert lange Wartezeiten und die Bildung von Rückstau. Es droht eine Überlastung des Knotenpunktes. Die mangelhafte Situation für Linksabbieger, gepaart mit einer schlechten Einsehbarkeit der Kreuzung und überhöhten Geschwindigkeiten auf der St 2013 erhöhen das potenzielle Unfallrisiko. Die detaillierte Auswertung der Leistungsfähigkeitsberechnung ist der Anlage „Leistungsfähigkeitsberechnungen“ zu entnehmen.

Umgehungsstraße

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mehrfach die Frage nach der Sinnhaftigkeit einer Umfahrungsstraße gestellt. Im Wege einer Abschätzung auf Basis von Reisezeiten auf Alternativrouten wird nachfolgend eine Tendenz für die Wirkung von Umfahrungen erstellt. Als Werkzeug wurde der Routenfindungsalgorithmus von Google Maps genutzt. Dieser weist zuverlässig minutengenaue Reisezeiten (abhängig von der aktuellen Verkehrslage) für eine schnellste Route und für Alternativen aus und gleicht den Algorithmen in den Navigationsgeräten in den Fahrzeugen.

Innerörtliche Ziele

Mit der St 2013 verfügt Ottobeuren bereits über eine nördliche Umfahrung. Sinnvollerweise sollte diese auch für innerörtliche Verkehrsbeziehungen (Ziel- und Quellverkehre) attraktiv sein und damit die Ortsmitte (u.a. Marktplatz, Bahnhofstraße, Luitpoldstraße) entlasten. Dieser Fall tritt nur ein, wenn die Reisezeiten über die Umfahrung nicht länger sind als über die innerörtliche Alternative. Sollte das nicht der Fall sein, kann als Maßnahme zur Verkehrssteuerung die innerörtliche Reisezeit verlängert werden, indem z.B. dort die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten, falls machbar, reduziert werden.

Von der St 2011 zu Am Konohof

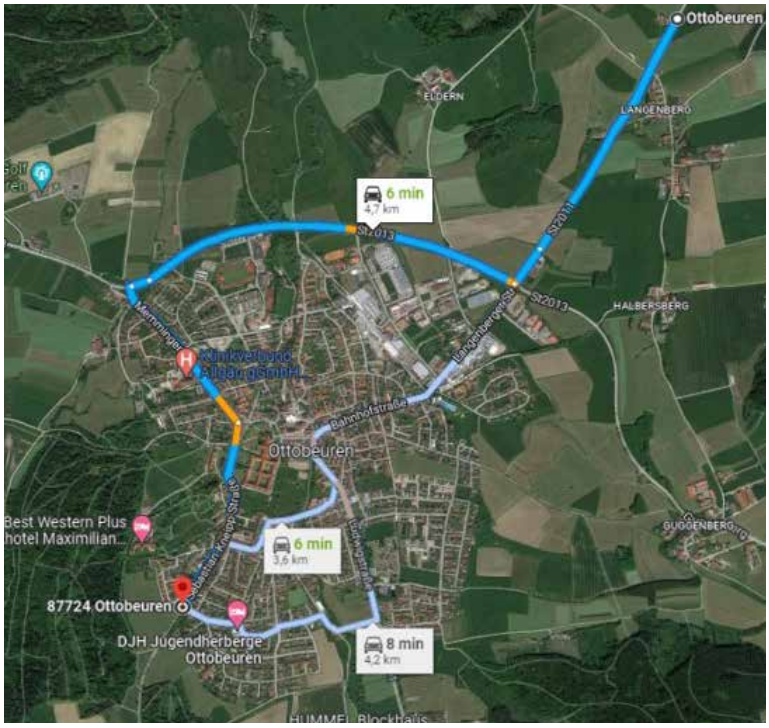


Abb. 79: Reisezeiten zum Konohof (Quelle: Google Maps)

Ersichtlich ist, dass die Routen über die St 2013 und die Memminger Straße sowie über die Bahnhof- und Luitpoldstraße die gleiche Reisezeit (= 6 Min) haben. Insofern ist zur Entlastung der Bahnhof- und Luitpoldstraße jede Maßnahme willkommen, die dort die Reisezeit verlängert.

Von der St 2013 zum Dichterviertel (Goethestraße)

Auch hier sind die Reisezeiten über die Memminger-, Sebastian-Kneipp- und Luitpoldstraße und über die St 2013 bzw. die Langenberger Straße identisch (= 5 Min). Ein Tempolimit auf der Luitpoldstraße (südlich der Abtei) könnte zur Verlagerung auf die St 2013 beitragen.

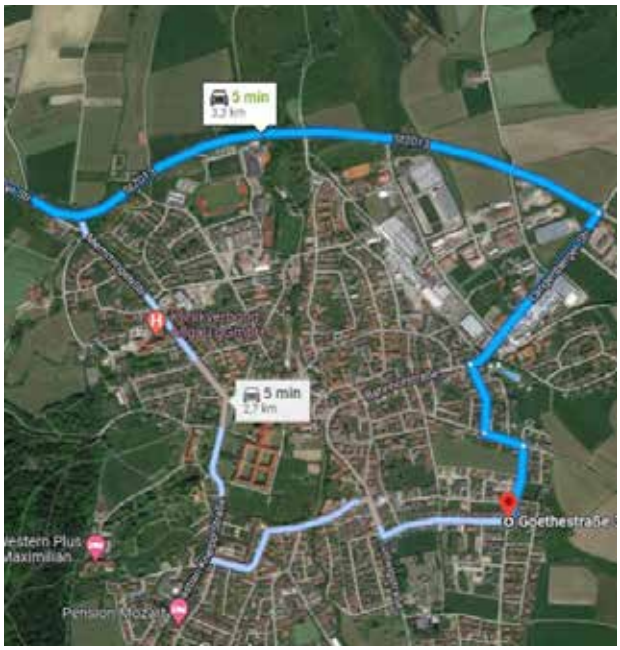


Abb. 80: Reisezeiten zum Dichterviertel (Quelle: Google Maps)

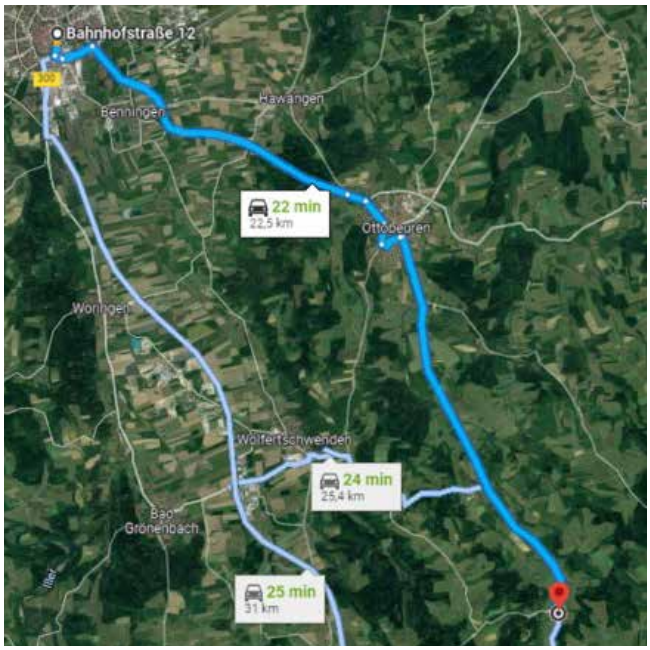


Abb. 81: Überörtliche Reisezeiten (Quelle: Google Maps)

Überörtliche Verkehrsbeziehungen

Umfahrungen haben meist das Ziel, überörtliche Verkehrsströme, die im Ort als Durchgangsverkehr auftreten, um das Zentrum herum zu leiten. Hinsichtlich der überörtlichen Verkehrsbeziehungen liegt Ottobeuren in der „Ecke", umgeben von BAB 7 und BAB 96. Sowohl in Ost-West als auch in Nord-Süd-Richtung bestehen überörtliche leistungsfähige Angebote, so dass kein Autofahrer durch Ottobeuren fahren muss.

Ziel- und Quellverkehre, die durch das südlich von Ottobeuren gelegene und dünn besiedelte Gebiet erzeugt werden, können mit dem Ziel Memmingen von der MN 18 oder der St 2011 kommend, potenziell durch Ottobeuren fahren.

Die Abbildung zeigt, dass z.B. die schnellste Route von Memmingen nach Hopferbach durch die Ortsmitte von Ottobeuren und über die Luitpoldstraße führt (= 22 Min). Die Alternativen über die BAB 7 sind nur wenige Minuten langsamer (24 bzw. 25 Min). D.h., auch für die Entlastung von überörtlichen Verkehrsbeziehungen wäre eine „Entschleunigung" des Verkehrs in Ottobeuren förderlich.

Das Verlagerungspotenzial auf eine Umfahrung im Süden von Ottobeuren ist gering. Aus Sicht des Fachplaners Verkehr ist es nicht vorstellbar, dass eine verkehrliche Belastung erreicht werden kann, mit welcher eine neue Straße wirtschaftlich begründet werden kann, ganz zu schweigen von nachteiligen Umwelteinwirkungen, Emissionen, Flächenversiegelung etc.. Für den Fall, dass sich für Ottobeuren, ungeachtet dessen, die Notwendigkeit einer qualifizierten Verkehrsuntersuchung zur Bewertung von Umfahrungen als Folge von Diskussionen im Marktgemeinderat oder in der Öffentlichkeit ergibt, wurde eine solche im Maßnahmenkonzept des ISEKs verankert (siehe Kap. 7).

4.6.2 Ruhender Verkehr

Das Parken im öffentlichen Straßenraum im Ortszentrum ist größtenteils kostenlos und in gekennzeichneten Flächen erlaubt, jedoch mittels Parkscheibe Montag-Freitag von 8-18 Uhr und samstags von 7-13 Uhr auf eine Stunde zeitlich begrenzt. Ebenfalls kostenlos ist der Feneberg Parkplatz. Die maximale Parkdauer wurde jedoch aufgrund missbräuchlicher Parknutzung in der Vergangenheit auf eine maximale Parkdauer von drei Stunden begrenzt. Diese Rahmenbedingungen gelten auch außerhalb der Öffnungszeiten sowie nachts und an Sonn- und Feiertagen. Mittels einer kamerabasierten Parkraumüberwachung sollen Langzeitparker reduziert werden.

Kostenpflichte Parkmöglichkeiten befinden sich in der Ulrichstraße, wobei dort für die ersten 90 Minuten keine Gebühren erhoben werden. Außerdem gibt es in der Tiefgarage der Hafnervilla in der Luitpoldstraße kostenpflichtige Stellplätze, die auch von Anwohner*innen dauerhaft angemietet werden können. Die nachfolgende Tabelle zeigt die geltenden Tarife:

	Nutzungsentgelt
Ersten zwei Stunden (ab Einfahrt)	2,00 €
Jede weitere halbe Stunde	0,50 €
Tagesmaximum	5,00 €
Monatstarif	45,00 €

Abb. 82: Geltende Tarife Tiefgarage Luitpoldstraße (Quelle: Markt Ottobeuren)

Generell wird die Anzahl der öffentlichen Parkmöglichkeiten im Ortszentrum durch Bürger*innen, insbesondere durch ansässige Anwohner*innen als nicht ausreichend und die Parksituation als unbefriedigend bemängelt.

Basilika Parkplatz

Die Fläche des Parkplatzes an der Basilika, die Eigentum des Freistaats Bayern in Pacht der Abtei ist, stellt die größte öffentlich zugängliche Parkmöglichkeit dar. Diese ist kostenlos und zeitlich unbegrenzt. Aufgrund der fehlenden Stellplatzmarkierungen weist sie jedoch eine ungeordnete Parkordnung auf und verleitet Verkehrslenker*innen zur „Eröffnung“ einer unkontrollierten dritten Parkreihe. Überwiegend heimische Kennzeichen lassen die Vermutung zu, dass es sich bei einem Teil der Parkenden um Anwohner*innen handelt, womit Besucher*innen nicht mehr ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Abb. 83: Defizitäre Parksituation am Basilika Parkplatz

Im Wege einer Vertiefung der Bestandsaufnahme wird in Kap. 7.5 die gestalterische und funktionale Optimierung des Parkplatzes anhand einer beispielhaften Skizze dargestellt. Bereits in der Vergangenheit wurden Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt Kempten (Baulastträger) hinsichtlich einer Neuordnung des Parkplatzes geführt, wobei allerdings keine Einigkeit erzielt werden konnte.

4.6.3 Fuß- und Radverkehr

Radverkehr

Der Radverkehr wird im Hauptort Ottobeurens derzeit überwiegend im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt. Das bedeutet, es existieren kaum separate Radverkehrsanlagen. Bei einer geltenden Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h sind diese laut „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen“ (ERA 10, FGSV 2010) nicht zwingend erforderlich. Neben der Fahrbahnbreite entscheidet ebenso die Verkehrsstärke in Kfz/h über die Verträglichkeit des Radverkehrs auf der Fahrbahn.

Bei Fahrbahnbreiten wie sie in der Bahnhofstraße und Ludwigstraße vorzufinden sind, ist laut Regelwerk Mischverkehr bis zu einer Kraftfahrzeugstärke von 700 Kfz/h noch verträglich, da der Radverkehr im Begegnungsfall Kfz/Kfz nicht überholt werden kann. Die erhobenen Spitzenstundenwerte im Hauptort liegen unter diesem Richtwert. Dennoch wird das Fahrradfahren auf den Hauptverkehrsachsen bzw. Hauptrouten als nicht attraktiv und sicherheitskritisch wahrgenommen.

Generell lässt sich das Radverkehrsnetz im Hauptort in zwei verschiedene Routen unterteilen:

- Hauptrouten: Diese Routen stellen die pendlerrelevanten und für den Alltag wichtige Verbindungen dar
- Nebenrouten: Diese Routen stellen Freizeitverbindungen und weitere kurze innerörtliche Wege dar

In Ottobeuren existieren viele alternative, fahrradfreundliche Abkürzungen abseits der stärker befahrenen Hauptachsen.

Fußwegenetz

Ottobeuren ist aufgrund der kurzen und attraktiven Wegeverbindungen gut geeignet für das Zu-Fuß-Gehen. Um diese gesunde, ortsgerechte (und emissionsfreie) Fortbewegungsart zu fördern und sicherer zu gestalten, wurden kürzlich Querungshilfen in Form von Mittelinseln in der Bahnhofstraße (Höhe Guggenbergstraße) sowie in der Sebastian-Kneipp-Straße (Höhe Ortseingang) errichtet. Stimmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kritisieren jedoch die Lage der neuen Mittelinsel in der Bahnhofstraße und sehen die größere Notwendigkeit am Knotenpunkt auf Höhe des Freibades, wo es aktuell trotz hohem Querungsbedarf keine sichere Querungsmöglichkeit gibt.

Auch in der Ludwigstraße auf Höhe des Kindergartens besteht ein hoher Querungsbedarf schutzbedürftiger Nutzer*innen. Eine Querungshilfe ist jedoch auch dort nicht existent, damit ist ein potenzielles Sicherheitsrisiko festzuhalten.

Die Gehwege sind entlang der Hauptverkehrsachsen zumindest einseitig ausgebildet. In der Bahnhofstraße ist diese zur gestalterischen Aufwertung punktuell mit Bäumen bepflanzt. Teilweise werden die Gehwege dadurch so weit verengt, dass kein Begegnungsverkehr von Fußgänger*innen mehr möglich ist und eine durchgängige Barrierefreiheit nicht gegeben ist.

Ebenso reduziert die vorhandene Bebauung die notwendige Gehwegbreite punktuell so weit, dass die Mindestvorgaben nicht mehr eingehalten werden können. Gemäß der „Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen“ (EFA 02, FGSV 2002) wird für den Begegnungsverkehr Fußgänger*in/Fußgänger*in eine nutzbare Gehwegbreite von 1,80 m benötigt. Zur Fahrbahn sind jeweils 50 cm und zu Hauswänden 20 cm einzuhalten. In Summe sind Gehwegbreiten von 2,50 m erforderlich. Für Geschäftsstraßen sind zusätzlich Zuschläge, z.B. für Verweilflächen vor Schaufenstern zu veranschlagen. Im Bestand sind Personen mit Kinderwägen oder Rollatoren oftmals gezwungen auf die Straße auszuweichen. Eine durchgängige Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Das subjektive Sicherheitsgefühl wird dadurch beeinträchtigt.

Abb. 84: Beispiel verengter Gehweg durch Bebauung in der Luitpoldstraße

Abb. 85: Beispiel verengter Gehweg durch Bepflanzung in der Bahnhofstraße

4.6.4 ÖPNV

Das Angebot im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) beschränkt sich im Marktgemeindegebiet Ottobeuren auf insgesamt sechs Buslinien, die es mit den umliegenden Gemeinden verbindet. Die Fahrtenanzahl sowie die Bedienung der jeweiligen Linien variiert stark. So stellt lediglich die Buslinie 955 nach Memmingen eine attraktive reguläre Verbindung mit stündlichem Takt dar. Sie wird ebenso an Samstagen sowie an Sonn- und Feiertagen bedient. Überwiegend auf dem Rufbus Prinzip basierend, verkehren die Linien 931 und 951. Das bedeutet der Großteil der Fahrten muss vorab, auch unter der Woche, telefonisch angemeldet werden. Die Busse der Linien 950, 953, 954 und 956 hingegen ergänzen das Schulbusangebot und verkehren daher fast ausschließlich an Schultagen und zu Uhrzeiten des Schulbeginns- und Ende.

Ergänzend zum bestehenden Busangebot fungiert der Flexibus, der als Zubringer zu den bestehenden VVM-Linien Richtung Memmingen und Mindelheim genutzt werden kann. Über 200 Haltestellen verteilen sich im Gebiet des Marktes. Am 01.10.2022 trat die Erweiterung des Gebietes bis Erkheim und Sontheim in Kraft. Diese Entwicklung wird als positiv bewertet und begrüßt, da nun auch der Bahnhof in Sontheim mit Verbindung nach München auf diesem Weg erreichbar wird.

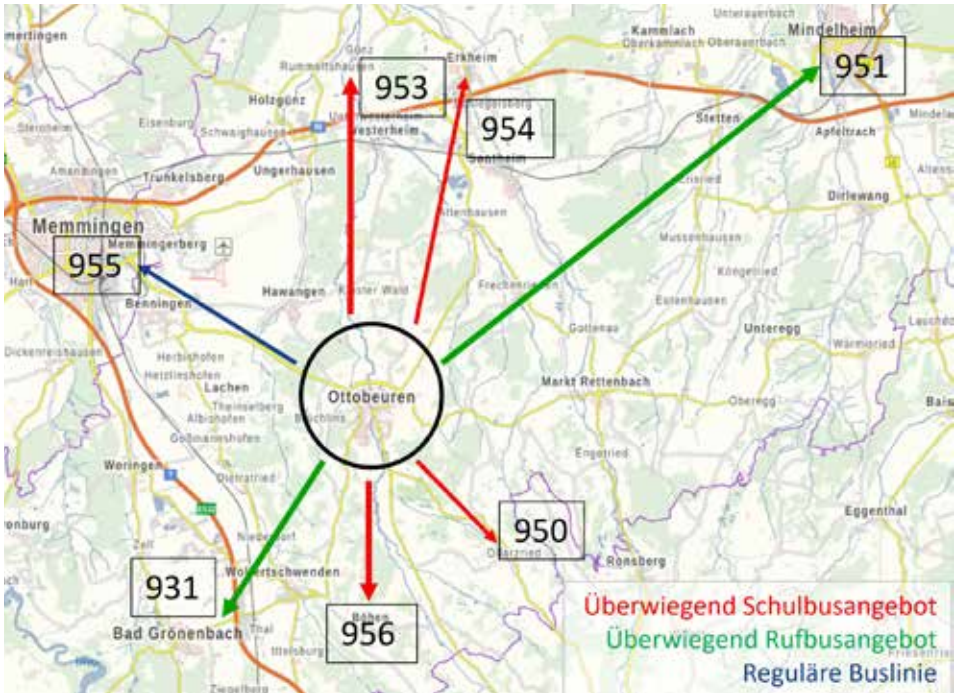


Abb. 86: Übersicht Buslinien (Hintergrundkarte: Bayerische Vermessungsverwaltung)

4.6.5 Marktplatz

Für den Markplatz in Ottobeuren gelten weitgehende verkehrsrechtliche Maßnahmen. So ist dieser als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Demnach ist das Befahren nur mit Schrittgeschwindigkeit (ca. 7 km/h) zulässig. Geparkt werden darf nur auf dafür gekennzeichneten Flächen. Darüber hinaus sind temporäre Durchfahrtssperren angeordnet. Samstags ab 14 Uhr und an Sonn- und Feiertagen gilt ein Durchfahrtsverbot für den Kfz-Verkehr bis 23 Uhr. Der Linienbusverkehr ist von dieser Regelung ausgenommen.

Im Zuge der Ortsbesichtigung konnte beobachtet werden, dass sich Autofahrer*innen überwiegend an die Geschwindigkeitsbegrenzungen hielten und temporär aufkommende „Unruhe“ lediglich durch Ein- und Ausparkvorgänge erzeugt wurde. In Summe zeigte sich ein Bild von einem verträglichen Miteinander von MIV, Fußgänger*innen und Radfahrer*innen.

Trotz der in Kapitel 4.6.1 bereits erläuterten starken Abnahme der Verkehrsbelastung am Markplatz seit 1993, spiegelt die Öffentlichkeitsbeteiligung eine andere subjektive Wahrnehmung wieder. Einem Antrag der Freien Wählervereinigung Ottobeurens auf Sperrung des Marktplatzes für Kfz auch an Wochentagen abends wurde stattgegeben. Eine probeweise Sperrung wochentags ab 18.15 Uhr fand daraufhin im August 2019 statt, wobei sich Probleme für die Führung des Linienverkehrs auf der alternativen Route offenbarten. Ebenso die Frage nach einer praktikablen Umsetzung der Sperrungsmöglichkeiten konnte nicht abschließend geklärt werden.

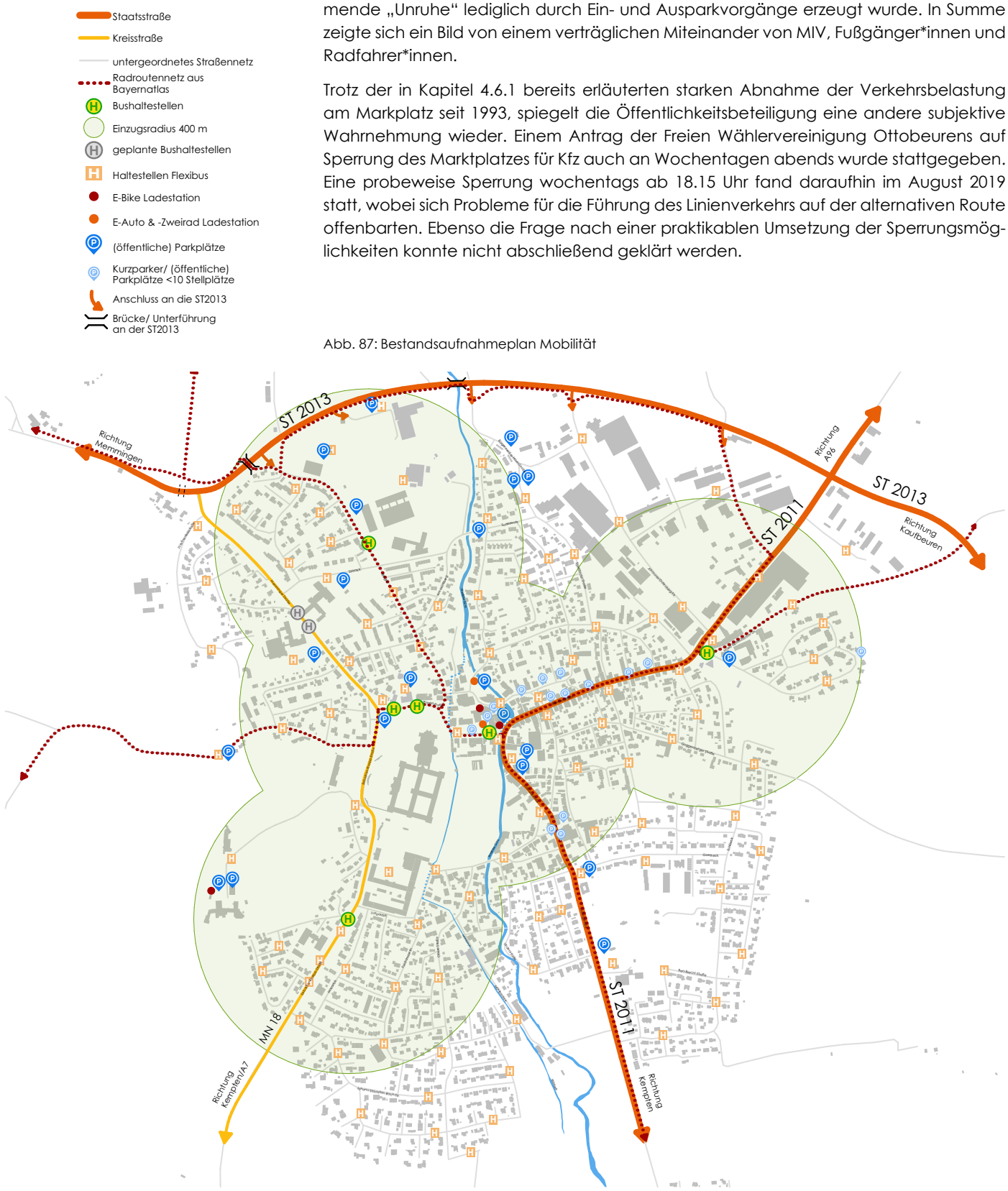


Abb. 87: Bestandsaufnahmeplan Mobilität

4.7 Ortsbild

Ottobeuren wird in seiner Außenwahrnehmung im Wesentlichen durch die Basilika St. Alexander und St. Theodor der Benediktinerabtei Ottobeuren bestimmt, die den Markt durch ihre hohen Türme, ihre erhöhte Lage und ihr imposantes Aussehen prägt und in der Umgebung deutlich hervorsticht. Ottobeuren verfügt über zahlreiche weitere ortsbildprägende und unter Denkmalschutz stehende Gebäude, besonders in der Ortsmitte im Bereich des Marktplatzes und der Bahnhofstraße, welche für das heutige attraktive Ortsbild besondere Relevanz haben und dieses prägen.

Die rückwärtigen Gebäude des Klosters (ehemalige Benediktinerbrauerei) sind derzeit leerstehend und fallen durch den äußeren Sanierungsbedarf negativ auf. Ebenfalls einen negativen Effekt auf das Ortsbild haben die großmaßstäblichen Gewerbehallen am nordöstlichen Ortseingang. In diesem Fall ist dies weniger durch den Gebäudezustand als vielmehr die städtebauliche dominante Erscheinung am Ortseingang begründet.

Das Ortsbild wird ebenfalls geprägt durch den neugestalteten Innenstadtbereich (Marktplatz und Rupertstraße) und den in den umliegenden Straßenräumen in früheren Jahren einheitlich gestalteten roten Gehwegbereichen in der Ortsmitte Ottobeurens.

Im Marktgemeindegebiet verlaufen zahlreiche „Gässchen“, die das untergeordnete Fußwegenetz stärken und wichtige und den Ort strukturierende Verbindungen für die Bewohner*innen darstellen.

Ortsbildprägend sind zudem die großflächigen innerörtlichen Grünflächen um das Kloster, auch wenn diese größtenteils privat und ummauert sind, sowie der Kneipp-Aktiv-Park. Außerdem bildet die westliche Günz mit ihrer gewässerbegleitenden Vegetationsstruktur ebenfalls eine Zäsur.

Abb. 88: Bestandsaufnahmeplan Ortsbild

4.8 Bevölkerungsentwicklung und Wachstum

Wichtige Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung Ottobeurens werden anhand des Bevölkerungswachstums sowie der Demografie untersucht. Hierfür wurden die Daten des bayerischen Landesamts für Statistik und des Einwohnermeldeamts der Marktgemeinde ausgewertet und beurteilt.

4.8.1 Entwicklung der Bevölkerung

Auf Grundlage der Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik (Stand 2021) ist die Bevölkerungsentwicklung des Marktes bis Anfang der 2000er Jahre grundsätzlich positiv (siehe Abbildung 89). In den Jahren zwischen 2000 und 2009 pendelt sich die Bevölkerungszahl im Bereich von knapp über 8.000 Einwohner*innen ein, während in den Jahren zwischen 2007 bis 2010 die Entwicklung leicht rückläufig ist. Ab 2011 bis 2019 ist ein deutlicher und kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerung zu erkennen, sodass diese im Jahr 2019 etwa 8.420 erreicht hat. Ab dem Jahr 2019 zeigt die Grafik verschiedene Szenarien der Bevölkerungsentwicklung, denen jeweils unterschiedliche jährliche Wachstumsraten zugrunde gelegt sind. Diese Wachstumsraten leiten sich aus den Datensätzen der bisherigen Bevölkerungsentwicklung ab (durchschnittliches Wachstum der letzten 15 sowie der letzten 5 Jahre), entsprechen der Landesamtprognose (0,5 %) oder wurden vom Landesamt für Statistik angenommen (statisches Wachstum von z.B. 1,0 %). Hinweis: Aktuellere Daten liegen über das Landesamt für Statistik zum Zeitpunkt der Datenabfrage (Feb. 2023) nicht vor.

Es ist festzustellen, dass in jedem dieser errechneten Szenarien die Bevölkerungsentwicklung positiv ist. Somit ist anzunehmen, dass die Bevölkerung in Ottobeuren auch in Zukunft weiter ansteigen wird. Bei einem Abgleich der Bevölkerungsdaten mit Daten aus dem Einwohnermeldeamt ist festzustellen, dass die tatsächliche Bevölkerung im Jahr 2021 bereits bei 9.110 Einwohner*innen und im Jahr 2022 bei 9280 Einwohner*innen lag, womit die errechneten Szenarien des Landesamts für Statistik deutlich übertroffen wurden (siehe Abbildung 90). Aus diesem Grund wurden die zugrunde gelegten Wachstumsprognosen für den tatsächlichen Bevölkerungsstand aus dem Jahr 2022 (Datengrundlage: Einwohnermeldeamt Ottobeuren) neu berechnet und in der Abbildung 90 dargestellt. Daraus kann für Ottobeuren für das Jahr 2039 ein potenzieller Minimalwert von ca. 9.794 sowie ein potenzieller Maximalwert von ca. 10.522 Einwohner*innen geschätzt werden.

Auf Grundlage der tatsächlichen Einwohner*innenzahl 2022 gem. Einwohnermeldeamt von ca. 9.280 Einwohner*innen beträgt bei einem angesetzten durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0,5 % (Landesamtprognose) der Bevölkerungsstand im Prognosejahr 2039 ca. 10.109 EW und damit ein Einwohner*innenzuwachs um ca. 829 EW.

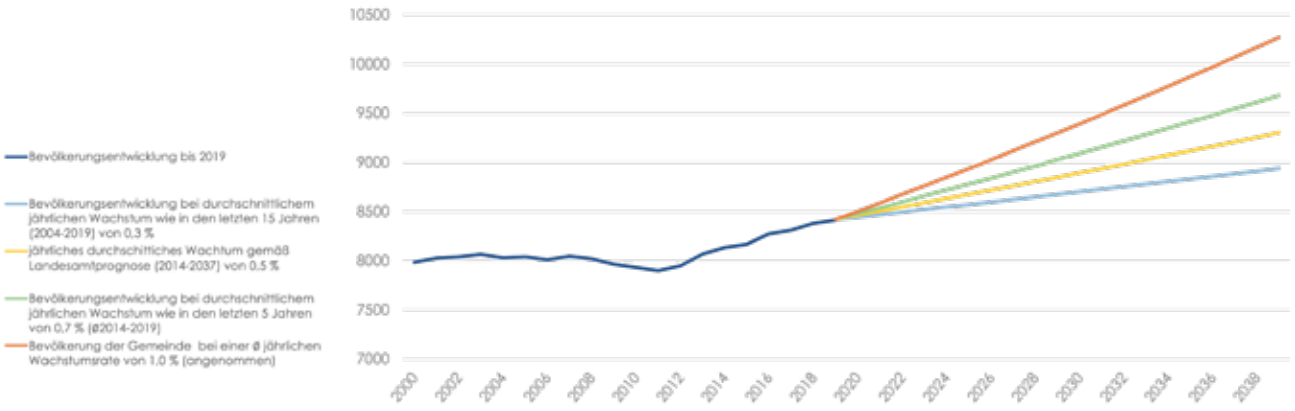


Abb. 89: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung
(Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2021)

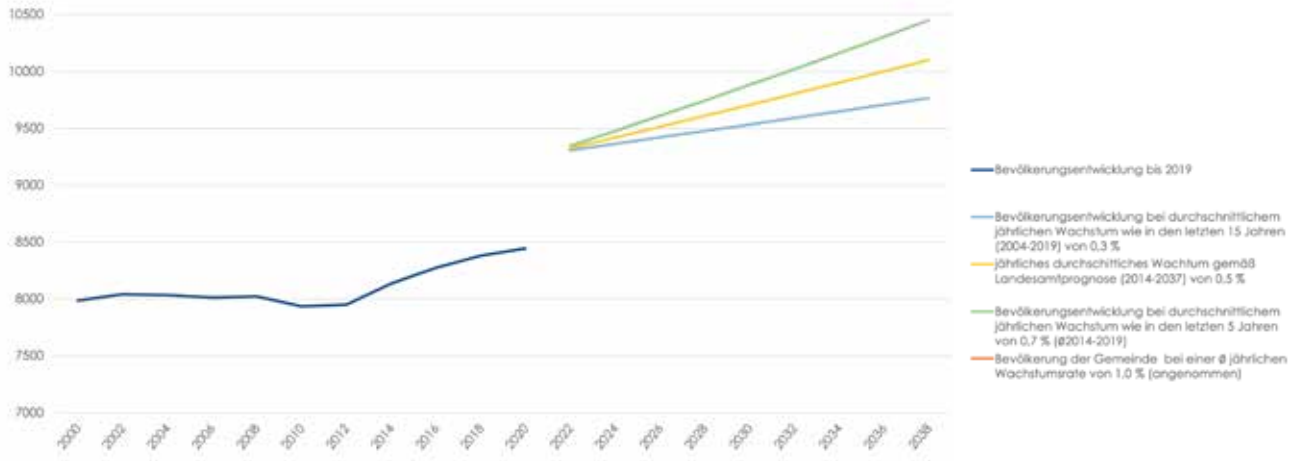


Abb. 90: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung, angepasst an aktuelle Bevölkerungszahl
(Datengrundlage: Einwohnermeldeamt Ottobeuren, Stand 2022)

4.8.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Im Folgenden sind die Daten zu den Geburten und Sterbefällen dargestellt. Hier zeigt die Grafik ab 2010 einen durchgängig negativen Saldo, der in den Jahren 2011, 2015 und 2017 am weitesten in den negativen Bereich reicht. Dies bedeutet, dass in dem betrachteten Zeitraum in Ottobeuren insgesamt mehr Personen sterben als neu geboren werden (und wurden).

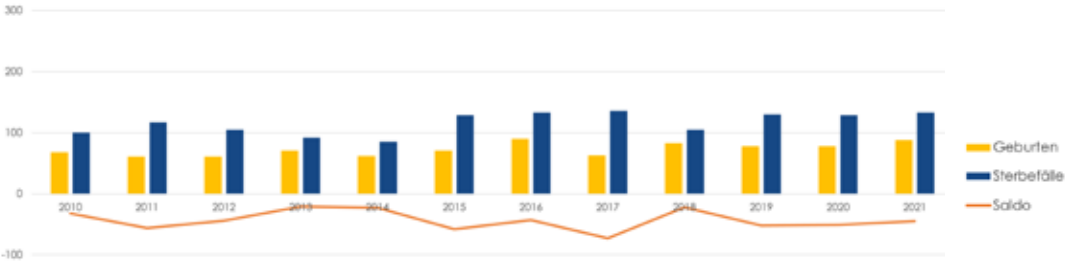


Abb. 91: natürliche Bevölkerungsbewegung (Ottobeuren gesamt),
(Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2021)

Demgegenüber zeigt die Grafik zu den Wanderungen, dass vor allem im Zeitraum zwischen dem Jahr 2010 und 2016 im Durchschnitt deutlich mehr Personen nach Ottobeuren zugezogen als fortgezogen sind. Ab 2017 gehen die Zuzüge wieder leicht zurück, liegen aber weiterhin über den Fortzügen. Die Fortzüge liegen im Bereich um 400 und weisen nur geringe Schwankungen auf. Zwischen 2019 und 2020 ist die Zahl der Zuzüge deutlich angestiegen und ist auch im Jahr 2021 über dem Niveau der vergangenen Jahre. Im Vergleich dazu gibt es keine größeren Schwankungen bei den Fortzügen.

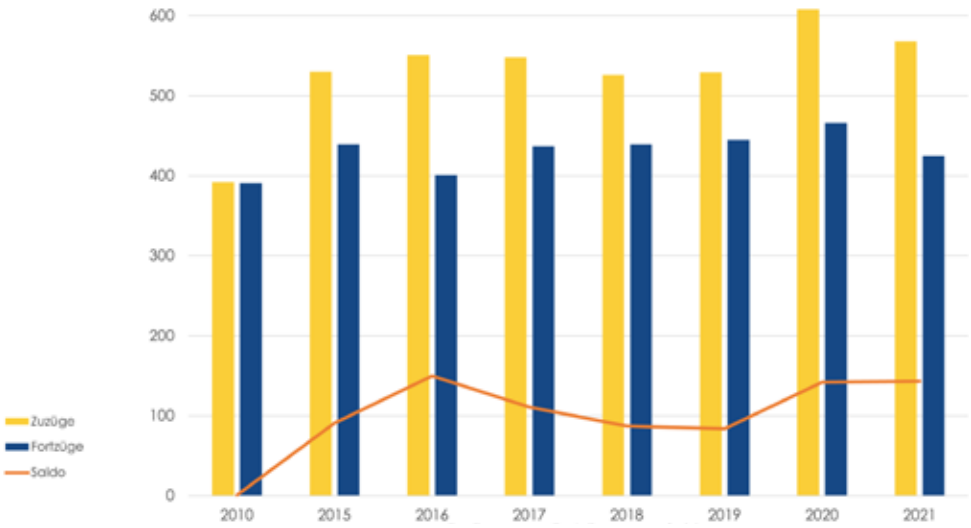


Abb. 92: Wanderungen (Ottobeuren gesamt),
(Datengrundlage: Bayrisches Landesamt für Statistik, Stand 2021)

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass Ottobeuren einen positiven Wanderungssaldo hat. Dieser wirkt sich positiv auf die Gesamtbevölkerungsentwicklung aus, da der Markt kein natürliches Bevölkerungswachstum vorbringt. Aus diesem Grund wird durch die Zuzüge der einhergehende Bevölkerungsrückgang kompensiert bzw. insgesamt ein Bevölkerungswachstum erreicht.

4.8.3 Bevölkerungsverteilung

Ein genauerer Blick auf die Bevölkerungsverteilung des Marktes Ottobeuren zeigt, dass ca. 85 % der Bevölkerung im Hauptort Ottobeuren leben, ca. 15 % verteilen sich auf die Ortsteile. Von diesen 15 % verteilen sich ca. 9 % auf die im Rahmen von Steckbriefen untersuchten Ortsteile (vgl. Kap. 4.1).

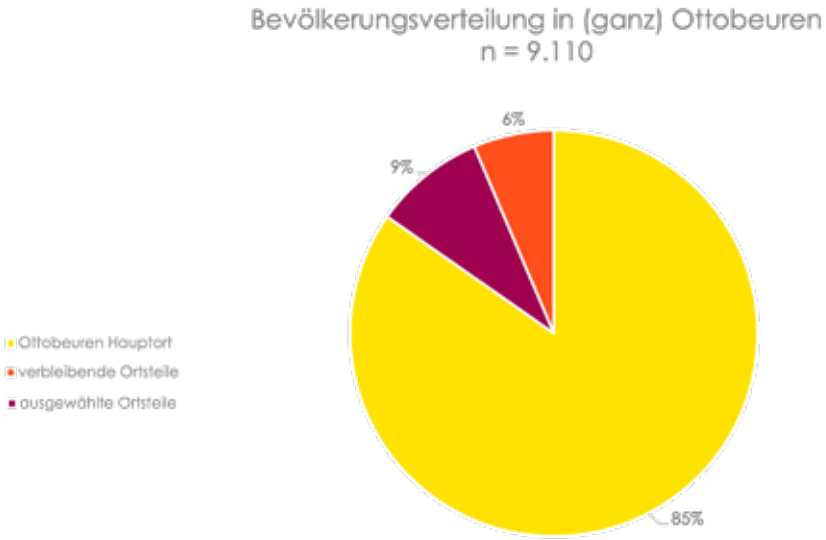


Abb. 93: Bevölkerungsverteilung in (ganz) Ottobeuren
(Datengrundlage: Einwohnermeldeamt Ottobeuren, Stand 2021)

Im Hauptort des Marktes leben 7.720 Einwohner*innen, davon sind ca. 3.815 männlich (davon ca. 468 mit ausländischer Staatsbürgerschaft) und ca. 3.905 weiblich (davon ca. 440 mit ausländischer Staatsbürgerschaft) (Daten des Einwohnermeldeamts, Stand Juli 2021). Bei der Betrachtung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung wird ersichtlich, dass der Großteil mit ca. 60 % im Erwachsenenalter zwischen 19 und 65 Jahre alt ist und ca. 23 % ein Alter von 66 oder mehr Jahren aufweist. Damit sind lediglich 17 % der Bevölkerung „junge Heranwachsende", während die Senior*innen fast ein Viertel der Bevölkerung ausmachen.

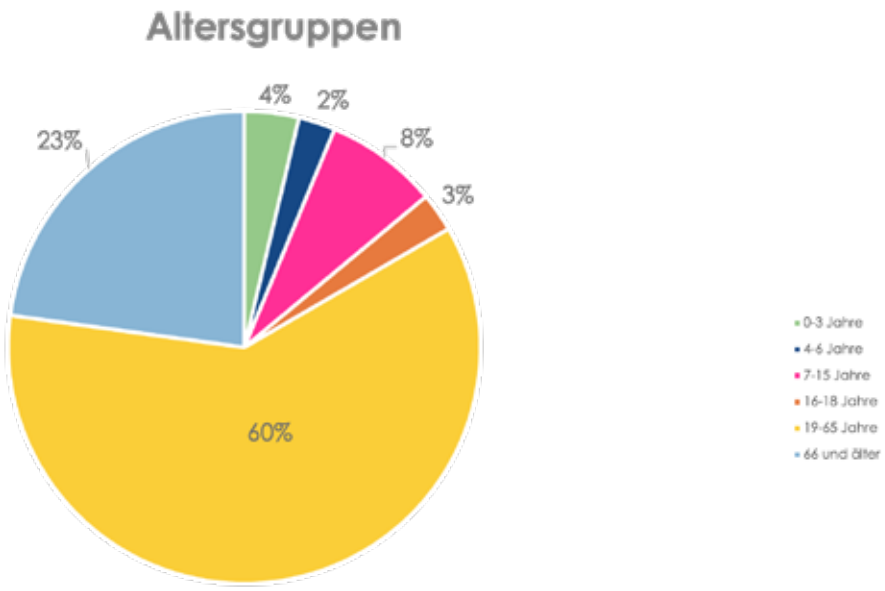


Abb. 94: Altersgruppen (Datengrundlage: Einwohnermeldeamt Ottobeuren, Stand 2021)

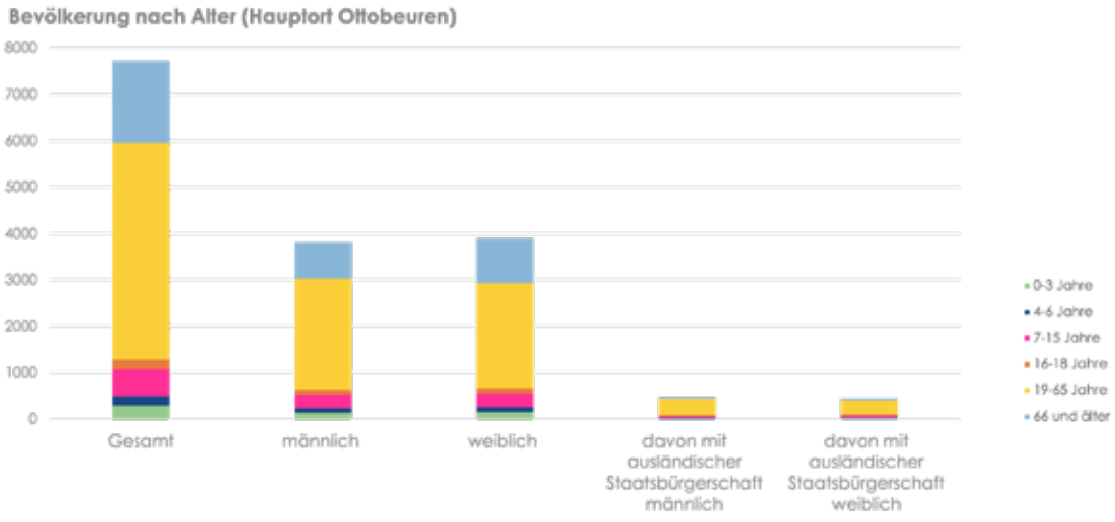


Abb. 95: Bevölkerung nach Alter (Datengrundlage: Einwohnermeldeamt Ottobeuren, Stand 2021)

4.8.4 Wohnbauflächenbedarf bis 2039

Für die wachsende Bevölkerung des Marktes muss auch zukünftig Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dazu wird im Rahmen eines rechnerischen Ansatzes der künftige Wohnbauflächenbedarf ermittelt.

Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf setzt sich aus dem Neubedarf und dem Auflockerungsbedarf zusammen.

Der Neubedarf stellt den zusätzlichen Bedarf an Wohneinheiten dar, der aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums von 0,5 % (Landesamtprognose) notwendig wird. Dieser Bedarf setzt sich aus den Zu- und Abwanderungen sowie aus dem natürlichen Bevölkerungswachstum zusammen. Somit werden für die prognostizierten ca. 829 neuen Einwohner*innen mit der zukünftigen Haushaltsgröße von 1,94 EW/WE bis zum Jahr 2039 insgesamt ca. 428 neue Wohneinheiten benötigt.

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus den steigenden Wohnflächenansprüchen der im Markt lebenden Bürger*innen und der damit einhergehenden geringeren Belegungsdichte der Wohneinheiten. Für den Markt Ottobeuren ist davon auszugehen, dass die derzeitige Belegung bis 2039 von 2,05 auf 1,94 EW/WE zurückgehen wird. Allein durch diese Auflockerung ergibt sich bis 2039 ein Neubedarf von ca. 257 Wohneinheiten.

Summiert man den Neubedarf mit dem Auflockerungsbedarf, erhält man die Gesamtanzahl der voraussichtlich benötigten Wohneinheiten für den Markt Ottobeuren bis 2039 von ca. 685 Wohneinheiten.

Der notwendige Flächenbedarf für den Wohnungsbedarf wird über die städtebauliche Dichte der Bebauung bestimmt. Die verwendete Typologie in neuen Wohngebieten ist ausschlaggebend für die Flächeninanspruchnahme.

Ziel ist es, bei Neuausweisungen vor dem Hintergrund des Flächensparens eine Mischung von 20 % Einfamilienhäusern, 40 % Doppel- und Reihenhäusern und 40 % Geschosswohnungsbau und somit eine höhere Dichte als in der Vergangenheit üblich umzusetzen.

Für die jeweilige Art der Bebauung werden unterschiedliche Flächenbedarfe zugrunde gelegt. Somit wird bei einem Einfamilienhaus von einem Flächenbedarf von ca. 500 m2/ Wohneinheit, bei Doppel- und Reihenhäusern von 250 m2/ Wohneinheit und bei Geschosswohnungsbau von 120 m2/ Wohneinheit ausgegangen. Zur Realisierung der aufgezeigten 685 Wohneinheiten sind demnach ca. 17 ha Fläche notwendig.

4.9 Flächenpotenziale

Um das voraussichtliche Bevölkerungswachstum (vgl. Kap. 4.8.1) in Einklang mit den Zielen des Flächensparens und dem Erhalt des charakteristischen Orts- und Landschaftsbild zu bringen, wurde der Fokus auf die Nutzung des Innenentwicklungspotenzials gelegt.

Der Markt Ottobeuren zeichnet sich durch eine Vielzahl an innerörtlichen Flächenpotenzialen aus, welche in der nachfolgenden Abbildung zusammengestellt wurden. Dieses innerörtliche Flächenpotenzial, welches sich nur auf den Hauptort bezieht, setzt sich zusammen aus:

- Nachverdichtungspotenzialen für Wohnen
- Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten der Innenentwicklung mit Grünstrukturen

Nachverdichtungspotenziale für Wohnen durch Aktivierung von Baulücken

Die dargestellten Baulücken im Hauptort Ottobeuren wurden anhand einer Kataster- und Luftbildauswertung in Abstimmung mit der Marktverwaltung erhoben. Durch die laufende weitere bauliche Entwicklung in Ottobeuren während des Prozess zur Erarbeitung des ISEKs stellt diese eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Erhebung dar und wird sich laufend verändern.

In Ottobeuren handelt es sich insgesamt um ca. 9,9 ha Potenzialfläche in Form von Baulücken für Wohnbauflächen.

Aufgrund der privaten Eigentümerstruktur dieser Baulücken kann nicht von einer Bebauung all dieser Flächen innerhalb der nächsten 15 Jahre ausgegangen werden. Die Baulücken werden zum Teil seit vielen Jahrzehnten aus verschiedensten Gründen nicht bebaut, da diese z.B. als Reserveflächen für zukünftige Generationen oder als langfristige Investition gehalten werden. Daher ist davon auszugehen, dass nicht 100 % dieser Flächen bis 2039 mobilisiert werden können. Da jedoch bereits während des ISEK Prozesses vor allem im Neubaugebiet im Südosten von Ottobeuren rege Bautätigkeit bestand, ist von einer hohen Realisierungsquote von ca. 60 % auszugehen. Dementsprechend kann von einer Realisierung bis 2039 von ca. 5,9 ha ausgegangen werden.

Weitere Potenziale ergeben sich durch die Baulücken in den zahlreichen Ortsteilen bzw. im Außenbereich nach BauGB. In den letzten 5 Jahren wurden hier ca. 94 Bauanträge für Wohnnutzungen genehmigt. Somit kann auch für die Prognose davon ausgegangen werden, dass ein nicht unerheblicher Anteil des Bedarfs durch Nachverdichtung in den Ortsteilen gedeckt wird.

Langfristige Entwicklungspotenziale mit Grünstrukturen

Das Innenentwicklungspotenzial wird ergänzt durch großflächig unbebaute Flächen, die sich aufgrund ihrer Lage im Siedlungszusammenhang und teilweise bereits vorhandener Erschließung für eine bauliche Entwicklung anbieten. Insgesamt stehen ca. 8,4 ha an langfristigen Flächenpotenzialen dieser Art im Hauptort zur Verfügung. Da im Zuge dieser Flächenentwicklungen ein erhöhter Anteil an Grünstrukturen berücksichtigt werden soll und zum Teil noch interne Erschließungen erforderlich sind, werden diese Flächen nur mit einem Anteil von ca. 70 % eingerechnet. Damit handelt es sich um ca. 5,9 ha langfristige Entwicklungsflächen.

In den Ortsteile sind aktuell keine neuen Flächenausweisungen vorgesehen.

Bilanz

Summiert man die Ergebnisse der Potenzialflächenanalyse, erhält man als Ergebnis rund 11,8 ha, die sich für eine Wohnbauentwicklung innerhalb des Hauptortes von Ottobeuren eignen.

	Potenzialflächen (im Hauptort)
Nachverdichtungspotenziale mit Realisierungsquote von 60 %	5,9 ha
Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten der Innenentwicklung mit Grünstrukturen (70 %)	5,9 ha
Potenziale Gesamt (Hauptort) (ohne Nachverdichtung im Bestand, z.B. durch Aufstockung, Umbau, etc.)	**11,8 ha**

Wohnbauflächenbedarf	–	Potenzialflächen	=	Wohnbauflächen-defizit bis 2039
17 ha		**11,8 ha**		**5,2 ha**

Bei der Gegenüberstellung der Wohnbauflächenbedarfe mit den Flächenpotenzialen ergibt sich ein Wohnbauflächendefizit von 5,2 ha für den Gesamtort Ottobeuren.

Allerdings wurden die Nachverdichtungspotenziale, welche durch z.B. Aufstockungen, Umbauten oder der Bebauung von rückwärtigen Grundstücken vorhanden sind, nicht berücksichtigt. In den letzten 7 Jahren wurden ca. über 380 Wohneinheiten durch Nachverdichtung im Bestand geschaffen. Bei gleichbleibender Entwicklung würde dies für die nächsten 15 Jahre bedeuten, dass ca. 825 Wohneinheiten durch die Nachverdichtung im Bestand gedeckt werden könnten. Damit wäre das aktuell rechnerisch prognostizierte Defizit bei weitem durch die Innenentwicklung abgedeckt.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass sich die Berechnung der Flächenpotenziale ausschließlich auf den Hauptort Ottobeuren bezieht. Die Wohnbauflächenbedarfe beziehen sich jedoch auf das gesamte Marktgemeindegebiet und schließt damit die zahlreichen Ortsteile und Weiher mit ein.

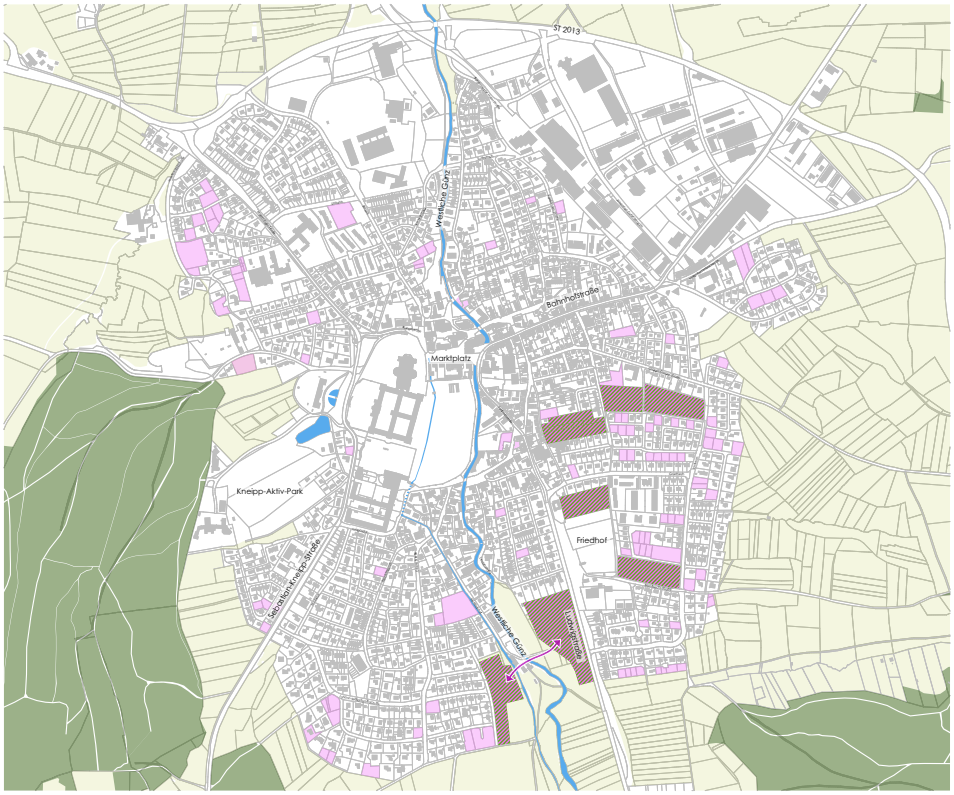


Abb. 96: Flächenpotenziale im Hauptort

Darüber hinaus ist anzumerken, dass in der Berechnung der Flächenpotenziale die sonstigen im FNP ausgewiesenen, bisher unbebauten Flächen nicht berücksichtigt wurden, da sich der Markt Ottobeuren vorrangig für die Entwicklung von Innenentwicklungsflächen und der bedarfsgerechten Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ausspricht. Die oben beschriebenen Zahlen und Erläuterungen zeigen, dass dies auch möglich erscheint.

Integrierte querschnittsbezogene Analyse + städtebaulichen Missständen

Basierend auf der Bestandsaufnahme werden in der Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse querschnittsbezogen über alle bisher sektoral betrachteten Aspekte aufgezeigt. Diese sind in zwei Kapitel strukturiert. Im Kap. 5.1 werden die vorhandenen städtebaulichen Missstände als Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet dargestellt. Anschließend werden in Kap. 5.2 die derzeitig vorhandenen Qualitäten und die sich für das Untersuchungsgebiet ergebenden Potenziale zusammengefasst.

5

5.1 Defizite und Konflikte mit städtebaulichen Missständen

Die städtebaulichen Missstände sowie die erhobenen Defizite und Konflikte in der Marktgemeinde Ottobeuren erstrecken sich auf alle Themenbereiche der Bestandsaufnahme und werden im Folgenden themenübergreifend zusammenfassend dargestellt. Die herausgearbeiteten städtebaulichen Missstände orientieren sich an den im § 136 Abs. 3 BauGB definierten möglichen Kategorien. In der nachfolgenden Aufstellung sind alle Defizite, Konflikte und städtebaulichen Missstände thematisch sortiert nach Schwerpunkten.

Als räumlich-gestalterische Mängel wurden im Untersuchungsgebiet folgende Aspekte aufgenommen:

- Der Marktplatz weist Defizite in der Gestaltung seiner öffentlichen Platzfläche auf, wie z.B. fehlende Begrünung und Verschattungsmöglichkeiten, welche den Anforderungen der Klimaanpassung nicht gerecht werden. Zudem führt die mangelhaft wahrgenommene Ausstattung (Brunnen ohne Fallschutz, Wasserlauf, Fahrbahn) zu einem verminderten Sicherheitsempfinden und damit zu einer verringerten Aufenthaltsqualität.
- Die vorhandenen Grünflächen des Kneipp-Aktiv-Parks, die zugänglichen Flächen um das Kloster, der Kräutergarten, die Freiflächen der Günz und die kleinteiligen Grünstrukturen im Marktgemeindegebiet sind kaum miteinander vernetzt, sodass hier eine Vernetzung der Grün- und Freiflächen, mit Anbindung an die grünen Freibereiche des Klosters, in der Ortsmitte aber auch in die umgebende Landschaft fehlt.

Abb. 97: Marktplatzfläche und Brunnen ohne Fallschutz

Abb. 98: Mauer der Basilika

- Die grünen Freibereiche südöstlich der Basilika sind von einer Mauer umgeben, wodurch diese Freibereiche nur von wenigen Stellen aus sichtbar bzw. einsehbar sind und somit wenig wahrgenommen werden.
- Neben der mangelhaften Zugänglichkeit der Westlichen Günz fehlen qualitätsvolle Freiflächen. Durch eine Neugestaltung des Flusslaufs gewinnt das Gewässer an Erlebbarkeit und bietet somit Aufenthaltsqualitäten und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Dies tritt besonders im Bereich des Silachwegs bis zu den neugestalteten Bereichen an der Sparkasse hervor.

Abb. 99: versiegelte Parkplatzflächen am Feneberg und Basilikaparkplatz

- Der im südöstlichen Teil des Marktgemeindegebiets befindliche Friedhof von Ottoberen sowie dessen Vorbereich inkl. Parkplatz weisen eine mangelnde Begrünung in Form von einzelnen Baumpflanzungen auf. Im Zuge des Klimawandels und immer steigenden Temperaturen ist hier eine verminderte Aufenthaltsqualität gegeben. Des Weiteren fehlen Sitzmöglichkeiten für die Besucher*innen.
- Die großen innerörtlichen Parkplatzflächen am Kloster und am Einzelhandelsmarkt Feneberg dienen zwar als Erschließungsflächen und zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs in der Ortsmitte, haben jedoch eine geringe Aufenthaltsqualität und fallen aufgrund ihrer innerstädtischen Lage sowie einer mangelnden Organisation und Gestaltung besonders ins Auge. Durch ihren hohen Versiegelungsgrad und das Fehlen einer Begrünung bedingen sie gerade in den sommerlichen Hitzeperioden u.a. eine vermeidbare Aufheizung der Ortsmitte.
- Die in die Jahre gekommenen Garagenhöfe in der Bergstraße sowie in der Goethestraße prägen durch ihren hohen Versiegelungsgrad das Wohnumfeld und weisen gestalterische und bauliche Defizite auf.

Abb. 100: geflickte Straßenbeläge

Abb. 101: Engstelle des Gehwegs

- An verschiedenen Stellen im Straßenraum gibt es bauliche und gestalterische Defizite, u.a. in Form von fehlenden, einseitigen oder unzureichend breiten Gehwegen. Dies tritt besonders deutlich in der Luitpoldstraße, der Mühlbergstraße oder Am Mühlberg hervor. Vor allem im Bereich südlich des Schulzentrums (z.B. Am Mühlberg) resultiert daraus ein Sicherheitsrisiko für den Schulweg. Weitere Defizite stellen geflickte Straßenbeläge, wie z.B. in der Egerländerstraße und fehlende Beleuchtung, die z.B. am Silachweg besonders wahrgenommen wird, dar. Die herstellung von Barrierefreiheit ist bei geeigneten Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Im Marktgebiet weisen viele innerörtliche Straßenräume lediglich eine geringe Begrünung bzw. Baumbepflanzung auf. Hiervon ausgenommen sind die Sebastian-Kneipp-Straße, die Ludwigstraße und die Langenberger Straße.

Weiterhin wurden im Untersuchungsgebiet folgende Mängel in der Gebäudesubstanz bzw. folgende Risiken für drohende Funktionsverluste z.B. durch mögliche Veränderungen oder Wandel in der Ortsstruktur identifiziert:

- Leerstände bzw. nicht mehr als solche genutzte ehemalige Einzelhandelsflächen in prominenten Erdgeschosslagen sind besonders im Ortszentrum bzw. im Bereich der Bahnhofstraße bis zur Ludwigstraße vorhanden.

Abb. 102: Leerstand Luitpoldstraße

Abb. 103: Entwicklungspotentialfläche

- Diese wirken sich ebenso wie Gebäude mit baulichen und funktionalen Defiziten (Sanierungsbedarf) negativ auf den Gesamteindruck im Hauptort aus.
- Im gesamten Ort, besonders aber im süd-östlichen Teil von Ottobeuren und im Bereich des ehemaligen Sägewerks, befinden sich viele, darunter auch großflächige, untergenutzte Flächen und Baulücken. Hier besteht ein großes Entwicklungspotenzial für eine adäquate Nutzung dieser Flächen.
- Auch im Bereich des nördlichen Schul- und Sportzentrums befinden sich Flächen, die ihrem Potenzial zur Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Nutzungen nicht nachkommen.
- Im gesamten Ort fehlt ein übergreifendes Energiekonzept für eine bspw. effiziente Nutzung regenerativer Energiequellen. Darüber hinaus können für Teile der schulischen Einrichtungen Defizite hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit bzw. der Wärmenutzung vermutet werden.

Folgende funktionale Mängel im Untersuchungsgebiet konnten festgestellt werden:

- Die Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich, ausgenommen des Supermarktes Feneberg in der Luitpoldstraße, ausschließlich im Gewerbegebiet und sind damit für den Kfz-basierten Einkauf ausgelegt. In den südlichen Wohngebieten und im Nordwesten ist das Angebot einer fußläufigen Nahversorgung nicht gegeben.
- Die Barrierefreiheit ist nicht in allen Teilen Ottobeurens gegeben, so stellen z.B. einzelne Straßenabschnitte mit Versorgungseinrichtungen, der Bodenbelag im Friedhof, verschiedene Bordsteinkanten bei wichtigen Querungen oder auch die Treppenanlage zur Basilika ein Defizit in der Barrierefreiheit dar.

Abb. 104: Stufen am Ladeneingang

Abb. 105: Treppenanlage zur Basilika

- Der Vorbereich südlich des Friedhofs kann größtenteils multifunktional genutzt werden, weist jedoch Defizite in der Gestaltung auf, wodurch die derzeitige Aufenthaltsqualität und Frequentierung dieses Bereichs beeinträchtigt ist.
- Die beiden Hauptverkehrsachsen Bahnhof-, Luitpold- und Ludwigstraße sowie die Sebastian-Kneipp-Straße und Memminger Straße stellen verkehrsdominierte Straßenräume dar, die durch ihr hohes Verkehrsaufkommen im Ort räumlich trennend wirken.
- Durch den Verkehr und die hohen Geschwindigkeiten entstehen besonders in oben genannten Straßen zudem merkliche Lärmemissionen, die sich negativ auf die Aufenthaltsqualität und Verweildauer auswirken.
- Entlang der Bahnhof- und Luitpoldstraße bis zur Ludwigstraße gibt es einen Mangel an sicheren Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr, der ein subjektives Sicherheitsrisiko darstellt und eine flexible Verbindung für den Fuß- und Radverkehr im Innenstadtbereich erschwert.
- Entlang der Bahnhofstraße befinden sich schlecht ausgebaute bzw. teilweise zu schmale Gehwege, welche die Wege des täglichen Bedarfs sowie die Nutzung der Erdgeschosszonen erschweren und somit die Aufenthaltsqualität mindern.

Abb. 106: Defizite & Konflikte

Dieses Defizit wird durch das Kfz-optimierte Straßenprofil verstärkt. Die Funktion der Bahnhofstraße als Einkaufs-, Flanier- und Aufenthaltsort wird durch diese genannten Missstände beeinträchtigt. Es resultieren Nutzungskonflikte durch die Verkehrsbelastung und den ruhenden Verkehr.

- Die ungewollten Durchgangsverkehre über die bestehenden Ost-West-Verbindungen in der Ortsmitte, dem Marktplatz und der Luitpoldstraße, werden als störende Verkehrsströme empfunden.
- Die Tankstelle in der Luitpoldstraße verursacht Ziel- und Quellverkehr und belastet hierdurch die angrenzenden Wohnnutzungen.
- Das Schul- und Sportzentrum im Norden verursacht Verkehr aus den südlichen Wohnnutzungen durch das Ortszentrum nach Norden. Dies wird besonders durch den elterlichen Hol- und Bringverkehr verstärkt.
- Die im Gewerbegebiet ansässigen Nahversorger ziehen ebenfalls Verkehr aus den westlichen und südlichen Wohngebieten an, da hier keine weitere Nahversorgung vorhanden ist und sorgen für eine verkehrliche Belastung der Ortsmitte.
- Die ST 2013 bietet mehrere Anschlüsse und Knotenpunkte, es fehlen hier jedoch sichere Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr, um in die nördlich angrenzende Landschaft zu gelangen.
- An den Kreuzungen der Ortseinfahrten Memminger Straße und Langenberger Straße gibt es funktionale Mängel, wie z.B. fehlende Querungsmöglichkeiten oder schlecht einsehbare Abbiegespuren und ein damit verbundenes erhöhtes Gefahrenpotential für den Fuß- und Radverkehr.
- Für den Fuß-und Radverkehr fehlen einige wichtige Verbindungen, wie z.B. entlang des Freibads von der Bahnhofstraße zur Amiconistraße oder in Verlängerung der Ellenbogstraße zur Bahnhofstraße. Hier sind Lückenschlüsse erforderlich, um eine gute innerörtliche Verbindung zu gewährleisten.
- Das Gewerbegebiet im Norden Ottobeurens führt im Bereich der Egerländer Straße und des Bahnhofsplatzes zu Nutzungskonflikten mit den angrenzenden Wohnnutzungen. Weitere innerörtliche Gewerbebetriebe, wie der Zimmerei- und Maschinenbaubetrieb in der Mühlbachstraße, führen aufgrund direkter Nachbarschaft zum Wohngebiet zu Konflikten.
- Eine flächendeckende Versorgung mit Spielplätzen in einem Einzugsradius von 300 m ist für große Bereiche des Ortes nicht gegeben. Besonders im näheren Innenstadtbereich, dem nördlichen Teil des Schul- und Sportzentrums sowie dem südlichen Teil des Hauptorts bestehen Lücken in der flächenhaften Abdeckung.
- Die bestehenden Spielplätze sind größtenteils in ihrer Ausstattung sanierungsbedürftig. Außerdem fehlt ein großer Spielplatz mit einem Spielangebot für unterschiedliche Altersgruppen.
- Für Jugendliche besteht Bedarf an einem Pumptrack/Bikepark.
- In Ottobeuren fehlt, im Besonderen für Jugendliche und junge Erwachsene, ein abendlicher Treffpunkt, an dem ein unkompliziertes und geselliges Beisammensein möglich ist.
- In Ottobeuren fehlt ein adäquater Veranstaltungssaal für kulturelle Veranstaltungen bzw. Räumlichkeiten für Vereine und private Feiern.

5.2 Potenziale und Qualitäten

Trotz der oben genannten Defizite hat die Marktgemeinde Ottobeuren einige Qualitäten und große Potenziale, die es weiter zu stärken und zu entwickeln gilt. Der Hauptort Ottobeuren verfügt bereits heute über ein räumlich-gestalterisches Potenzial, welches im Zuge des ISEKs durch entsprechende Maßnahmen gefördert werden soll:

- Der Markt Ottobeuren besitzt zahlreiche ortsbildprägende und/oder denkmalgeschützte Gebäude, die den Charakter des Ortes positiv prägen. Besonderes die Klosteranlage unterstützt den historisch wertvollen Charakter.
- Aus dem Ort und aus der Umgebung ergeben sich zahlreiche Blickbeziehungen zum Kloster, das dadurch einen wichtigen Identifikationspunkt für den Gesamtort bildet.

Abb. 107: ortsbildprägende Gebäude

Abb. 108: Blickbeziehung Basilika

- Das Ortsbild von Ottobeuren wird von einem hochwertigen Baumbestand geprägt. Beispielhaft hierfür sind die Baumreihen an den Ortseinfahrtsstraßen, die Vegetationsstrukturen entlang des Silachweges und im Kneipp-Aktiv-Park. Prägende Grünstrukturen sind zudem die gewässerbegleitenden Vegetationsstrukturen entlang der Westlichen Günz sowie die grünen „Finger“, die sich im Süden, am Freibad und im Bereich des Kneipp-Aktiv-Parks in das Siedlungsgefüge verzahnen.
- Die vorhandenen innerörtlichen Freiflächen schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität.
- Die Westliche Günz stellt besonders an den Ortsausgangsbereichen mit seiner gewässerbegleitenden Vegetation einen ökologisch wertvollen Naturraum dar. Der durch die Ortsmitte verlaufende Bereich besitzt das Potenzial zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Flächen.
- Der Kneipp-Aktiv-Park bietet großes Potenzial als naturnah angelegter und erlebbarer Naherholungsraum. Durch die im Westen anschließenden Hotels bietet der Freiraum nicht nur ein gutes Ziel für Bewohner*innen, sondern auch für Tourist*innen.

Abb. 109: gewässerbegleitende Vegetation

Abb. 110: Kneipp-Aktiv-Park

- Im gesamten Marktgebiet liegt ein großes Potenzial für Innenentwicklung durch die Nutzung von Brachflächen und Baulücken vor. Bereits erschlossene Baulücken im Südosten bieten aufgrund der zentralen Lage ein hohes Entwicklungspotenzial. Im Süden des Marktes sind noch Flächen zur schlüssigen Ortsabrundung ungenutzt.

- Im Gewerbegebiet liegen Entwicklungspotenziale für weitere Gewerbenutzungen durch Nachverdichtung und Nutzung von Brachflächen vor.
- Die Parkplätze in Zentrumsnähe sowie die Parkplatzflächen in der Ortsmitte ermöglichen eine fußläufige Erreichbarkeit der innerörtlichen Nutzungen. Besonders die Parkplatzfläche beim Feneberg und am Kloster bieten Strukturierungs- und Begrünungspotenzial.

Des Weiteren zeigen sich deutliche funktionale Potenziale, die durch gezielte Förderung einen verstärkenden positiven Effekt auf die Ortsmitte entwickeln können:

- Der erweiterte Bereich um den Marktplatz definiert den Kernbereich der Ortsmitte mit einer hohen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsdichte und sorgt somit für eine Belebung und Besucherfrequenz.
- Die vorhandenen Gebäude- und Erdgeschossleerstände bieten Potenzial zur Aktivierung und weiteren Belebung der Ortsmitte.
- Die Grünflächen um das Kloster stellen besonders hochwertige Grünflächen in Zentrumsnähe von Ottobeuren dar, die als Kaltluftentstehungsgebiet für einen entsprechenden Klimaausgleich stadtklimatisch wichtig sind.
- Das Kloster und der Kneipp-Aktiv-Park innerorts sind wichtige Sehenswürdigkeiten für Besucher*innen von Ottobeuren. Weitere Besuchermagnete sind der Adventure Golf Park im Norden, das Museum für zeitgenössische Kunst - Diether Kunerth und die Volkssternwarte im Süden.
- Das gut ausgebaute Fuß- und Radwegenetz, welches das Marktgemeindegebiet bereits durchzieht, stellt eine hohe Qualität für die Erlebbarkeit des Freiraums dar.
- Die Konzentration des Gewerbes in der nordöstlichen Randlage ermöglicht eine gute Erschließung über die Umgehungsstraße ST 2013.
- Das Vorhandensein eines großflächigen Einzelhandels (Feneberg) in der Ortsmitte ist aufgrund seiner fußläufigen Erreichbarkeit und der einhergehenden Belebung der Ortsmitte durch Kopplungsaktivitäten positiv zu bewerten und sollte erhalten werden.
- Die Umgehungsstraße ST 2013 ermöglicht die Umfahrung des Ortes im Norden, wodurch sich die Verkehrslast innerorts reduzieren lässt.
- Das gut ausgebaute Netz mit Flexibus-Haltestellen bietet ein zusätzliches Angebot zum öffentlichen Nahverkehr sowie durch die Abdeckung und flexible Nutzungsmöglichkeit eine gute Alternative im ländlichen Raum.

Abb. 111: Feneberg in der Ortsmitte

Abb. 112: Flexibus-Haltestelle

- Die medizinischen Einrichtungen, insbesondere die Klinik Ottobeuren, bieten eine gute medizinische Grundversorgung für den Gesamtort und die Umgebung.
- Die Konzentration des Sport- und Bildungsangebots im Norden bietet Potenzial für die Mehrfachnutzung der Sportflächen, sowohl durch den Schulbetrieb als auch zur Freizeitnutzung. Außerdem bietet die Clusterung ein großes Angebot an unterschiedlichen sportlichen Freizeitaktivitäten in einem Bereich für verschiedenste Interessengruppen.

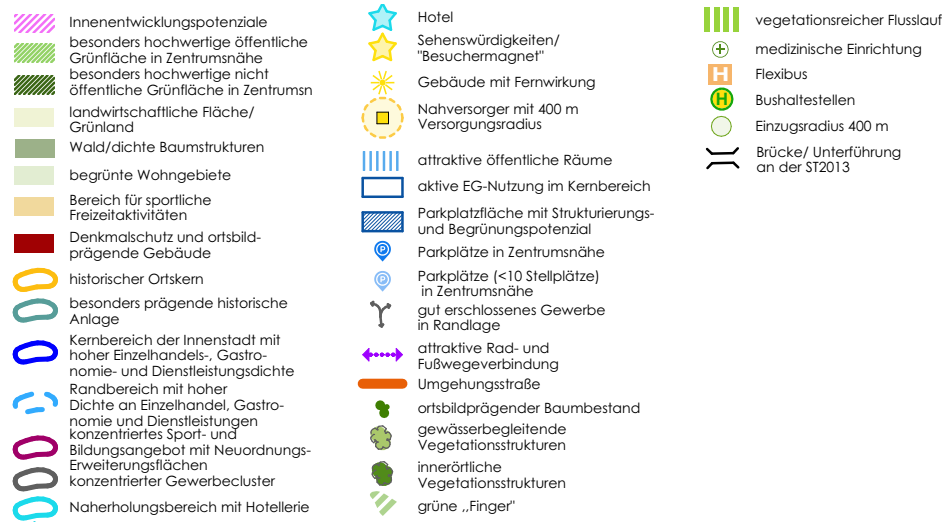


Abb. 113: Potentiale & Qualitäten

Handlungsfelder und Ziele

Die Formulierung gesamtgemeindlicher Handlungsfelder und Ziele stellt den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses dar. Diese bilden den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung und somit die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEK.

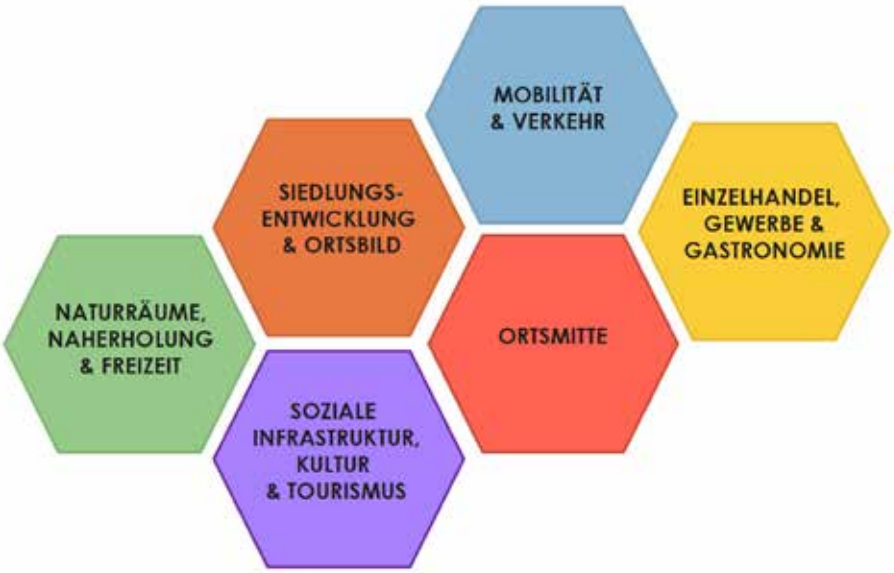
Die Ziele und Handlungsfelder wurden aus den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligungen, Steuerkreissitzungen und den Bestandsanalysen entwickelt.

6.1 Handlungsfelder

Für Ottobeuren wurden zur besseren Systematisierung des weiteren Prozesses zusammen mit den Steuerkreisteilnehmer*innen sechs Handlungsfelder erarbeitet.

Die definierten Handlungsfelder sind:

- Naturräume, Naherholung & Freizeit
- Siedlungsentwicklung & Ortsbild
- Ortsmitte
- Einzelhandel, Gewerbe & Gastronomie
- Mobilität & Verkehr
- Soziale Infrastruktur & Kultur & Tourismus



6.2 Ziele

Für jedes Handlungsfeld wurden, basierend auf den zahlreichen Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen (vgl. Kap. 3) sowie der umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse (vgl. Kap. 4 und 5), grundlegende Ziele für die weitere Entwicklung des Marktes Ottobeuren formuliert, welche in intensiven Diskussionen mit dem Steuerkreis weiterentwickelt und verbessert wurden.

Die Ziele wurden auf gesamtgemeindlicher Ebene entwickelt. In der Bestandsaufnahme wurde das gesamte Gemeindgebiet aufgenommen und dargestellt. Um jedoch in den weiteren Schritten (siehe Kap. 7) ein Entwicklungskonzept sowie die räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets zu schaffen, beschränken sich die Betrachtungstiefe und die Maßnahmen überwiegend auf den Hauptort. Nichtsdestotrotz gelten die übergeordneten Ziele für das gesamte Gemeindegebiet.

Als Zwischenschritt des Entwicklungskonzepts beschloss am 31.05.2022 der Marktgemeinderat die Ziele des ISEK. Die Ziele wurden den Bürger*innen auf der Homepage des Marktes in Form einer Broschüre zur Verfügung gestellt. Mit der Veröffentlichung der Ziele wurden die Basis und der Rahmen für die weitere Ausarbeitung des ISEK gesetzt. Die Ziele sind im Folgenden je Handlungsfeld dargestellt.

N. NATURRÄUME, NAHERHOLUNG & FREIZEIT

N.1

AUSBAU UND WEITERENTWICKLUNG DER SPIELPLÄTZE

Die Spiel- und Sportplätze im Markt werden zu einem attraktiven, gesamtörtlichen und flächendeckenden Angebot für alle Altersgruppen bis zu Senior*innen ausgebaut.

N.2

ERLEBBARKEIT DER GRÜN- UND FREIFLÄCHEN IM KLOSTERBEREICH FÜR DIE ALLGEMEINHEIT

Die Grün- und Freiflächen um das Kloster sind für die Öffentlichkeit zugänglich, attraktiv gestaltet, gut nutzbar und ergänzen somit das zentrumsnahe Angebot an qualitätsvollen Freiflächen.

N.3

ÖKOLOGISCH HOCHWERTIGE UND VIELFÄLTIG NUTZBARE ATTRAKTIVE ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Öffentliche Grün- und Freiflächen sind durch eine qualitätsvolle Begrünung und eine attraktive Gestaltung in ihrem Erscheinungsbild, ihrer ökologischen und klimatischen Funktion und Aufenthaltsqualität gestärkt und dienen allen Altersgruppen als Orte der Begegnung und Naherholung.

N.4

ERHALT UND AUSBAU DER INNERÖRTLICHEN SPORT- UND FREIZEITANGEBOTE

Die örtlichen Sport- und Freizeitangebote werden erhalten, sofern erforderlich erweitert oder durch zusätzliche Einrichtungen in enger Abstimmung mit den Vereinen ergänzt.

N.5

AUFWERTUNG UND VERNETZUNG DER GEWÄSSERSTRUKTUREN SOWIE VERBESSERUNG IHRER ÖKOLOGISCHEN UND TOURISTISCHEN FUNKTION

Sowohl die westliche Günz mit seinen Uferbereichen als auch sonstige Gewässer im Marktgebiet werden als Naherholungs- und Freizeitbereich behutsam aktiviert, erlebbar gestaltet und aufgewertet. Damit entstehen wertvolle Natur- und Wassererlebnisräume, die gleichzeitig in ihrer Funktionsfähigkeit gestärkt werden und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange sowie der Hochwasserschutz werden dabei berücksichtigt.

N.6

ERHALT DER ORTSTYPISCHEN KULTURLANDSCHAFT IM AUSSENBEREICH VON OTTOBEUREN

Die landwirtschaftlich geprägten Außenbereiche von Ottobeuren sollen erhalten bleiben und mit ihrer Erscheinung den Fortbestand des typischen Landschaftsbilds wahren.

S. SIEDLUNGSENTWICKLUNG & ORTSBILD

S.1

NACHHALTIGE UND BEHUTSAME ENTWICKLUNG VON WOHNRAUM DURCH PRIMÄRE NUTZUNG VON INNERÖRTLICHEN NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALEN

Bei der Siedlungsentwicklung wird in erster Linie Innenentwicklung angestrebt. Dem gestiegenen Wohnungsdruck wird ein nachhaltiges und bedarfsgerechtes Baulandangebot unter Schutz der vorhandenen und benötigten innerörtlichen Grünflächen gegenübergestellt. Dies trägt dazu bei, Flächen effizient und nachhaltig zu nutzen, wodurch die Flächenversiegelung reduziert wird.

S.2

BEREITSTELLUNG VON WOHNRAUM FÜR UNTERSCHIEDLICHE BEVÖLKERUNGS- UND EINKOMMENSGRUPPEN

Aufgrund des Wohnungsdrucks und des demografischen Wandels werden barrierefreie, alternative und zukunftsorientierte Wohnraumangebote für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen angestrebt. Dabei sollen verschiedene Miet- und Eigentumsmodelle den unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen gerecht werden.

S.3

AKTIVIERUNG VON LEERSTEHENDEN UND UNTERGENUTZTEN GEBÄUDEN

Die bestehenden Leerstände und untergenutzten Gebäude im Marktgebiet sollen aktiviert und behoben werden. Damit werden vorhandene bauliche Strukturen (effizienter) genutzt und baulichem Verfall entgegengewirkt.

S.4

KLARE DEFINITION EINES GESTALTETEN ORTSRANDS ALS ÜBERGANG ZWISCHEN SIEDLUNG UND LANDSCHAFT

Die Ortsränder sind attraktiv und optisch wahrnehmbar gestaltet, wodurch sich der Siedlungsbereich klar und deutlich von den landschaftsbildtypischen landwirtschaftlichen Flächen abgrenzt. Eine Siedlungsentwicklung am Ortsrand von Ottobeuren (Hauptort) soll behutsam, im Rahmen von Arrondierungen stattfinden. Die Ortseingänge sind klar definiert und optisch aufgewertet.

S.5

ERHALT DER PRÄGENDEN UND HISTORISCH BEDEUTSAMEN GRÜN- UND SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Das Ortsbild wird unter Berücksichtigung seiner prägenden historischen städtebaulichen Strukturen bewahrt und stärkt somit die Identifikation der Bewohner*innen mit ihrem Markt. Durch eine intensive Durchgrünung der Wohn- und Gewerbegebiete wird ein attraktives Ortsbild, welches den Klimaanforderungen gerecht wird, geschaffen.

O. ORTSMITTE

O.1

GESTALTERISCHE UND FUNKTIONALE AUFWERTUNG DER BAHNHOFSSTRASSE

Die Bahnhofstraße wird zu einem belebten und barrierefreien Bereich mit Aufenthaltsqualität. Aktive Erdgeschossnutzungen tragen zu einer Belebung bei und bieten ein vielfältiges Angebot. Zu diesem Zweck werden bestehende Erdgeschossnutzungen gestärkt und neue initiiert.

O.2

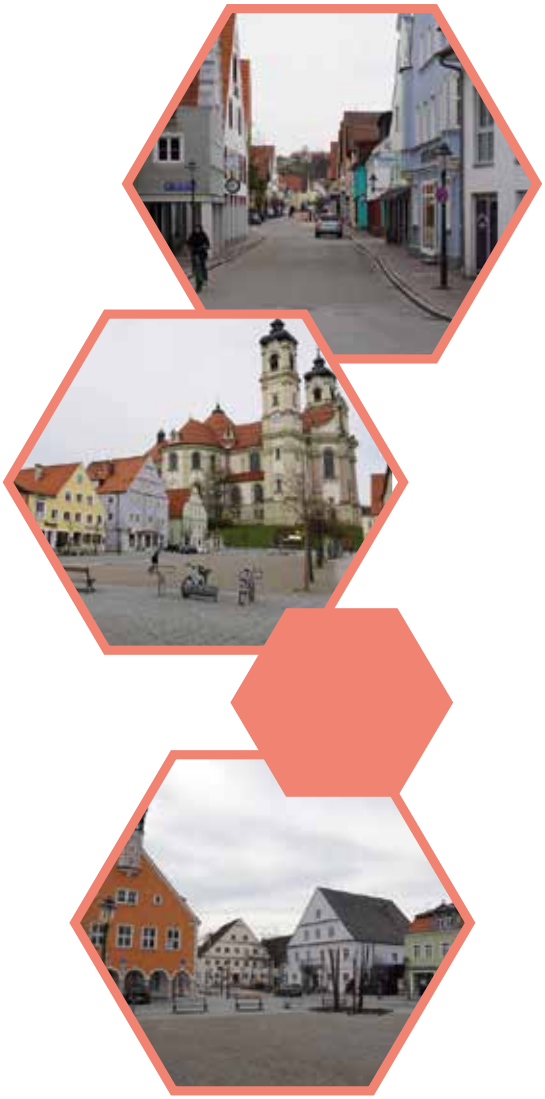
SICHERSTELLUNG VON AKTIVEN NUTZUNGEN IN DEN ERDGESCHOSSEN IM ZENTRUM MIT EINEM ATTRAKTIVEN ERSCHEINUNGSBILD UND REGELMÄSSIGER FREQUENTIERUNG

Die bestehenden Leerstände in der Ortsmitte sollen aktiviert und behoben werden. Im Fokus stehen dabei zentrumsnahe und optisch auffallende Leerstände, die durch eine gezielte Aktivierung mit neuen, vielfältigen Nutzungen zu einer Belebung und einer höheren Attraktivität der innerörtlichen Bereiche beitragen.

O.3

GESTALTERISCHE AUFWERTUNG UND ERGÄNZUNG VON WEITEREN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN AM MARKPLATZ ALS ZENTRALER TREFFPUNKT MIT HOHER AUFENTHALTSQUALITÄT FÜR AUSTAUSCH UND BEGEGNUNG

Das Erscheinungsbild und die Nutzungsmöglichkeiten des Marktplatzes werden durch weitere Grünstrukturen und Möblierungselemente aufgewertet und der Platz somit auf die sich ändernden Anforderungen des Klimas vorbereitet. Die Verbindung mit dem Vorplatz des Museums wird gestärkt, sodass zusätzlich hochwertige Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche entstehen.



E. EINZELHANDEL, GEWERBE & GASTRONOMIE

E.1
STÄRKUNG UND SICHERSTELLUNG DER WOHNORTNAHEN NAHVERSORGUNG

Die bestehende Nahversorgung im Hauptort wird erhalten und soweit möglich durch zusätzliche Standorte zur Bereitstellung von Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfs ausgebaut. Das ergänzende Angebot soll für möglichst viele fußläufig und barrierefrei erreichbar sein.

E.2
STÄRKUNG DER VORHANDENEN STRUKTUREN ZUR VERNETZUNG DES EINZELHANDELS UND GEWERBES FÜR EIN GEMEINSCHAFTLICHES AUFTRETEN UND AKTIONEN

Die Wirtschaftsakteur*innen vernetzen sich untereinander sowie mit der Marktverwaltung (Wirtschaftsförderung) für ein gemeinsames Auftreten nach außen und die Abstimmung einer sinnvollen, behutsamen Gewerbeentwicklung.

E.3
BEHUTSAME GEWERBEENTWICKLUNG AUF DEN ZUR VERFÜGUNG STEHENDEN FLÄCHEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BESTEHENDEN WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Die Gewerbeentwicklung in Ottobeuren soll bevorzugt im Rahmen bestehender Gewerbeflächen erfolgen. Zur Förderung der lokalen Wirtschaft sollen Betriebserweiterungen auf vorhandenen Flächen ermöglicht und bei Neuansiedelungen arbeitsplatzintensives Gewerbe bevorzugt werden.

E.4
AUSBAU DER DIGITALEN INFRASTRUKTUR IM MARKTGEBIET

Der Markt Ottobeuren profitiert von seiner attraktiven Lage als Wohn- und Arbeitsstandort. Für die zukunftsfähige Ausrichtung dieses Profils im Zeichen der Digitalisierung besteht eine leistungsfähige Infrastruktur, die kontinuierlich ausgebaut wird.

E.5
ERHALT UND STÄRKUNG DES GASTRONOMISCHEN ANGEBOTS SOWIE VON ÜBERNACHTUNGSMÖGLICHKEITEN

Ein attraktives und vielfältiges touristisches Angebot sorgt für eine belebte Innenstadt und fördert die Nutzung von gastronomischen Einrichtungen sowie von Übernachtungsmöglichkeiten.

M. MOBILITÄT UND VERKEHR

M.1

SICHERE UND EMISSIONSARME ABWICKLUNG DES FLIESSENDEN VERKEHRS

Die Knotenpunkte mit der St 2013 funktionieren sicher und mit ausreichender Verkehrsqualität. Aussagen zur Wirksamkeit von Umfahrungsstraßenvarianten werden über eine qualifizierte Verkehrsuntersuchung zur Verfügung gestellt. Auf die zunehmende Elektrifizierung wird über den Ausbau auch von öffentlich geförderten Ladestationen reagiert. Falls vorhanden, bieten übergeordnete Ausbaupläne (z.B. des Landkreises) Orientierung.

M.2

ANGEPASSTE GESCHWINDIGKEITEN UND FÜR DAS UMFELD VERTRÄGLICHE VERKEHRSMENGEN IM INNENBEREICH

Die Ortseingänge sind durch geeignete Maßnahmen „erfahrbar“ gemacht und führen zu einem an die innerörtlichen Verhältnisse (schutzbedürftige Verkehrsteilnehmende) angepassten Fahrverhalten. In der Ortsmitte wird der Verkehr sicher und verträglich, d.h. mit langsamer Geschwindigkeit abgewickelt, dazu sind über längere Strecken gleichförmig gestaltete Straßenzüge punktuell durch bauliche Maßnahmen aufgewertet. Damit wird auch ein Bezug zum städtebaulichen Umfeld hergestellt.

M.3

STÄRKUNG DER BESTEHENDEN STRUKTUREN UND FÖRDERUNG DES RADNETZES

Es existiert ein lückenloses, sicher und schnell befahrbares Netz ohne Schwachstellen für Radfahrer*innen. Ein Radwegekonzept definiert Vorrang- und ergänzende Routen, die wichtige Ziele des Alltagsradverkehrs im Hauptort Ottobeurens und den umliegenden Ortseilen verknüpfen. Die über das Radverkehrskonzept erarbeiteten Maßnahmen werden nach und nach z.B. über verkehrsrechtliche und bauliche Veränderungen umgesetzt. Für wichtige inner- und überörtliche Ziele besteht ein Wegweisungssystem. Bereits im Vorfeld des Radwegekonzeptes wurden bedeutende Schwachpunkte des Radwegenetzes behoben. An wichtigen Quell- und Zielpunkten des Radverkehrs bestehen hochwertige Abstellanlagen.

M. MOBILITÄT UND VERKEHR

M.4
UMWEGEFREIE UND SICHERE WEGE FÜR FUSSGÄNGER*INNEN

Das Zufußgehen in Ottobeuren bereitet Freude. Fußgänger*innen fühlen sich sicher und finden im Längs- und Querverkehr entlang stark befahrener Straßen richtlinienkonforme und bedarfsgerechte Angebote. Bestehende, umwegefreie und attraktive Wegeverbindungen abseits der Straßen werden gepflegt und im Zuge von Siedlungsentwicklung weiter ausgebaut. Ein Netz aus bestehenden Wanderwegen und Wegen in Parkanlagen wurde durch geeignete Maßnahmen (Querungshilfen) ergänzt und stellt nun auch für den Alltagsverkehr kurze Fußwege zu wichtigen Quellen und Zielen dar (Marktplatz, Einzelhandel, Schulen, Freizeiteinrichtungen). Schulwege erfahren eine besondere Bedeutung bei der Netzgestaltung und werden durch flächendeckende Schulwegpläne kommuniziert.

M.5
AUSBAU UND SICHERSTELLUNG DER BARRIEREFREIHEIT IM HAUPTORT OTTOBEUREN

In Ottobeuren sind wichtige Bereiche und Verbindungen barrierefrei hergestellt und ermöglichen Personen aller Altersgruppen (und allen Mobilitätsformen) eine sichere Nutzung.

M.6
ORDNUNG DES RUHENDEN VERKEHRS

Das Angebot an Stellplätzen ist geordnet und an die Anforderungen der Nutzungsgruppen angepasst (Parkdauer, Bewirtschaftung). Im Fall der Konkurrenz vom ruhenden Verkehr mit Belangen der Verkehrssicherheit (Fußgänger*innen und Radfahrer*innen) oder bedeutenden gestalterischen Verbesserungen werden Stellplätze nachrangig behandelt.

M.7
ÖFFENTLICHE VERKEHRSANGEBOTE WERDEN ZUR ALTERNATIVE ZUM MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHR (MIV) WEITERENTWICKELT

Der ÖPNV bietet eine attraktive Alternative zum MIV, die über das Grundangebot der Daseinsvorsorge hinausgeht. Wichtige Quell- und Zielpunkte des Alltagsverkehrs sind mit dem ÖPNV erreichbar. Es besteht ein strukturiertes Angebot aus dem Flexibus (Flächenerschließung) und Regionalbusangeboten, das auch gute Anbindungen an den SPNV darstellt. Weitere, öffentlich zugängliche Alternativen zum MIV (z.B. Carsharing) werden gestärkt.

SI. SOZIALE INFRASTRUKTUR & KULTUR & TOURISMUS

SI.1

STÄRKUNG DES SOZIALEN MITEINANDERS DURCH BEGEGNUNGSSTÄTTEN ODER TREFFPUNKTE FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN

Der Markt Ottobeuren und seine Ortsteile sind lebenswerte Wohn- und Arbeitsstandorte für alle Bevölkerungsgruppen. Die starken Vereinsstrukturen unterstützen die Etablierung einer offenen Gemeinschaft ohne Ausgrenzung. Darüber hinaus werden Aufenthaltsräume und geeignete Veranstaltungen angeboten.

SI.2

FÖRDERUNG VON INITIATIVEN FÜR JUGENDLICHE UND JUNGE ERWACHSENE IM GESAMTEN MARKTGEMEINDEGEBIET

Neben dem Freizeitangebot für alle Altersgruppen wird insbesondere für Jugendliche und junge Erwachsene ein verbessertes Angebot angestrebt. Dies betrifft sowohl Begegnungsmöglichkeiten als auch Möglichkeiten zur abendlichen Freizeitgestaltung, an nachbarschafts- und sozialverträglichen Standorten.

SI.3

FÖRDERUNG UND AUSBAU DES KULTURELLEN VERANSTALTUNGSANGEBOTS

Ottobeuren bietet mit zahlreichen kulturellen Veranstaltungen ein vielfältiges Angebot für alle Altersgruppen.

Integriertes Entwicklungskonzept und Maßnahmen

7

Abb. 114: Luftbild von Ottobeuren (Quelle: Bayernatlas)

Abgeleitet aus den gesamtgemeindlichen Zielen wurde ein räumliches Entwicklungskonzept für den Hauptort Ottobeuren entwickelt und mit Maßnahmen konkretisiert. Der Maßnahmenkatalog und der Rahmenplan bilden zusammen das Entwicklungskonzept. Das Entwicklungskonzept wurde im Rahmen der Sitzungen des Steuerkreises sowie der Planungswerkstatt im September 2022 mit interessierten Bürger*innen diskutiert, wobei zahlreiche Anregungen eingebracht wurden, die im weiteren Prozess mit eingeflossen sind.

Der Rahmenplan zeigt hierbei die räumliche Darstellung der zukünftigen Marktgemeindeentwicklung, indem die Entwicklungsabsichten und die verortbaren Maßnahmen grafisch dargestellt sind. Hierbei wurde bewusst eine abstrakte gesamtstädtische Darstellung ohne detaillierte Planungen für einzelne Teilbereiche gewählt, da im Rahmenplan die gesamtstädtische Entwicklung im Vordergrund stehen soll.

Zur Erläuterung, Konkretisierung und Ergänzung des Rahmenplans wurde ein zugehöriger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Darin sind Maßnahmen ausformuliert, mit denen die Ziele des ISEK erreicht werden können. Diese gilt es im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung umzusetzen. Der Aufbau des Maßnahmenkatalogs orientiert sich am Grundgerüst der zuvor entwickelten Handlungsfelder und Ziele. Aufgrund der Vielschichtigkeit der Maßnahmen wurden jeweils Prioritäten, Zeithorizont sowie die erforderlichen Akteur*innen hinterlegt.

Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:

- Priorität 1 bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des ISEK erreichen zu können.
- Priorität 2 erhalten Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erachtet werden.
- Priorität 3 sind Maßnahmen, die wünschenswert sind, jedoch nicht als unbedingt notwendig zur Erreichung der Zielsetzungen des ISEK betrachtet werden.

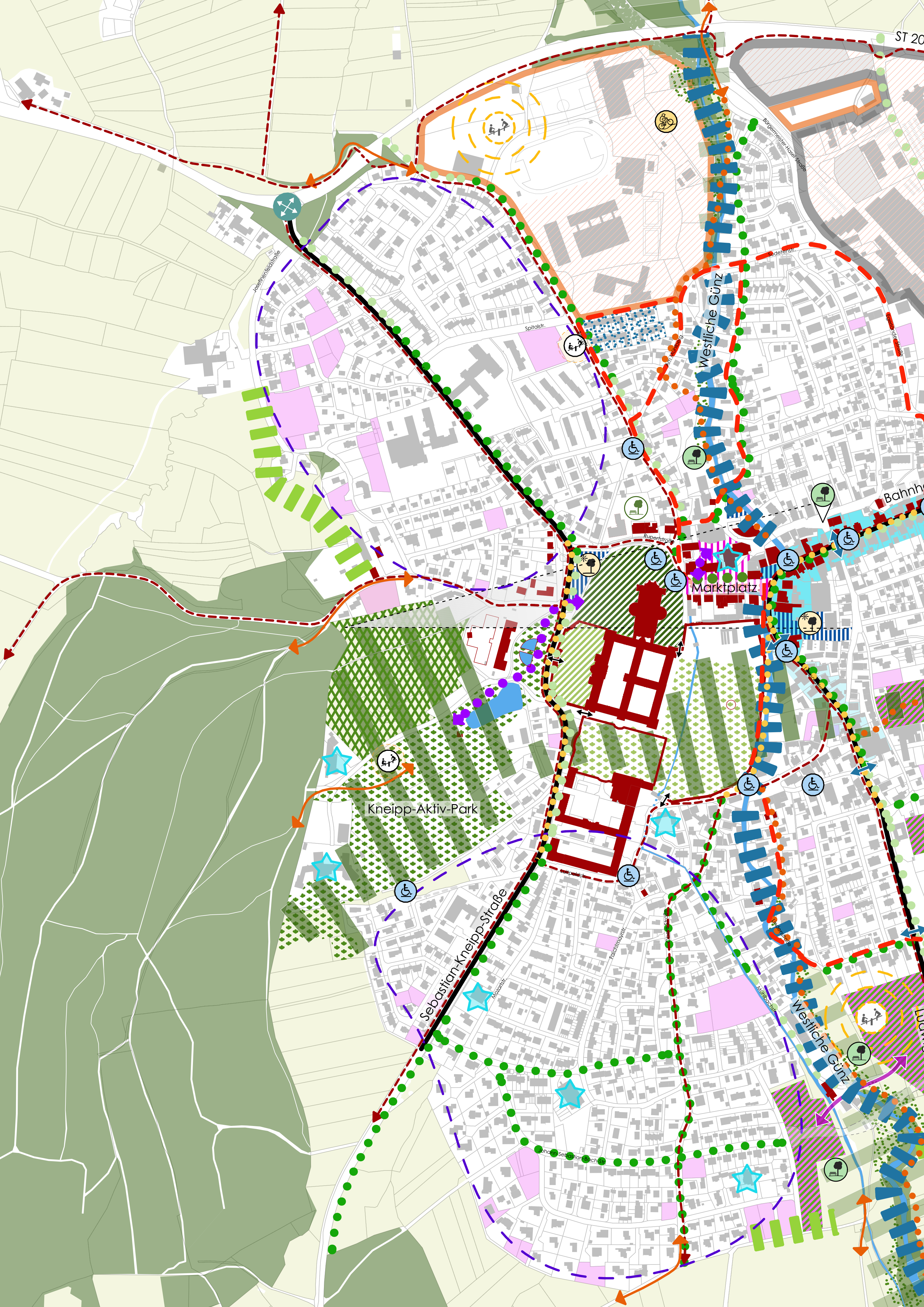
Zeithorizonte sind mit folgenden Zeitspannen hinterlegt:

- Kurzfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von einem bis drei Jahre angegangen bzw. umgesetzt werden.
- Mittelfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden.
- Langfristige Maßnahmen sind voraussichtlich frühestens ab sieben Jahren oder später umsetzbar.

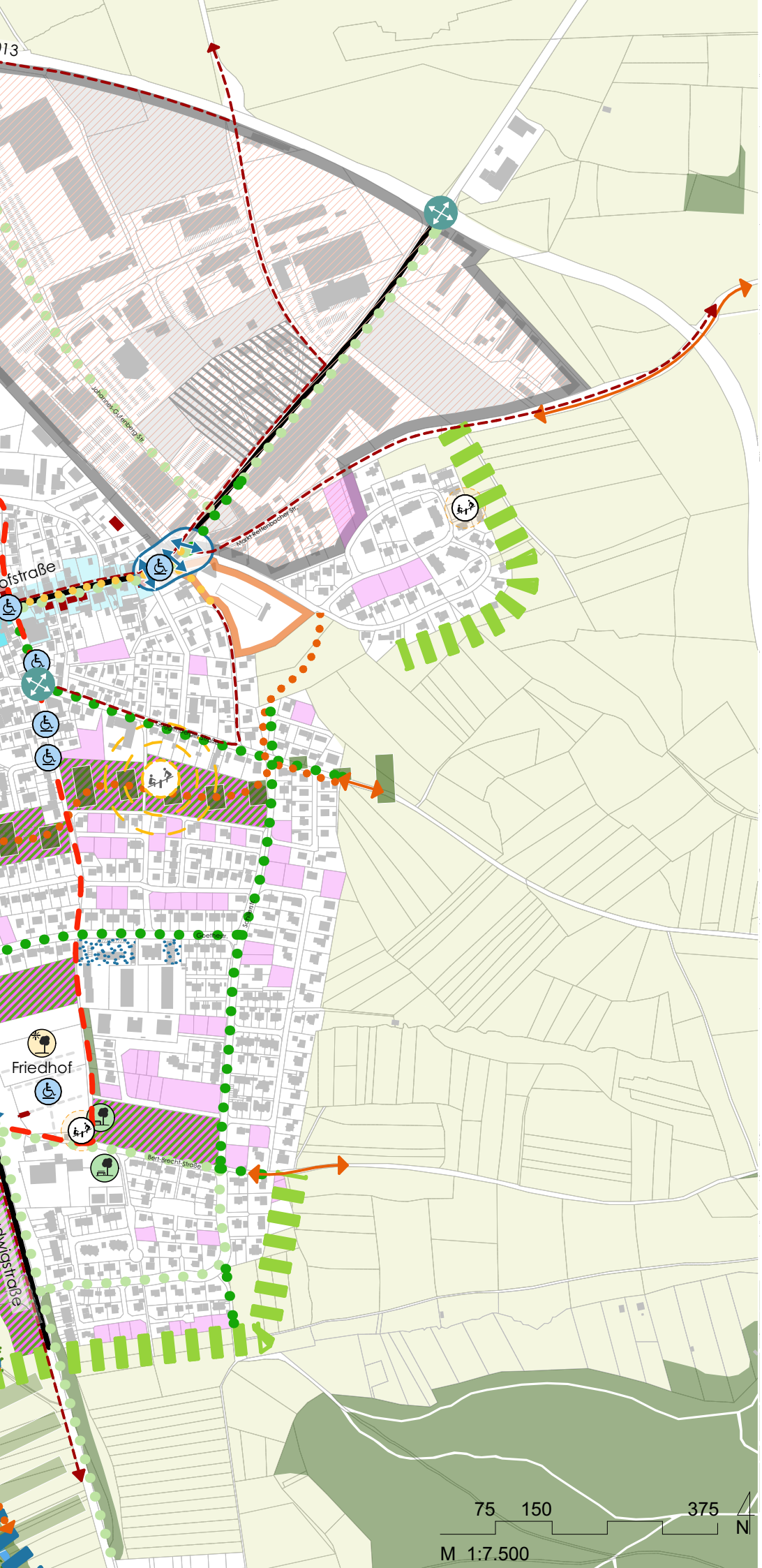
Die Maßnahmen sind in folgende Kategorien eingeteilt:

- V – Vorbereitende Maßnahme
- O – Ordnungsmaßnahme
- H – Handlungsempfehlung
- S – Sonstige Maßnahmen

Die Prioritäten und Zeithorizonte der einzelnen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Steuerkreis und der Marktgemeindeverwaltung erarbeitet.



Westliche Günz
Marktplatz
Kneipp-Aktiv-Park
Sebastian-Kneipp-Straße
Westliche Günz



Rahmenplan

- Erhalt ortsbildprägender und denkmalgeschützter Gebäude
- gestalterische und funktionale Aufwertung Bahnhofstraße inkl. aktiver EG-Nutzung mit Priorität I und II
- Nutzung von Nachverdichtungs-potenzialen - Wohnen
- langfristige Entwicklungsmöglichkeiten der Innenentwicklung mit Grünstrukturen
- Nutzung von Nachverdichtungs-potenzialen - Gewerbe
- arbeitsplatzintensive Gewerbe-entwicklung
- bevorzugte kleinteilige Gewerbe-entwicklung
- ganzheitliche Siedlungsentwicklung östlich & westlich der westlichen Günz
- Anbindung Johann-Seb.-Bach-Str. an Staatsstr. 2011 durch rechtskräftigen BP
- Ausbau wohnortnahe Nahversorgung
- Gestalterische Aufwertung im Wohnumfeld
- Gestalterische Aufwertung Marktplatz und Museumsvorplatz
- Stärkung des gastronomischen Angebots & Übernachtungsmöglichkeiten
- Ausbau bestehender Spielplätze
- möglicher Standort für neuen Spielplatz
- Erhalt & Ausbau des Sport- und Freizeitangebots
- möglicher Standort für einen Pumptrack
- Reduktion der tatsächlichen Geschwindigkeiten
- wichtige Fuß- und Radwegeverbindung
- Vorschlag Radlring Ottobeuren
- Ausbau Fuß- und Radwegenetz abseits der Straßen
- funktionale Anpassung des Fuß- und Radwegenetzes
- Anbindung in die Landschaft
- Stärkung/Aufwertung der vorhandenen Verbindung
- Schaffung von Querungsstellen
- Verbesserung der Verkehrssicherheit der Knotenpunkte
- Feinuntersuchung des Knotenpunktes
- Herstellung der Barrierefreiheit
- Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Schaffung von Grünstrukturen
- Erhalt und attraktiver Ausbau von bestehenden Grünstrukturen
- Beschattung durch Bäume auf offenen (Platz-)Flächen
- erhaltenswerte Grünflächen
- Erhalt und Weiterentwicklung des Kneipp-Aktiv-Parks
- langfristige Entwicklungs-/Erweiterungs-möglichkeit des Kneipp-Aktiv-Park als Ergänzung des bestehenden Parks
- Herstellung übergeordneter Grünachse Ost-West
- Herstellung Nord-Süd-Grünachse
- hochwertige Gestaltung des öffentlich zugänglichen Klosterbereichs
- behutsame Erhöhung der Frequenz für Zugänglichkeit für Veranstaltungen
- bestehende begrünte Straßenzüge
- begrünte Straßenzüge herstellen
- Gestaltung Ortsrand
- Gestaltung der Uferzonen in Teilabschnitten
- erlebbar gestaltete Uferzonen
- bestehende Zugänge der Klosteranlage
- Blickbeziehung
- Potenzialfläche für nachhaltige Energieversorgung

7.1 Naturräume, Naherholung und Freizeit

Zukünftige Entwicklungen von Wohnraum, die in Form von Nachverdichtungen von untergenutzten Flächen und Entwicklungsflächen der Innenentwicklung vorgenommen werden, sollen mit entsprechender Durchgrünung und Durchwegung angelegt werden, um eine Vernetzung und Einbettung in die umgebende Ortsstruktur und die zukünftig erforderlichen klimatischen Anpassungen zu gewährleisten. Zudem sind bestehende Grünstrukturen möglichst zu erhalten und attraktiv auszubauen.

Wichtige erhaltenswerte Grünflächen stellen die Bereiche um die Klosteranlage dar. Die öffentlich zugängliche Grünfläche nördlich des Klosters verträgt eine hochwertigere Gestaltung als attraktive Freifläche mit Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte. Eine Öffnung oder teilweise Zugänglichkeit durch die Öffentlichkeit der privaten Grünflächen des Klostergartens sind mit der Abtei abzustimmen. Die Grünfläche westlich der Klosteranlage eignet sich z.B. zur Erweiterung der Zugänglichkeit für spezielle Veranstaltungen und somit eine behutsame Erhöhung der Erlebbarkeit dieser besonderen Freiflächen durch die Öffentlichkeit.

Das Ufer der Westlichen Günz soll eine gestalterische und ökologische Aufwertung erfahren und in Teilabschnitten naturnah ausgebaut und mit Aufenthaltsbereichen oder Spielplatzflächen gestärkt werden. Die Westliche Günz wird mit seinen gewässerbegleitenden Vegetationsstrukturen weiter gestärkt und durch erlebbar gestaltete Uferbereiche wird die Nord-Süd-Grünachse durch den Ort hergestellt.

Darüber hinaus sollte vom Bannwald über den Kneipp-Aktiv-Park und die Freiflächen der Klosteranlage sowie über die herzustellenden Grünflächen innerhalb der neuen Wohnbaugebiete in die freie Landschaft eine übergeordnete Grünachse in Ost-West Richtung berücksichtigt bzw. soweit möglich hergestellt werden.

Der Kneipp-Aktiv-Park wird erhalten und weiterentwickelt, um für die Bevölkerung einen attraktiven wohnortnahen Bereich zur Freizeitgestaltung und Erholung zu ermöglichen. Darüber hinaus ist die Fläche nördlich des Kneipp-Aktiv-Parks langfristig als mögliche Erweiterungsfläche zum bestehenden Park anzustreben.

Abb. 115: Neugestaltung einer Uferseite der Westlichen Günz

Abb. 116: Kneipp-Aktiv-Park

Die vorhandenen Sport- und Freizeitangebote werden bedarfsgerecht erhalten und ausgebaut. Zudem wird der Ausbau und die Aufwertung vorhandener Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen angestrebt. Vor allem entlang der Westlichen Günz und in Verbindung mit Nachverdichtungsflächen im Wohnungsbau werden neue Standorte für Spielplätze vorgeschlagen, bei denen die Barrierefreiheit geeignet berücksichtigt wird.

Der vorhandene Baumbestand entlang von Straßenzügen soll erhalten bleiben und durch weitere, besonders in breit angelegten Straßenräumen, ergänzt werden. Ziel ist ein gesamtörtliches grünes Netz entlang der Straßenräume.

Abb. 117: Spielplatz Piechlerstraße

Abb. 118: Baumbestand entlang einer Straße

N	Naturräume, Naherholung & Freizeit				
N.1	**Ausbau und Weiterentwicklung der Spielplätze** Die Spiel- und Sportplätze im Markt werden zu einem attraktiven, gesamtörtlichen und flächendeckenden Angebot für alle Altersgruppen bis zu Senior*innen ausgebaut.	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
N.1.1	**Erarbeitung eines Spielplatzkonzeptes für den Innen- und Außenbereich** von Ottobeuren (mit Bestandserhebung und Angaben zu Zustand, Sanierungs- bzw. Erweiterungsbedarf sowie neue Standorte) - Unter Berücksichtigung der Anforderungen verschiedener Altersgruppen (z.B. Mehrgenerationen-/ Abenteuerspielplatz, Waldspielplatz) Aufwertungsmöglichkeiten zum Naturerlebnis (z.B. Barfußpfad)	V	2	kurz	Kommune
N.1.2	**Neuanlage von Spielplätzen** auf Basis des Spielplatzkonzeptes - ggf. für unterversorgte Bereiche - ggf. Festsetzung in der Bauleitplanung - z.B. im Rahmen der Entwicklung der Fläche am südlichen Ortsrand westlich der Ludwigstraße sowie der Entwicklung zwischen Uhlandstraße und Schillerstraße - z.B. Spielplatz im Norden des Sport- und Schulgeländes	O	2	mittel	Kommune, StBauF (im Sanierungsgebiet), LEADER
N.1.3	**Sanierung / Aufwertung der vorhandenen Spielplätze** entsprechend dem Spielplatzkonzept - Modernisierung und Vergrößerung des Spielplatzes am Friedhof durch neue Spielgeräte für unterschiedliche Altersgruppen - Modernisierung des Spielplatzes in der Spitalstraße mit Spielgeräten für Kleinkinder - Aufwertung des Spielplatzes in der Breitenackerstraße durch ergänzende Spielgeräte - Ggf. Modernisierung des Spielplatzes im Kneipp-Aktiv-Park mit Spiel- und Fitnessgeräten für Senior*innen	O	2	kurz	Kommune, StBauF
N.2	**Erlebbarkeit der Grün- und Freiflächen im Klosterbereich für die Allgemeinheit** *Die Grün- und Freiflächen um das Kloster sind für die Öffentlichkeit zugänglich, attraktiv gestaltet, gut nutzbar und ergänzen somit das zentrumsnahe Angebot an qualitätsvollen Freiflächen.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
N.2.1	**Abstimmung/ Gespräch mit der Abtei bzgl. einer möglichen Öffnung des Klosters** Prüfung der Möglichkeiten für - Erlebbarkeit, Zugänglichkeit z.B. für Veranstaltungen (ggf. zeitlich begrenzte Lösungen) - gemeinschaftliche/ solidarische Nutzungen der Grün- und Freiflächen (z.B. schulische Nutzung)	H	1	laufend	Kommune
N.2.2	**Behutsame Neugestaltung und Aufwertung der bereits öffentlich zugänglichen Bereiche um das Kloster** - Schaffung von Sitz- und Verweilmöglichkeiten - Anlage von blüh- und artenreichen Wiesen	H	2	mittel	Handlungsempfehlung für Kommune
N.3	**Ökologisch hochwertige und vielfältig nutzbare attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen** *Öffentliche Grün- und Freiflächen sind durch eine qualitätsvolle Begrünung und eine attraktive Gestaltung in ihrem Erscheinungsbild, ihrer ökologischen und klimatischen Funktion und Aufenthaltsqualität gestärkt und dienen allen Altersgruppen als Orte der Begegnung und Naherholung.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/Akteure**
N.3.1	**Berücksichtigung und Schaffung von ausreichend dimensionierten und attraktiven Grünflächen bei der Entwicklung von größeren zusammenhängenden innerörtlichen Flächen im Sinne einer Vernetzung bis in die umgebende Landschaft** - z.B. Fläche zwischen Uhlandstraße und Schillerstraße - z.B. Fläche zwischen Uhlandstraße und Stauderweg - z.B. Fläche zwischen Bert-Brecht-Straße und Lessingstraße - z.B. Fläche am südlichen Ortseingang, westlich der Ludwigstraße und im Bereich der Mühlbachstraße, auf Höhe der Heinrich-Heine-Straße - z.B. Fläche östlich der Mühlbachstraße, nördlich angrenzend an die Ludwig-Thoma-Straße - z.B. Fläche östlich der Schnitzerstraße und südlich der Piechlerstraße - z.B. Fläche östlich der Josefinenfeldstraße	O	2	dauerhaft	Kommune
N.3.2	**Erhalt und Ausbau der Begrünung entlang folgender Straßenräume und großen innerörtlichen Parkplatzflächen** durch Baumpflanzungen und Gestaltung von bisher unbedeutenden „Restflächen" durch z.B. blühende Bepflanzungen, artenreiche Wiesenflächen - z.B. Guggenberger Straße - z.B. Schillerstraße - z.B. Bert-Brecht-Straße - z.B. Mühlbachstraße - z.B. Obere Straße - z.B. Johann-Sebastian-Bach-Straße - z.B. Klosterwaldstraße - z.B. Johannes-Gutenberg-Straße Für Bahnhofstraße / Luitpoldstraße/ Ludwigstraße (vgl. Maßnahme O.1.1) - z.B. Parkplatz an Basilika (vgl. Maßnahme M.6.1) - z.B. Parkplatz am Feneberg - z.B. Pakplatz am Friedhof	O	2	mittel	Kommune, StBauF
N.3.3	**Pflege und Erhalt der vorhandenen Grünflächen** mit dem besonderen Fokus auf innerörtliche Blühflächen, Bienenwiesen (Artenvielfalt), Ruhemöglichkeiten, Wasserflächen, verschiedene Nutzungsbereiche, etc. - Z.B. des Kneipp-Aktiv-Parks inkl. Weiher - Kräutergarten Unterstützung der Vereine, die sich um die Bepflanzung kümmern, als Zeichen der Wertschätzung	H	2	kurz/ dauerhaft	Handlungsempfehlung für Kommune

N.3.4	**Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Vorbereich des Friedhofs durch Schaffung einer attraktiven multifunktionalen Fläche** - Neuordnung und Begrünung der Parkplatzfläche - Anlage einer attraktiven multifunktionalen Platzfläche im Vorbereich des Kindergartens und Spielplatzes unter Berücksichtigung der vielfältigen Nutzungsansprüche und Nutzungsmöglichkeiten - Schaffung von Sitz- und Ruhebereichen sowie einer klimaangepassten Gestaltung	O	3	lang	Kommune, StBauF
N.3.5	**Aufwertung der Gestaltung im Friedhof durch eine an die klimatischen Verhältnisse angepasste und barrierefreie Gestaltung** - Pflanzung von ausreichenden, schattenspendenden Bäumen - Sitzmöglichkeiten für die Besucher*innen - Anpassung der Barrierefreiheit durch Austausch der Belagsoberfläche (vgl. M.5.2) - Multifunktionalität der Vorbereichsfläche	O	3	lang	Kommune
N.4	**Erhalt und Ausbau der innerörtlichen Sport- und Freizeitangebote** *Die örtlichen Sport- und Freizeitangebote werden erhalten, sofern erforderlich erweitert oder durch zusätzliche Einrichtungen in enger Abstimmung mit den Vereinen ergänzt.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
N.4.1	**Errichtung eines Pumptracks/ Bikeparks/ Skaterparks z.B. am Sportgelände** (Vgl. SI.2.2) - Eigeninitiative der Initiatoren - Unterstützung der Kommune bei der Herstellung	O	2	mittel	Kommune
N.4.2	**Schaffung weiterer Nutzungsmöglichkeiten im Kneipp-Aktiv-Park** (vgl. SI.1.2 und SI.3.2) - Etablierung von „mehr" Aktivitäten, wie z.B. Konzerte, Yoga, Qigong, etc. - z.B. „natürliches" Amphitheater auf Grünfläche nördlich des Kneipp-Aktiv-Parks (mögliche Erweiterungsfläche) - Bewerben der Trainingsmöglichkeiten der Calisthenicsanlage für alle Generationen (Stichwort Trainingsvideos für Senioren kommunizieren, Trainingsanleitungen auf Tafeln)	H	2	mittel	Kommune
N.4.3	**Prüfung der langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten des Kneipp-Aktiv-Parks** z.B. Erweiterung nach Norden - Maßnahmen zur Grundstückssicherung (z.B. Vorkaufsrechtssatzung) - Steuerung über Bauleitplanung o. ggfl. besonderes Städtebaurecht - Erarbeitung eines Nutzungskonzepts als Vorbereitung für Wettbewerb und Neuanlage	H	-	-	-
N.5	**Aufwertung und Vernetzung der Gewässerstrukturen sowie Verbesserung ihrer ökologischen und touristischen Funktion** *Sowohl die Westliche Günz mit seinen Uferbereichen als auch sonstige Gewässer im Marktgebiet werden als Naherholungs- und Freizeitbereich behutsam aktiviert, erlebbar gestaltet und aufgewertet. Damit entstehen wertvolle Natur- und Wassererlebnisräume, die gleichzeitig in ihrer Funktionsfähigkeit gestärkt werden und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange sowie der Hochwasserschutz werden dabei berücksichtigt.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/Akteure**
N.5.1	**Konzeptentwicklung für eine durchgängige und attraktive Gestaltung der Uferbereiche entlang der Westlichen Günz** - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes - (Behutsamer) Ausbau von Wegen entlang der Bachläufe mit kleinen Aufenthaltszonen/ Verweilmöglichkeiten (an geeigneten Stellen) - Erhalt und Anlage von Blühflächen entlang der Westlichen Günz - Schaffung von Sitzgelegenheiten entlang der Westlichen Günz - Schaffung eines Naherholungsgebietes im Bereich des Hochwasserdamms	V	1	kurz-/ mittel	Kommune, UNB, WWA, StBauF
N.5.2	**Bauliche Umsetzung in Teilabschnitten entsprechend dem Konzept aus N.5.1** - Teilabschnitt entlang Silachweg - Teilabschnitt südlich Silachweg bis Ortsausgang - Teilabschnitt Sparkasse bis nördlicher Ortsausang	O	2	mittel/ lang	Kommune, StBauF
N.5.3	**Erhalt und Ausbau von begleitenden Uferstrukturen entlang von Gewässern im weiteren Gemeindegebiet** - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes - Abstimmung mit dem WWA - partielle Zugänglichkeit bei Erhalt der linearen ökologischen Wertigkeit	H	3	mittel	Kommune
N.5.4	**Sanierung des Schachenweihers zur Wiederherstellung seiner ökologischen Funktion** - ökologische Aufwertung von Teilen der Uferbereiche - Pflege und Aufwertung der Grünflächen inkl. Zugänglichkeit zum Weiher - Ergänzung um Sitz- und Verweilmöglichkeiten im zugänglichen Uferbereich	H	2	kurz	Kommune
N.6	**Erhalt der ortstypischen Kulturlandschaft im Außenbereich von Ottobeuren** *Die landwirtschaftlich geprägten Außenbereiche von Ottobeuren sollen erhalten bleiben und mit ihrer Erscheinung den Fortbestand des typischen Landschaftsbilds wahren.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
N.6.1	**Sicherung der Landwirtschaft sowie der zugehörigen Flächen im Außenbereich zum Erhalt des ländlich geprägten Erscheinungsbildes**	H	2	lang	Kommune, StMELF
N.6.2	**Förderung, Erhalt und Ergänzung von Feldgehölzen und Blühstreifen als strukturgebende Elemente (Thema Artenschutz)** - Schaffung kommunaler Streuobstwiesen und Unterstützung von privaten Initiativen zur Schaffung solcher auf privaten Flächen - Förderung der Anlage von Blühstreifen entlang landwirtschaftlicher Felder (Bekanntmachung von Förderprogrammen, etc.)	H			

7.2 Siedlungsentwicklung & Ortsbild

Der zukünftige Flächenbedarf, der aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums herzustellen ist, kann und soll vorrangig durch die Nutzung vorhandener innerörtlicher Flächenpotenziale gedeckt werden. Hierfür ist die Ausweisung und Reaktivierung von untergenutzten Flächen sowie Baulücken erforderlich sowie die Behebung von Leerständen und die Nachverdichtung von bereits bebauten Gebieten. Auf die vorhandenen ortsbildprägenden und vor allem denkmalgeschützten Gebäude wird bei der zukünftigen Entwicklung Rücksicht genommen.

Der Flächennutzungsplan von 1994 weist am östlichen und südlichen Rand von Ottobeuren Wohnbauflächen als Erweiterungsflächen des bestehenden Gemeindegebiets aus. Ziel der Siedlungsentwicklung ist in erster Linie die Innenentwicklung bzw. die Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen vor der Neuausweisung von Siedlungsgebieten am Ortsrand. Aufgrund unklarer Flächenverfügbarkeiten wird die Erweiterungsfläche im Osten, wie im FNP dargestellt, daher aktuell nicht weiterverfolgt.

Neben der Nutzung der Wohnbaupotenziale sollen auch die gewerblichen Potenzialflächen vermehrt genutzt werden. Im Zuge der baulichen Entwicklungen rücken die klimatischen, energetischen und ökologischen Aspekte immer deutlicher in den Vordergrund, weshalb frühzeitig entsprechende Konzepte zur Umsetzung der neuen Anforderungen zu entwickeln sind. In erster Linie ist eine Machbarkeitsstudie zur Prüfung der gemeinsamen Wärmenutzung zwischen den Betrieben im nördlichen Gewerbegebiet und den schulischen Einrichtungen vorgesehen (vgl. Kap. 7.4).

Zur Koordination des Flächenmanagements und dem Wohnraummanagement wird ein*e Kümmerer*in bzw. Flächensparmanager*in empfohlen. Diese*r ist einerseits Ansprechpartner*in mit den Teilaufgaben der Beratung und Betreuung der Eigentümer*innen, andererseits aber auch für die Erfassung und Bespielung der Leerstände (in Verbindung mit dem Geschäftsstraßenmanager), Erarbeitung von Umnutzungsmöglichkeiten, die Etablierung einer „kommunalen Wohnungstauschbörse“ sowie die Herstellung verschiedener Wohnungsgrößen und bezahlbarem Wohnraum zuständig.

Abb. 119: Beispiel für untergenutzte Flächen und Baulücken

Abb. 120: Leerstände in der Bahnhofstraße

S	**Siedlungsentwicklung & Ortsbild**				
S.1	**Nachhaltige und behutsame Entwicklung von Wohnraum durch primäre Nutzung von innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen** Bei der Siedlungsentwicklung wird in erster Linie Innenentwicklung angestrebt. Dem gestiegenen Wohnungsdruck wird ein nachhaltiges und bedarfsgerechtes Baulandangebot unter Schutz der vorhandenen und benötigten innerörtlichen Grünflächen gegenübergestellt. Dies trägt dazu bei, Flächen effizient und nachhaltig zu nutzen, wodurch die Flächenversiegelung reduziert wird.	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
S.1.1	**Erstellung eines Energiekonzepts für das Gemeindegebiet** unter Berücksichtigung von: - Evaluierung der bestehenden energetischen Sanierungspotenziale in den versch. Gebieten und der kommunalen Gebäude - Evaluierung der bestehenden Energieversorgungsinfrastrukturen - Prüfung zum Ausbau regenerativer Energieversorgung und von Photovoltaik auf Dachflächen - Prüfung/ Untersuchung der Einsatzmöglichkeit von Wärmenetzen - Kommunikationsmaßnahmen zur Vermittlung der identifizierten Potenziale	V	bereits in Bearbeitung		
S.1.2	**Einführung bzw. Fortschreibung eines aktiven Flächenmanagements** zur kontinuierlichen Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen und zur Beurteilung der aktuellen Entwicklung - Erfassung von Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücken & Brachflächen inkl. Bewertung und Umsetzungswahrscheinlichkeiten (vgl. S.1.2) - Integration der bekannten Leerstände, i.V.m. S.3.1 - Identifizierung und Prüfung von Gebieten mit erheblichem Nachverdichtungspotenzial und Potenzial für bauliche Veränderungen aufgrund z.B. anstehendem Generationenwechsel - kontinuierliche Betreuung bzw. Aktualisierung des Monitorings zu Veränderungen / Entwicklungen	V	2	kurz	Kommune, evtl. StBauF
S.1.3	**Schaffung eines Kümmerers/ Flächensparmanagers** mit dem Ziel der Aktivierung von innerörtlichen Brachen, untergenutzten Flächen und Baulücken auf Basis des Flächenmanagements, mit folgenden Aufgaben: - Informationsbereitstellung und Aufklärung (z.B. Informationsveranstaltungen) zur Verstetigung und Sensibilisierung des Themas „Innenentwicklung & nachhaltiger Flächenverbrauch“ und mögl. Förderprogramme (Darlegungen von positiven Beispielen) - Aktive Eigentümer*innenbefragungen zu Entwicklungsabsichten von Baulücken & Leerständen - Beratung und Betreuung privater Eigentümer*innen: o Aufzeigen von Möglichkeiten zur Aktivierung bestehender Wohnungen (z.B. Vermietermodelle, Nachverdichtungs- und Tauschmöglichkeiten …) o Unterstützung und Vernetzung möglicher Partner*innen (Vernetzung von Akteur*innen der Immobilien- und Sozialwirtschaft) o Beratung bei Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten - Beratung von Bauherr*innen, Planer*innen und Investor*innen hinsichtlich einer Schaffung von vielfältigen Wohnraumangeboten --> Teilaufgaben: Geschäftsstraßenmanagement/Leerstandsmanagement (vgl.O.2.1), Leerstandsmanagement für Wohnnutzungen (vgl. S.3.1), Schaffung bzw. Förderung der Herstellung von verschiedenen Wohnungsgrößen, barrierefreien und altersgerechten Wohnformen (vgl. S.2.3), Schaffung bzw. Förderung der Herstellung von bezahlbarem/ sozialem Wohnungsbau (vgl. S.2.4) Entweder externe Vergabe oder interne Stelle	S	2	kurz	Bei externer Vergabe: Kommune, evtl. StBauF
S.1.4	**Konzeptentwicklung zur Nachverdichtung in den identifizierten bereits bebauten Gebieten** (i.V.m. S.1.2) - Erarbeitung einer Rahmenplanung als maßgebendes städtebauliches und freiraumplanerisches Grundkonzept für eine gesteuerte und behutsame Nachverdichtung zur Reduktion des Flächenbedarfs - Prüfung möglicher Baurechtserhöhung veralteter Bebauungspläne, z.B. durch Vergrößerung der Bauräume bzw. Baumassen - Einbindung der Eigentümer*innen, Bewohner*innen und Anlieger*innen	V	2		Kommune, StBauF
S.1.5	**Anpassung bestehender** und ggf. Neuaufstellung von **Bebauungspläne** entsprechend den Ergebnissen der Konzeptentwicklung für die identifizierten Gebiete (i.V.m. S.1.4)	V	3	mittel	Kommune
S.2	**Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen** Aufgrund des Wohnungsdrucks und des demografischen Wandels werden barrierefreie, alternative und zukunftsorientierte Wohnraumangebote für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen angestrebt. Dabei sollen verschiedene Miet- und Eigentumsmodelle den unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen gerecht werden.	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
S.2.1	**Einführung eines Grundsatzbeschlusses für die Baulandentwicklung zur Sicherung kommunaler Grundstücke** - Entwicklung neuer Baugebiete nur nach Veräußerung von einem %-Anteil der Fläche an die Kommune zur eigenen Baulandentwicklung - Baurechtsschaffung nur i.V.m Bauverpflichtung für die beim Eigentümer verbleibenden Grundstücke, inkl. (An-) Kaufrecht durch Markt - Ggf. Verpflichtung zur Realisierung eines %-Anteils an Geschosswohnungsbau / geförderter Wohnungsbau	V	2	kurz	Kommune, Wohnraumförderung

S.2.2	**Erlass von Vorkaufsrechtsatzungen für Schlüsselgrundstücke mit dem Ziel der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum** - Ermittlung von Schlüsselgrundstücken für kommunale Bedarfe im Sinne des Allgemeinwohls (z.B. Wohnen) - Erlass von entsprechenden spezifischen Vorkaufsrechtsatzungen für diese Grundstücke	V	2	kurz	Kommune
S.2.3	**Schaffung bzw. Förderung der Herstellung von verschiedenen Wohnungsgrößen, barrierefreien und altersgerechten Wohnformen** (ambulant betreute Wohngemeinschaften, Senior*innenhausgemeinschaften, Barrierefreie Wohnungen, Generationsübergreifendes Wohnen, stationäres Wohnheim für Behinderte (junge Menschen), etc.) zur Bereitstellung eines vielfältigen, flexiblen und qualitätsvollen Angebots - z.B. durch Realisierung durch eigene kommunale Gesellschaften / Kommune - z.B. durch Konzeptvergabe an ausgewählte Bauträger*innen mit entsprechenden vertraglichen Verpflichtungen Teil der Aufgabe des Kümmerers (s.S.1.3)	H	1	dauerhaft	Kümmerer (s.S.1.3), Kommune, private Akteure, Wohnraumförderung
S.2.4	**Schaffung bzw. Förderung der Herstellung von bezahlbarem/ sozialem Wohnungsbau** - Z.B. Realisierung durch eigene kommunale Gesellschaften / Kommune wie z.B. über Wohnungspakt Bayern Teil der Aufgabe des Kümmerers (s.S.1.3)	H	1	dauerhaft	Kümmerer (s.S.1.3), Kommune, private Akteure, Wohnbauförderung
S.3	**Aktivierung von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden** Die bestehenden Leerstände und untergenutzten Gebäude im Marktgebiet sollen aktiviert und behoben werden. Damit werden vorhandene bauliche Strukturen (effizienter) genutzt und baulichem Verfall entgegengewirkt.	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
S.3.1	**Leerstandsmanagements für Wohnnutzungen (Teil der Aufgabe des Kümmerers, vgl. S.1.2)** Einführung eines*r Ansprechpartners*in (Kümmerer)/ Koordinator*in für Wohnraummanagement („Vertrauensperson“) unter Berücksichtigung folgender Aufgaben: - Erfassung der Leerstände DSGVO-konforme und interne Datengrundlage - Nutzung der Leerstände durch neue Initiativen und hybride Geschäfte (Vgl. O.2.1) - Temporäre Bespielung der Leerstände mit öffentlich wirksamem Erscheinungsbild zur Vermeidung negativer Beeinträchtigungen der Umgebung (i.V.m. O2) - Ggf. Prüfung der Umnutzungsmöglichkeiten zu Wohnraum (mit Ausnahme der Erdgeschosszone in der Bahnhofstraße) - Abfrage der Mitwirkungs-/Verkaufsbereitschaft der Eigentümer*innen zur Nachnutzung; inkl. möglicher alternativer Modelle (z.B. Verwaltung durch Kommune, Pacht durch Kommune mit Weitervermietung, etc.) - Beratung der Eigentümer*innen durch die Gemeinde, z.B. im Hinblick auf Gebäudesanierung, Fördermöglichkeiten, …	S	1	dauerhaft	Kommune
S.3.2	**Etablierung einer „kommunalen Wohnungstauschbörse“ zur Vermittlung von u.a. langfristigen Mietverhältnissen** in Verbindung mit S.1.2 mit Fokus auf die Zielgruppen: - Familien - Personen mit besonderen Wohnbedürfnissen (u.a. Senior*innen, Menschen mit Behinderung, …) - Jüngere, z.B. Auszubildende und Studierende Teil der Aufgabe des Kümmerers (s.S.1.3)	S	2	mittel	Kümmerer (s.S.1.3), Kommune
S.4	**Klare Definition eines gestalteten Ortsrands als Übergang zwischen Siedlung und Landschaft** Die Ortsränder sind attraktiv und optisch wahrnehmbar gestaltet, wodurch sich der Siedlungsbereich klar und deutlich von den landschaftsbildtypischen landwirtschaftlichen Flächen abgrenzt. Eine Siedlungsentwicklung am Ortsrand von Ottobeuren (Hauptort) soll behutsam, im Rahmen von Arrondierungen stattfinden. Die Ortseingänge sind klar definiert und optisch aufgewertet.	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/Akteure**
S.4.1	**Erarbeitung eines Ortsrandgestaltungskonzepts** zur Definition der Ortsränder - Ggf. Arrondierungssatzung, Ortsrandgestaltungssatzung - Zur Berücksichtigung bei Neubauprojekten - Zur Information der Bürger*innen und Motivation zur Begrünung der Gartenränder	H			Kommune
S.5	**Erhalt der prägenden und historisch bedeutsamen Grün- und Siedlungsstrukturen** *Das Ortsbild wird unter Berücksichtigung seiner prägenden historischen städtebaulichen Strukturen bewahrt und stärkt somit die Identifikation der Bewohner*innen mit ihrem Markt. Durch eine intensive Durchgrünung der Wohn- und Gewerbegebiete wird ein attraktives Ortsbild, welches den Klimaanforderungen gerecht wird, geschaffen.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/Akteure**
S.5.1	**Erarbeitung einer/s Gestaltungsrichtlinie/Leitfaden zur Baukultur** zum Erhalt des baulichen Charakters Ottobeurens durch ortsbildpassende Neubauten - Mitgabe an Bauwillige zur Erstinformation - ggfl. als Grundlage für neue Bebauungspläne - ggfl. Erlass als Satzung		1	kurz	Kommune, StBauF
S.5.2	**Unterstützung bei Anfragen zu Erhalt und Sanierung von ortsbildprägenden Gebäuden** - Identifikation von ortsbildprägenden Gebäuden - Beratung der Besitzer*innen/Eigentümer*innen bei der Sanierung und möglichen Fördermitteln (StBauF)	H	1		LfD und Kreisheimatpfleger
S.5.3	**Anpassungen des Ortsbildes an die Anforderungen des Klimaschutzes** durch eine intensive Durchgrünung des Ortes	Vgl. N.3.1/N.3.2/N.3.3/N.3.4			

7.3 Ortsmitte

Der Marktplatz wird durch eine gestalterische Aufwertung und ggf. durch Beschränkungen oder temporäre Durchfahrtsbeschränkungen (siehe Kap. 7.5) noch stärker als zentraler Treffpunkt Ottobeurens mit einer erhöhten Aufenthaltsqualität zum Austausch und für Begegnung genutzt werden. Insgesamt wird eine Ergänzung der vorhandenen hochwertigen Gestaltung durch ein Begrünungskonzept mit dem Ziel der Anpassung an die sich ändernden klimatischen Verhältnisse und der Schaffung einer höheren Verschattung, mehr Verdunstung und somit einem Mikroklima, das auch zukünftig eine hohe Aufenthaltsqualität sicherstellt, vorgesehen. Die Gestaltung sollte dabei in engem Zusammenhang mit dem Vorplatz des Museums für zeitgenössische Kunst – Diether Kunerth gedacht werden, so dass besonders die bestehende Verbindung der beiden Platzbereiche gestärkt wird. Bei der Gestaltung des Museumsvorplatzes ist auf die Anforderungen der darunterliegenden Tiefgarage zu achten.

Ein weiterer Bestandteil der Ortsmitte ist der kleine Marktplatz östlich des Rathauses. Dieser soll durch eine Neugestaltung mehr Aufenthaltsqualität bieten und ebenfalls durch neue Vegetationsstrukturen den klimatischen Bedingungen angepasst werden.

Die Bahnhofstraße muss dringend eine gestalterische sowie funktionale Aufwertung erhalten, indem die Fußwege barrierefrei und im Sinne einer gefahrenlosen Begehbarkeit ausgebaut und die Parkplätze entlang der Straße neu organisiert werden. Ein wichtiger Bestandteil zur Belebung der Straße stellt die aktive Nutzung der Erdgeschosszonen dar, wofür Leerstände aktiv behoben werden sollen. Durch einen Geschäftsstraßenmanager bzw. Leerstandsmanager kann durch Vermittlungen und in Zusammenarbeit mit dem ortsansässigen Werbekreis die Behebung der leerstehenden Erdgeschosse unter enger Einbindung und Beratung der Eigentümer*innen vorangetrieben werden. Die Aufwertung der Bahnhofstraße erstreckt sich in erster Priorität auf den Bereich zwischen dem Parkplatz Feneberg und der Kreuzung Guggenberger Straße. In geringerer Priorität werden in den Straßenabschnitten bis zum Freibad und im Süden bis zum Friedhof ebenfalls Aufwertungen angestrebt. Im Rahmen der Neugestaltung sind auch Maßnahmen zur Reduzierung der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten in der Bahnhof-, Luitpold- und Ludwigstraße zu prüfen. Für die Umgestaltung dieser Straßen ist eine enge Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt als Straßenbaulastträger erforderlich.

Abb. 121: Marktplatz, Brunnen und Blick in die Bahnhofstraße

O	Ortsmitte				
O.1	**Gestalterische und funktionale Aufwertung der Bahnhofstraße** Die Bahnhofstraße wird zu einem belebten und barrierefreien Bereich mit Aufenthaltsqualität. Aktive Erdgeschossnutzungen tragen zu einer Belebung bei und bieten ein vielfältiges Angebot. Zu diesem Zweck werden bestehende Erdgeschossnutzungen gestärkt und neue initiiert.	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
O.1.1	**Konzeptentwicklung zur punktuellen, funktionalen Anpassung und gestalterischen Aufwertung** - Ausbau der Fuß- und Gehwege im Hinblick auf Barrierefreiheit und einer gefahrlosen Begehbarkeit (Kinderwagenfreundlichkeit) - Neuordnung/Organisation der Parkplätze - Ausbau/ Ergänzung der Begrünung Inkl. Betrachtung der Luitpoldstraße und Ludwigstraße (nach Süden bis Höhe der nördlichen Grenze des Friedhofs), ggf. im Rahmen eines Wettbewerbs oder konkurrierendem Verfahren Inkl. Einbindung und Abstimmung mit der Eigentümerschaft der anliegenden Grundstücke	V	2	kurz	Kommune, StBauF
O.1.2	**Punktuelle bauliche Neugestaltung zur Umsetzung des Konzepts zur Bahnhofstraße** entsprechend O.1.1	O			Kommune
O.1.3	**Behebung von Leerständen** zur Aktivierung der Erdgeschosszone durch Geschäftsstraßenmanager (vgl. O.2.1)	Vgl. O.2.1			
O.2	**Sicherstellung von aktiven Nutzungen in den Erdgeschossen im Zentrum mit einem attraktiven Erscheinungsbild und regelmäßiger Frequentierung** Die bestehenden Leerstände in der Ortsmitte sollen aktiviert und behoben werden. Im Fokus stehen dabei zentrumsnahe und optisch auffallende Leerstände, die durch eine gezielte Aktivierung mit neuen, vielfältigen Nutzungen zu einer Belebung und einer höheren Attraktivität der innerörtlichen Bereiche beitragen.	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
O.2.1	**Einführung eines Geschäfts(straßen)managers / Leerstandsmanagers** - Erfassung von Leerständen in den Erdgeschoss- / Geschäftslagen vorallem zur Behebung von Leerständen an der Bahnhof- und Luitpoldstraße zur Aktivierung der Erdgeschosszone (i.V.m. O.1.2) - Kontaktaufnahme und Vermittlung Interessierte Gewerbetreibende / Suche nach möglichen Nutzern - Förderung von neuen Initiativen/ hybriden Geschäften bei der Aktivierung von Leerständen - Kontaktaufnahme mit den Eigentümer*innen - Informationsplattform für Bürger*innen - Enge Einbindung des Werbekreises während der Etablierung und laufende Abstimmung der Aktionen	S	3	mittel	Kommune, StBauF
O.2.2	**Zusammenarbeit mit dem Werbekreis** zur Stärkung der Attraktivität durch gemeinsames Handeln - Gemeinsame Events und Werbeaktionen - i.V.m. E.2.1 (Wirtschaftsförderung)	H		dauerhaft	Kommune, private Akteure
O.3	**Gestalterische Aufwertung und Ergänzung von weiteren Nutzungsmöglichkeiten am Marktplatz als zentraler Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität für Austausch und Begegnung** *Das Erscheinungsbild und die Nutzungsmöglichkeiten des Marktplatzes werden durch weitere Grünstrukturen und Möblierungselemente aufgewertet und der Platz somit auf die sich ändernden Anforderungen des Klimas vorbereitet. Die Verbindung mit dem Vorplatz des Museums wird gestärkt, sodass zusätzlich hochwertige Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche entstehen.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
O.3.1	**Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Marktplatzes** durch eine an die klimatischen Verhältnisse angepasste und barrierefreie Platzgestaltung - Grünes Gesamtkonzept für Marktplatz und Museum, z.B. Bäume für Schattenplätze, Sitzmöglichkeiten - Retentionssystem mit Baumrigolen - Prüfung der Verwendung von mobilen Gestaltungselementen für Grünstrukturen (Pflanztrog für Bäume, etc.) - Gestalterische Änderungen entsprechend der Regelungen zur Durchfahrbarkeit für den Kfz-Verkehr (vgl. M.2) - Anpassung der Barrierefreiheit bei Zufahrten/ Gehwegen (vgl. M.5)	O	2	mittel	Kommune, StBauF
O.3.2	**Prüfung der Verkehrssicherheit des Brunnens am Marktplatz** - Prüfung durch entsprechende Behörden und qualifizierte Fachgutachter - Erarbeitung von Lösungsvorschlägen unter Wahrung der gestalterischen Qualität des Marktplatzes mit Einbindung des damaligen Planungsbüros hinsichtlich Urheberrechte	S	2	kurz	Kommune
O.3.3	**Gestalterische Aufwertung sowie Nutzungsmöglichkeit des kleinen Marktplatzes** Bauliche Neugestaltung des kl. Marktplatzes unter Berücksichtigung von: - Reduktion der Versiegelung und Erhöhung der Vegetationsstrukturen zur klimagerechten Stadtentwicklung - Schaffung eines barrierefreien rollstuhlgerechten Weges östlich des Rathauses - Prüfung der notwendigen Anzahl der Parkplätze, ggf. Reduktion zu Gunsten erhöhter Aufenthaltsqualität - Neuordnung der nutzbaren Fläche und Herstellung von Sitzmöglichkeiten in Verbindung mit Begrünung und Bepflanzung (Schattenplätze)	O	Vorplanung bereits in Bearbeitung		Kommune, StBauF

7.4 Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie

Zukünftig gilt es im regionalen Wettbewerb für Unternehmen und Arbeitnehmer*innen sichtbar zu sein. Die Standortpolitik in größeren Städten kann zunehmend nur bedingt den Erfordernissen und Flächenbedarfen der Wirtschaft nachkommen. Umso mehr erfahren kleinere Städte und Gemeinden im Einflussbereich größerer Städte einen Bedeutungszuwachs in der Standort- und Flächensuche von Unternehmen. Ottobeuren soll auch zukünftig gleichermaßen Wohn- und Arbeitsort im Einflussbereich Memmingens und Kemptens sein und sollte zukünftig hierfür aktiv die Potenziale der Region nutzen. Die vorhandenen Arbeitsplätze im Gewerbe und im Einzelhandel sollen durch eine aktive Standortpolitik der Marktgemeinde erhalten und ausgebaut und somit die wohnortnahen Arbeitsplätze gesichert und Pendelverkehr reduziert werden.

Zentrales Instrument zur Nutzung der wirtschaftlichen Potenziale ist die Wirtschafts- und Standortförderung (Makro-Ebene), durch welche es gilt, die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und nachhaltig weiterzuentwickeln.

Im Sinne des Erhalts und der Weiterentwicklung der zentrumsaffinen Wirtschaftsstrukturen in der Ortsmitte fungiert der*die Geschäftsstraßenmanager*in (vgl. Kap 7.3.) als wichtiger Koordinator und Initiator (Mikro-Ebene).

Gleichzeitig fungieren die Wirtschafts- und Standortförderung wie auch der*die Geschäftsstraßenmanager*in als Vermittler*in zur Erhöhung der Kooperation und Vernetzung zwischen allen Gewerbetreibenden vor Ort im Sinne der Verbesserung des Wirtschaftsklimas sowie der Ausbildung etwaiger Kopplungseffekte. Im Bereich des Einzelhandels und der Gastronomie sollen der bestehende Werbekreis sowie die regionale Wirtschaftsförderung Memmingen-Unterallgäu als wichtige Schnitt- und Anlaufstellen für gemeinsame Projekte wie z.B. gemeinsame Rabattaktionen oder Veranstaltungen oder ein einheitlicher Marketing-Auftritt genutzt werden. Zur Umsetzung einzelhandelsstärkender Maßnahmen kann ein Projektfonds zur Anschubfinanzierung oder als Fördertopf einzelner Maßnahmen etabliert werden.

Im Bereich des klassischen Gewerbes, insbesondere des Handwerks, gilt es, die Potenziale der Wirtschaftsregion zu nutzen und das nördliche Gewerbecluster zu erhalten und aufzuwerten sowie als Versorgungsbereich sicherzustellen. Hinsichtlich der Versorgungsfunktion des Standortbereichs ist jedoch darauf zu achten, keine zentrumsschädigende Konkurrenz entstehen zu lassen. Hierfür ist die Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zur Sicherstellung und zukünftigen Entwicklung der Versorgungssituation sowie zur Festlegung der Standortbereiche und Sortimentsliste für die Ortsmitte zu veranlassen. Generell gilt es das nördliche Gewerbecluster für arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe vorzusehen, gleichermaßen jedoch – im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung - auch Bereiche für die kleinteiligen Entwicklungen ortsansässiger traditioneller Handwerksbetriebe vorzuhalten.

Gemäß seiner zentralörtlichen Festlegung als Unterzentrum gilt es für Ottobeuren eine Versorgungsfunktion für Grundbedarfe, insbesondere auch der Nahversorgung bzw. der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, für sich und die nähere Umgebung wahrzunehmen. Im Sinne der Zielvorstellung der wohnortnahen Versorgung sowie des Konzepts der ‚Stadt der kurzen Wege' gilt es zukünftig die Nahversorgung im Sinne der Einwohner*innen weiterzuentwickeln. Für unterversorgte Bereiche des Hauptortes ist zu prüfen, ob die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten verbessert werden kann. Für die identifizieren unterversorgten Bereiche lassen sich allerdings derzeit keine geeigneten Flächen für ein neues größeres Einzelhandelsangebot für den täglichen Bedarf finden. Des Weiteren ist festzustellen, dass die Kaufkraftpotenziale in Ottobeuren durch die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsangebote im Gewerbegebiet schon weitestgehend abgeschöpft sind und durch die Ansiedlung eine Betriebsschädigung der bestehenden Nahversorgung durch Umsatzumlenkungen zur resultieren können. Ergänzend zu dieser im Gewerbegebiet bestehenden großflächigen

Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen zudem möglichst dezentrale Versorgungseinrichtungen des Lebensmittelhandwerks (z.B. Bäckerei, Metzgerei, Obstladen) entstehen. Diese können zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation sowie zur Ergänzung und Stärkung des Wochenmarktangebots beitragen. Denkbar erscheint hierbei auch die Installation von Verkaufsautomaten, welche Bürgerinnen und Bürgern rund um die Uhr die Möglichkeit bieten, z.B. Lebensmittel einzukaufen, ohne dass aufwendig Personalressourcen vorgehalten werden müssen. Diese Angebote können auch von bereits am Ort etablierten Anbieter*innen betrieben werden.

Im Sinne der Erhöhung des Freizeitwertes der Destination Ottobeuren sowie der allgemeinen Attraktivität des Einzelhandelsstandortes, sowohl im Hinblick auf das Eigenimage wie auch das Fremdimage des Standortes, stellt der Erhalt und die Stärkung des gastronomischen Angebots sowie der Beherbergungsmöglichkeiten einen wichtigen Baustein dar. Mit der allgemeinen Erhöhung des Freizeitwertes entstehen zudem Kopplungsmöglichkeiten mit dem ortsansässigen Einzelhandelsbesatz für Besucherinnen und Besucher. Die bestehenden Angebote und Übernachtungsangebote sind dabei schon sehr gut und hochwertig. Zukünftig können diese aber durch gemeinsame Aktionen und Nutzungsmischungen sowie einer Fokussierung auf die Regionalität, der Ortsverbundenheit und einer Erweiterung der Angebotspalette an Attraktivität gewinnen. Zur Stärkung des Tourismus ist eine Erweiterung des ortstypischen Kneipp-Themenbereichs anzustreben, sowie die Erweiterung des Angebots für Fahrradtourist*innen, auch durch die Ausrichtung der Beherbergungsbetriebe, denkbar.

Im Sinne der zunehmenden Digitalisierung, welche zuletzt aufgrund der COVID-19-Pandemie nochmals deutlich an Geschwindigkeit zugenommen hat, gilt es, Ottobeuren leistungsfähige Infrastrukturen bereitzustellen. Das Vorhandensein von leistungsfähigen Breitbandanschlüssen, sowohl im Hauptort wie auch in den Ortsteilen und Dörfern, stellt einen wichtigen Standortfaktor für Unternehmen, gleichzeitig jedoch auch einen wichtigen Faktor der Wohnortwahl für potenzielle Neubürger*innen, dar. Im Sinne einer zukunftsfähigen Ausstattung gilt es, die Infrastrukturen auszubauen und für die Gewerbestandorte die Ausstattung mit Glasfaseranschlüssen anzustreben.

Abb. 122: Außengastronomie Marktplatz

Abb. 123: Klostercafé

E	**Einzelhandel, Gewerbe & Gastronomie**				
E.1	**Stärkung und Sicherstellung der wohnortnahen Nahversorgung** *Die bestehende Nahversorgung im Hauptort wird erhalten und soweit möglich durch zusätzliche Standorte zur Bereitstellung von Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfs ausgebaut. Das ergänzende Angebot soll für möglichst viele fußläufig und barrierefrei erreichbar sein.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/Akteure**
E.1.1	**Prüfung (d. Verträglichkeit) bzw. Förderung der Ansiedlung von:** - **dezentralen Versorgungsinfrastrukturen** zur Ergänzung des Lebensmittelhandwerks (durch z.B. Bäcker, Metzger, etc.) - **Nahversorgern in fußläufig unterversorgten Siedlungsteilen,** wie z.B. Versorgungsergänzung durch Automaten unter Berücksichtigung der Bestückung durch „richtiges" Sortiment - Prüfung von mögl. Standorten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (inkl. Definition von unterversorgten Bereichen) i.V.m E.1.2 - Suche nach möglichen Betreibenden - Prüfung der Rentabilität und der Fördermöglichkeiten durch die Regierung	H	1	Kurz	Kommune
E.1.2	**Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Sicherung und Entwicklung der Versorgungssituation (i.V.m. E.1.1)** - Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung - Definition von Standortbereichen für die heutige und zukünftige Nahversorgung - Erarbeitung einer innerstädtischen Sortimentsliste / Definition ZVB		2	mittel	Kommune, StBauF
E.2	**Stärkung der vorhandenen Strukturen zur Vernetzung des Einzelhandels und Gewerbes für ein gemeinschaftliches Auftreten und Aktionen** *Die Wirtschaftsakteur*innen vernetzen sich untereinander sowie mit der Marktverwaltung (Wirtschaftsförderung) für ein gemeinsames Auftreten nach außen und die Abstimmung einer sinnvollen, behutsamen Gewerbeentwicklung.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
E.2.1	**Stärkung des Werbekreises zur Koordination des Einzelhandels und Gewerbe** (in Zusammenarbeit mit dem Geschäftsstraßenmanager) mit den Aufgaben: - Stärkung der Attraktivität des Einzelhandels vor Ort durch gemeinsames Handeln (Initiierung Einzelhandelsverband) o Einheitliche Öffnungszeiten, Beleuchtung der Schaufenster o Organisation gemeinsamer Aktionen (z.B. Rabattaktionen, Veranstaltungen und dgl.) o Geschlossen auftretendes Marketing (z.B. Standortbroschüre, Werbeanzeigen, Onlineauftritt und Verkaufsplattform)	H	2	dauerhaft	Geschäftsstraßenmanagement, private Akteure
E.2.2	**Projektfonds zur Umsetzung von Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels** - Beteiligung/ Unterstützung / Bezuschussung von Projekten, die durch Werbekreis initiiert wurden, durch Kommune - Fördermöglichkeit von Einzelmaßnahmen von Einzelhändlern Förderfähig, wenn Wechsel ins StBauF-Programm „Lebendige Zentren"	S	3	mittel	50 % private Akteure, 50 % Kommune (Förderung StBauF)
E.2.3	**Schaffung eines Angebots einer Beratungsleistung zum Einzelhandelscoaching/ store-check** durch Geschäftsstraßenmanagement (vgl. O.2.1) - Im Hinblick auf Service & Qualität - Auftritt/ Schaufenstergestaltung - Kundenumgang - digitaler Leerstand (online Sichtbarkeit/ ggf. Aufbau Onlinestore) - omnichannel-Marketing & Verkauf (offline/ online)	Vgl. O.2.1			
E.3	**Behutsame Gewerbeentwicklung auf den zur Verfügung stehenden Flächen unter Berücksichtigung der bestehenden Wirtschaftsstruktur** *Die Gewerbeentwicklung in Ottobeuren soll bevorzugt im Rahmen bestehender Gewerbeflächen erfolgen. Zur Förderung der lokalen Wirtschaft sollen Betriebserweiterungen auf vorhandenen Flächen ermöglicht und bei Neuansiedelungen arbeitsplatzintensives Gewerbe bevorzugt werden.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
E.3.1	**Enge Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises / Etablierung einer Wirtschafts- und Standortförderung zur Verbesserung des Wirtschaftsklimas (Wirtschaftsförderung)** - Funktion als Ansprechpartner*in für Gewerbetreibende, Schnittstelle zwischen Wirtschaft und Verwaltung - Fortlaufende Abfrage der Standortzufriedenheit von Betrieben (Standortfaktoren / Wirtschaftsklima / Erweiterungsabsichten) - Dialog zur Standortförderung und Positionierung - Einrichtung eines Gesprächskreises „Gewerbe" am Standort mit Vertreter*innen aus verschiedenen Branchen - Einbezug des Werbekreises	H			Kommune
E.3.2	**Förderung von nachhaltiger Gewerbeflächenentwicklung** - Ansiedlung von Betrieben mit niedriger Flächenkennziffer pro Erwerbstätigen/ arbeitsplatzintensivem Gewerbe i.S. des Flächensparens - Sicherstellung Ottobeurens als Arbeitsort für die Bewohner*innen - Einführung eines Kriterienkatalogs für die Vergabe von gewerblich nutzbaren Grundstücken - Behutsame Nachverdichtung auf bereits genutzten Gewerbeflächen (Horizontal/Vertikal) i.S. des Flächensparens - Ausweisung von Gewerbeflächen bedarfsgerecht gestalten	H	2		Kommune
E.3.3	**Aufbau eines Gewerbeflächenkatasters/ -managements, Teil der Aufgabe des Geschäftsstraßenmanagers (vgl. O.2.1)** - Identifizierung und Erfassung von Potenzialen in Form eines Brachflächenkatasters - Kontinuierliche Fortschreibung und Monitoring - Vermarktung der Flächen auf Regionalmessen - Unterstützung der Firmen bei Erweiterungen mit dem Fokus auf Nachverdichtungspotenziale	Vgl. O.2.1			

E.3.4	**Optimierung von Standortrahmenbedingungen und Gewerbestandorten** (i.V.m. E.3.1) - Aufwertung von bestehenden Standorten zur Erhöhung der Arbeitnehmer*innenbindung und Aufenthaltsqualität, z.B. durch Poket-Parks, Ruhemöglichkeiten, Abbau von Angsträumen z.B. durch ausreichende Beleuchtung und Übersichtlichkeit - Schaffung von Mittagsangeboten (neben den Nahversorgern) im Gewerbegebiet z.B. Food-Truck		3	mittel-/ langfristig	Kommune, private Akteure (Unternehmen)
E.3.5	**Steigerung der Attraktivität des Gewerbestandorts mittels Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Untersuchung einer gemeinsamen Nutzung von Wärmenetzen zwischen Gewerbebetrieben und schulischen Einrichtungen in Ottobeuren** - z.B. im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW), Modul 1 Transformationspläne und Machbarkeitsstudie - Mögliche Nutzung von Abwärmepotenzialen und Prüfung alternativer Energiequellen Ermittlung eines tragfähigen Netzausbaus	V	bereits in Bearbeitung		
E.3.6	**Umsetzung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie** inkl. z.B. Herstellung eines Wärmenetzes zw. Gewerbebetrieben und schulischen Einrichtungen - Förderung z.B. über Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW), Modul 2 (Systemische Förderung für Neubau und Bestandsnetze)				Kommune
E.3.7	**Aufstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts (GEFEK) für die zukünftige Standortentwicklung** - Schaffung einer Entscheidungsgrundlage für die zukünftige ökonomische Entwicklung der Gemeinde - Analyse der Wirtschaftsstruktur und -dynamik sowie der lokalen zukünftigen Entwicklungstendenzen - Ermittlung des zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfs, unterschieden nach Standorttypen durch einschlägige Verfahren (z.B. TBS-GIFPRO) Ermittlung von Entwicklungsmöglichkeiten i.S. der vorausschauenden Flächenvorsorge (Bedarfsplanung)	V	2	mittel	Kommune, StBauF: s. E.1.2
E.3.8	**Etablierung eines Gewerbebereiches für kleinteiliges Gewerbe (i.V.m. E.3.5)** - z.B. nahe St. 2013 mit kleinteiligen Grundstückszuschnitten - Ermöglichung der Betriebsverlagerung von ortsverbundenen traditionellen Betrieben (z.B. Handwerk) - Pflege der kleinteiligen und traditionellen Wirtschaft Ottobeurens				Kommune
E.4	**Ausbau der digitalen Infrastruktur im Marktgebiet** Der Markt Ottobeuren profitiert von seiner attraktiven Lage als Wohn- und Arbeitsstandort. Für die zukunftsfähige Ausrichtung dieses Profils im Zeichen der Digitalisierung besteht eine leistungsfähige Infrastruktur, die kontinuierlich ausgebaut wird.	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
E.4.1	**Förderung der Anbindung der Haushalte an leistungsfähige Breitbandinfrastruktur (> 100 Mbit/s)** besonders in den umliegenden Ortsteilen, Dörfern und Weihern - Förderung evtl. durch bayerische Breitbandrichtlinie (BbR) / Bayerische Gigabitrichtlinie (BayGibiR)/ Bundesprogramm	H	2	mittel	Kommune, Betreiber
E.4.2	**Förderung der Anbindung der Gewerbegebiete an zukunftsfähige Digitalinfrastruktur, insbesondere Glasfaser**	H	2	kurz	Kommune, Betreiber
E.5	**Erhalt und Stärkung des gastronomischen Angebots sowie von Übernachtungsmöglichkeiten** Ein attraktives und vielfältiges touristisches Angebot sorgt für eine belebte Innenstadt und fördert die Nutzung von gastronomischen Einrichtungen sowie von Übernachtungsmöglichkeiten.	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/Akteure**
E.5.1	**„Förderung der Nutzungsmischung (z.B. Bahnhofstraße) und Kopplung von Einzelhandel & Gastronomieangeboten“** (z.B. Bäcker mit Café, etc.) durch Geschäftsstraßenmanagement (vgl. M. O.2.1)	H	3	dauerhaft	Geschäftsstraßenmanagement
E.5.2	**Erweiterung des touristischen Angebots rund um den Themenbereich „Kneipp“**	H	3	mittel	Kommune, Private Akteure
E.5.3	**Anpassung der Angebotspalette vor Ort an Fahrradtourist*innen** - z.B. Ausrichtung Hotels, Fahrradstationen und dgl. - Erweiterung der Ladestationen mit Landkreissolarstationen in Ottobeuren, zur Unterstützung eines einheitlichem Netzausbaus im Landkreis	H	3	dauerhaft	Kommune, private Akteure
E.5.4	**Aufwertung bzw. Aufrechterhaltung des gastronomischen Angebots um den Marktplatz** Stärkung des Zusammenhalts durch gemeinsame Aktionen & Strategien organisiert durch Geschäftsstraßenmanagement i.V.m. Tourismusamt - Initiierung & Organisation gemeinsamer Events (z.B. weiße Nacht, Musiknacht, etc.) - Förderung der Nachhaltigkeit in der Gastronomie (Regionalität und Ortsverbundenheit --> Nutzung heimischer (regionaler Erzeugnisse), saisonale Küche, vegetarische Küche - Verbesserung der Qualität in der Gastronomie durch gastronomische Beratung (Prüfung der Möglichkeiten zur Herstellung/ Erweiterung von Freischankflächen, ggf. temporär) - Aufwertung der Freischankbereiche (in Bezug auf Gestaltung: z.B. Bezug zu Jahreszeiten, etc.) - Standortsuche für einen Biergarten	H	2	dauerhaft	Geschäftsstraßenmanagement i.V. m. Gastronomen und Tourismusamt

7.5 Mobilität & Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird der Weg einer sicheren und emissionsarmen Abwicklung des fließenden Verkehrs eingeschlagen. Durch die Optimierung des Knotenpunktes St 2013 / Memminger Straße soll der Unfallschwerpunkt entschärft werden. Der Knotenpunkt St 2013 / Langenberger Straße wird durch einen Kreisverkehr im Laufe des Jahres 2023 entschärft.

Eine Verkehrsuntersuchung zur Prüfung möglicher Umfahrungsstraßen soll Klarheit schaffen, ob dadurch eine nachweisliche Reduktion des Durchgangsverkehrs erreicht werden kann.

Der bedarfsgerechte Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektromobilität ist die Grundvoraussetzung für eine emissionsarme Abwicklung des Verkehrs und für die Erreichung der entsprechenden Ziele der Bundesregierung. Für den Ausbau sollen in einem Elektromobilitätskonzept Wachstumsszenarien ausgearbeitet werden, die je nach Geschwindigkeit der Entwicklung des Anteils an Elektrofahrzeugen umgesetzt werden können. Dahingehend setzt sich der Markt für eine gemeinsame Abstimmung mit den Nachbarkommunen und dem Landkreis ein, um die Erarbeitung eines landkreisübergreifenden Konzeptes zu erwirken.

Durch die Anordnung verständlicher, das heißt durch die Nutzungen des Straßenraums und des Umfeldes hergeleiteter / begründbarer Tempolimits und anderer verkehrlicher Anordnungen, wird ein stetiger und langsamer Verkehrsfluss und ein verträgliches Miteinander der Verkehrsarten erreicht. Der „Verkehrsberuhigte Bereich“ am Marktplatz und die Einführung von Tempo 30 Zonen in den Wohnstraßen im Jahr 2020 waren ein guter Anfang. In Verbindung mit der neuen Gestaltung der Ortseinfahrten und in Abstimmung mit der Konzeptentwicklung für die Umgestaltung der Ortsmitte (Maßnahme O.1.1) entsteht ein Maßnahmenbündel zur Geschwindigkeitsreduktion des fließenden Verkehrs im Innenbereich Ottobeurens. Die Neuordnung von angeordneten Höchstgeschwindigkeiten auf den Hauptverkehrsachsen tragen zu einem an die innerörtlichen Verhältnisse angepassten Fahrverhalten bei. Für den Markplatz sollen praktikable Lösungsansätze für mögliche Erweiterungen der temporären Sperrungen erarbeitet werden. Aus verkehrsplanerischer Sicht gilt es dabei jedoch die Verkehrsverlagerungen, die mit einer solchen Umsetzung einhergehen würden, zu beachten. Eine Sperrung hätte eine höhere Verkehrsbelastung für andere Straßen, wie z.B. die Ulrichstraße, zur Folge, die zum Teil nicht dafür ausgelegt sind.

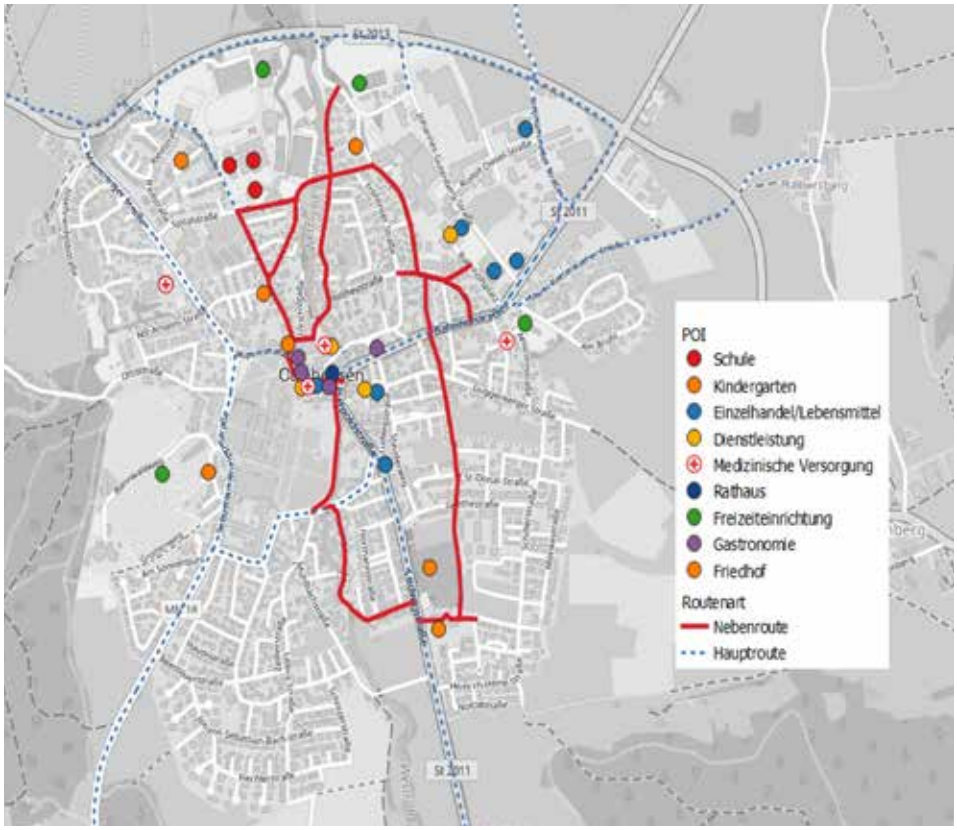


Abb. 124: Haupt- und Nebenrouten im Radverkehrsnetz
(Hintergrundkarte: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Rad- und Fußverkehr

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme und Analyse wird die Bildung eines sogenannten innerörtlichen „Radlrings" vorgeschlagen. Zur vollständigen Entfaltung erfordert dies die Öffnung des Silachweges und weiterer kurzen Wegeverbindungen, die aktuell nur für den Fußverkehr freigegeben sind. Die Abbildung zeigt ein Konzept des besagten „Radlrings".

Dieser vorgeschlagene „Radlring" verbindet die Wohngebiete mit dem Ortszentrum und allen wichtigen anderen Nutzungen (Einzelhandel, Schulen, Freibad etc.).

Zur Stärkung der bestehenden Strukturen und Förderung des Radnetzes sowie in Verbindung mit dem innerörtlichen „Radlring" soll ein Radverkehrskonzept erarbeitet werden. Dieses konzentriert sich dabei nicht nur auf den Ortskern, sondern bezieht ebenfalls die Wegebeziehungen Langenberg/Attenhausen/Sontheim, Hopferbach, Ungerhausen, Wolfertsschwenden mit ein. Im Zuge der Schwachstellenanalyse und der Erarbeitung eines strategischen Netzes resultiert ein Maßnahmenkonzept. Auch für die Umsetzung der Maßnahmen ist die höchste Prioritätsstufe angesetzt. Das erarbeitete Radwegenetz wird über eine Öffentlichkeitskampagne beworben und vermarktet.

Für Fußgänger*innen sind über die Themenfelder verteilt zahlreiche Maßnahmen vorgesehen. Die Verbesserung der Situation für Fußgänger*innen, die Herstellung der Barrierefreiheit und die Aufenthaltsqualität stehen im Mittelpunkt der baulichen Umgestaltungsmaßnahmen im Zuge der Erarbeitung des Konzepts zur Bahnhofstraße (siehe Kap. 7.3).

Bei der Erarbeitung eines Schulwegplans werden zusätzlich die Bedürfnisse der Schüler*innen, insbesondere der Grundschüler*innen fokussiert. Eine Erarbeitung kann durch Elternbeiräte erfolgen und durch die Marktgemeinde koordinierend begleitet werden.

Um dem hohen Querungsbedarf am Knotenpunkt Bahnhofstraße / Bahnhofsplatz / Langenberger Straße gerecht zu werden, werden verschiedene Alternativen zur Schaffung von Querungsmöglichkeiten geprüft und somit die Sicherheit für querende Fußgänger*innen erhöht.

Als eine mögliche Maßnahme der Zukunft wurde eine Konzeption zur Optimierung des besagten Knotenpunktes Bahnhofstraße / Bahnhofsplatz / Langenbergerstraße angeregt, die der Frage nachgehen soll, welche Möglichkeiten zur Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten bestehen. Dieser soll in knapper Form anhand einer Variantenstudie nachgegangen werden. Als Beispiele werden die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes und die einer Mittelinsel untersucht.

Derzeitige Gegebenheiten

- Vielzahl an verschiedenen Verkehrsteilnehmer*innen: Kfz (inkl. SV), ÖPNV, Fußgänger*innen (insbesondere Kinder) und Radfahrer*innen
- Unübersichtlicher und schlecht einsehbarer Knotenpunkt
- Fehlende Querungsmöglichkeit trotz hohem Querungsbedarf zwischen dem Gewerbegebiet (inkl. Nahversorgung), angrenzenden Wohngebieten und dem Freibad

Zukünftige und zusätzliche Anforderungen

- Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten
- Erhalt der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes
- Geschwindigkeitsreduktion durch bauliche Maßnahmen

Der große Anteil an öffentlicher Fläche bietet Potenzial für Umbaumaßnahmen. Der Erhalt des bestehenden schützenswerten Baumbestands soll dabei mitberücksichtigt und angestrebt werden.

1. Variante: Kreisverkehrsplatz
Die aktuellen Gegebenheiten bieten die notwendige Fläche für die Errichtung eines dreiarmigen Kreisverkehrsplatzes mit einem Außendurchmesser von bis zu 20 m. Um eine sichere Querung zu garantieren, sollte auf jedem Arm ein Fußgängerüberweg (FGÜ vulgo: „Zebrastreifen“) als Querungshilfe angebracht werden. Die Anbindung von „Am Brühl“ an die Langenberger Straße bleibt weiterhin bestehen und erhält somit keine eigene Zufahrt am Kreisverkehr. Eine beispielhafte Skizzierung ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Abb. 125: Beispielvariante Kreisverkehrsplatz
(Hintergrundkarte: Geobasisdaten: Bayrische Vermessungsverwaltung)

Die Abbildung 125 zeigt ein Beispiel für einen innerörtlichen Kreisverkehrsplatz in Erding mit den gleichen Maßen, d.h. einem Außendurchmesser von 20 m. Mittelinseln bieten Querungsmöglichkeiten und die seitliche Begrünung verhindert einen Durchschusseffekt. Abbildung 126 zeigt die Fahrer*innenperspekive.

Abb. 126: Beispiel innerörtlicher Kreisverkehrsplatz in Erding (Hintergrundkarte: Linenz: Google Earth Pro, 2015)

Abb. 127: Fahrer*innenperspektive Kreisverkehrsplatz in Erding (Quelle: Mapillary)

2. Variante: Mittelinsel in der Bahnhofstraße
Im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße besitzt die Fahrbahn eine Breite von ca. 6 m. Für die Errichtung einer Mittelinsel gelten folgende Voraussetzungen:

- Breite Mittelinsel: 2,50 m
- Breite Fahrspur: je 3,25 m
- Breite der Fahrbahn gesamt: 9 m

Die nachfolgende Abbildung zeigt die mögliche Verortung einer Mittelinsel. An dieser Stelle wären für die Errichtung eine Aufweitung der Fahrbahn sowie Fahrbahnveschwenkungen notwendig. Diese stünden jedoch in Konkurrenz zum dortigen Baumbestand, den es aus ökologischer und gestalterischer Sicht zu bewahren gilt. Je nach Lage der Mittelinsel steht für Linksabbiegende von der Bahnhofstraße zum Bahnhofsplatz nicht ausreichend Aufstellfläche zur Verfügung. Die Prüfung von Schleppkurven ist aus diesem Grund zwingend erforderlich. Aus Gründen der Vollständigkeit wurde die Variante Mittelinsel geprüft und folglich mitaufgeführt. Diese ist allerdings nachrangig zu behandeln. Die Variante des Kreisverkehrsplatzes erhält Vorrang und gilt zu priorisieren.

Abb. 128: Beispielvariante Mittelinsel
(Hintergrundkarte: Geobasisdaten: Bayrische Vermessungsverwaltung)

Barrierefreiheit

Dem Ausbau und der Sicherstellung der Barrierefreiheit im Hauptort wird eine besonders hohe Priorität zugesprochen. Auf Grundlage des Projekts „Barrierefreiheit im öffentlichen Raum von Ottobeuren“ sollen die Schwachstellen der defizitären Wegeverbindungen beseitigt werden, um ein barrierefreies Wegenetz garantieren zu können, das Personen aller Altersgruppen eine sichere Nutzung ermöglicht. Hierzu zählt sowohl die barrierefreie Gestaltung von Gehwegen und Zugängen als auch visuelle Optimierungsmaßnahmen wie der Kennzeichnung von Fußgängerüberwegen. Darüber hinaus sollen sicherheitskritische Stellen in ihrer Einsehbarkeit verbessert werden. Die Umsetzung wird von regelmäßigen Begehungen inkl. Erfolgskontrolle begleitet.

Die Belange der Barrierefreiheit werden bei allen geeigneten Maßnahmen einbezogen.

Ruhender Verkehr

Hinsichtlich der Situation im ruhenden Verkehr wird eine Neuordnung und ein an die Nutzungsansprüche angelehntes Management der zentrumsnahen Parkplätze umgesetzt. Mittels einer Parkraumerhebung wird die tatsächliche Nutzungsdauer/ -belegung/ -auslastung ermittelt, woraus sich gezielte Maßnahmen für eine nutzergruppenkonforme Parkordnung ableiten lassen. Je nach Notwendigkeit werden Stellplätze neu geschaffen oder aufgelöst, wo dies gestalterisch und funktional sinnvoll ist. Auf diesem Weg werden die Ansprüche von Kurzparker*innen, Anlieger*innen und Tourist*innen erfüllt.

Der Basilika Parkplatz wird sowohl optisch als auch funktional optimiert, um eine effizientere Nutzung zu erreichen. Dazu findet eine Vorabstimmung mit dem Grundeigentümer statt. Als Diskussionsgrundlage hierfür wurden im Rahmen des ISEK Prozesses erste Parkraumorganisationsvorschläge erarbeitet.

Die Senkrechtaufstellung sollte für eine bessere Ordnung durch Stellplatzmarkierungen gemäß „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR 05, FGSV 2005) ergänzt werden:

- Parkstandbreite: 2,50 m
- Parkstandtiefe: 5,0 m

Abb. 129: Beispielskizze Senkrechtaufstellung (nicht maßstabsgetreu)
(Hintergrundkarte: Lizenz Google Earth Pro, 2015)

Für Vorwärts- und Rückwärtsparkvorgänge wird eine Fahrgassenbreite von 6,0 m benötigt. Wo diese Mindestwerte eingehalten werden können, ist die gezielte Markierung von Stellplätzen innerhalb einer dritten Parkreihe möglich. Die angegebene Fahrgassenbreite ermöglicht einen Zweirichtungsverkehr. Punktuelle Bepflanzung in regelmäßigen Abständen bietet Struktur, spendet im Sommer Schatten und wertet den Parkplatz optisch auf. Optional können einzelne Stellplätze speziellen Funktionen oder Nutzungen zugeordnet werden, wie z.B. „nur Anwohner*innen“, „Behindertenparkplatz“ o.ä..

ÖPNV

Um langfristig eine Reduzierung des MIV erreichen zu können, ist die Bedeutung und Wichtigkeit alternativer, öffentlicher Verkehrsangebote größer denn je. Das Rückgrat bildet dabei der ÖPNV. Nur mit einem regelmäßigen Angebot und einer flächenhaften Erschließung kann die Attraktivität gesteigert werden. Die Anbindung an den SPNV soll gewährleistet sein. Die Neuaufstellung des Nahverkehrsplans ist als Chance zu sehen, um im Vorfeld auf verbesserte Taktanbindungen hinzuwirken.

Carsharing-Angebote, der Flexibus und die App fahrmob-deine lokale Mitfahrzentrale schließen die Lücken des ÖPNV und geben den Bürger*innen die Möglichkeit flexibel mobil zu sein. Dafür soll der Kontakt zu lokalen Carsharing Organisationen gesucht werden, um alternative Verkehrsangebote weiter in den Fokus zu rücken.

Neben der Mobilität der Einheimischen setzt sich Ottobeuren ebenso für eine nachhaltige Anreise der Gäste ein und vermittelt bereits vor Reiseantritt die Erreichbarkeit mittels öffentlicher Verkehrsangebote. Das erfordert eine gezielte Bewerbung. Aktionen wie der Ausleihe eines kostenlosen Mietrades bei Anreise mit dem ÖPNV können zusätzliche Anreize bei der Wahl des Transportmittels liefern.

M	Mobilität und Verkehr				
M.1	**Sichere und emissionsarme Abwicklung des fließenden Verkehrs** *Die Knotenpunkte mit der St 2013 funktionieren sicher und mit ausreichender Verkehrsqualität. Aussagen zur Wirksamkeit von Umfahrungsstraßenvarianten werden über eine qualifizierte Verkehrsuntersuchung zur Verfügung gestellt. Auf die zunehmende Elektrifizierung wird über den Ausbau auch von öffentlich geförderten Ladestationen reagiert. Falls vorhanden, bieten übergeordnete Ausbaupläne (z.B. des Landkreises) Orientierung.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
M.1.1	**Optimierung Knotenpunkt** **St 2013 – Memminger Straße** - Gutachten mit Bewertung und Variantenvorschlägen --> Planung Baumaßnahmen, Ausschreibung und Realisierung durch Baulastträger	V	1	kurz	Kommune, GVFG-Förderung
M.1.2	**Verkehrsuntersuchung zur Prüfung möglicher Umfahrungsstraßen (Variantenprüfung)** Qualifizierte Verkehrsuntersuchung inkl. Datenerhebung und Verkehrsmodellbetrachtung	V	3	kurz	Kommune
M.1.3	**Erarbeitung eines Elektromobilitätskonzepts in Abstimmung mit den Nachbarkommunen und dem Landkreis** Einsetzen der Marktgemeinde, dass durch den Landkreis ein solches Konzept beauftragt wird. Dieses ist grundsätzlich förderfähig.	V	3	kurz	Eigene Förderprogramme, z.B. Projektträger Jülich
M.2	**Angepasste Geschwindigkeiten und für das Umfeld verträgliche Verkehrsmengen im Innenbereich** *Die Ortseingänge sind durch geeignete Maßnahmen „erfahrbar" gemacht und führen zu einem an die innerörtlichen Verhältnisse (schutzbedürftige Verkehrsteilnehmende) angepassten Fahrverhalten. In der Ortsmitte wird der Verkehr sicher und verträglich, d.h. mit langsamer Geschwindigkeit abgewickelt, dazu sind über längere Strecken gleichförmig gestaltete Straßenzüge punktuell durch bauliche Maßnahmen aufgewertet. Damit wird auch ein Bezug zum städtebaulichen Umfeld hergestellt.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/Akteure**
M.2.1	**Gestaltung der Orteingangssituationen zur deutlichen Kenntlichmachung der Ortseinfahrt** - Z.B. Mittelinsel / Baumtor an St 2011 Ludwigstraße - ggf. Geschwindigkeitsanzeigen - Anstoß durch Gemeinde, Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bau durch Baulastträger	V	2	Kurz	Baulastträger
M.2.2	**Anpassung zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Ortsmitte** Klassifizierte Straßen: - Initiative bei Unterer Verkehrsbehörde / Baulastträger - Luitpoldstraße / Bahnhofstraße Höhe Marktplatz - Bahnhofstraße im weiteren Verlauf - Memminger / Sebastian-Kneipp-Straße - Prüfung Erweiterung von verkehrsberuhigten Bereichen (Schrittgeschwindigkeit)/ verkehrsberuhigten Geschäftsbereichen (20 km/h), Tempo 30 km/h	O	2	Mittel	Kommune, Baulastträger
M.2.3	**Prüfung der Erweiterung und Möglichkeit einer temporären Sperrung des Marktplatzes** - Z.B. Pollerlösung mit Bussensor - Verkehrsplanerische Begleitung der Diskussionen unter Bürger*innen und Marktgemeinderat	H	1	mittel	Kommune, StBauF,
M.2.4	**Anpassung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Luitpoldstraße** - Tempo 30 km/h zwischen Ludwigstraße und Sebastian-Kneipp-Straße - Beschlüsse Gemeinderat und Anordnungen der örtlichen Verkehrsbehörde	O	1	kurz	Kommune
M.2.5	**Punktuelle Umgestaltung der Luitpold / Bahnhofstraße (i.V.m. O.1.1)** - Variantenuntersuchung / städtebauliche Integration / Straßenraumplanung - Verkehrsplanerische Begleitung der Planungen	Vgl. O.1.1			
M.2.6	**Punktuelle Umgestaltung der Memminger Straße (Planung)** - Abbau des Außerortsstraßencharakters - Planungen durch Marktgemeinde - Schwerpunkt vor dem Krankenhaus	V	3	mittel	Kommune
M.3	**Stärkung der bestehenden Strukturen und Förderung des Radnetzes** *Es existiert ein lückenloses, sicher und schnell befahrbares Netz ohne Schwachstellen für Radfahrer*innen. Ein Radwegekonzept definiert Vorrang- und ergänzende Routen, die wichtige Ziele des Alltagsradverkehrs im Hauptort Ottobeurens und den umliegenden Ortsteilen verknüpfen. Die über das Radverkehrskonzept erarbeiteten Maßnahmen werden nach und nach z.B. über verkehrsrechtliche und bauliche Veränderungen umgesetzt. Für wichtige inner- und überörtliche Ziele besteht ein Wegweisungssystem bereits im Vorfeld des Radwegekonzeptes wurden bedeutende Schwachpunkte des Radwegenetzes behoben. An wichtigen Quell- und Zielpunkten des Radverkehrs bestehen hochwertige Abstellanlagen.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/Akteure**
M.3.1	**Erarbeitung Radverkehrskonzept** - Detaillierte Schwachstellenanalyse (mit besonderer Betrachtung der Richtungen: Attenhausen/Sontheim, Hopferbach, Ungerhausen, Richtung Langenberg, Wolfertschwenden) - Strategisches Netz - Detailliertes Maßnahmenkonzept - Wegweisungskonzept inkl. Erhöhung der Anzahl der Abstellanlagen - z.B. Ausschilderung verschiedener Routen durch Farbkonzept	V	1	kurz	FAG, GVFG, Kommune, evtl. anteilig StBauF

M.3.2	**Umsetzung Radverkehrskonzept** - Schrittweise Umsetzung der priorisierten Maßnahmenliste - Aufstockung der e-Ladestationen für Fahrräder (insbesondere entlang größerer Radrouten im Außenbereich) - Einheitliche Modelle der e-Ladestationen im Landkreis (solar)	O	1	Mittel	Noch nicht absehbar, abhängig von Maßnahmen;
M.3.3	**Förderung Radverleih** - Kooperation Marktgemeinde mit ortsansässigen Händlern / Gastronomie / Hotels - Öffnungszeitenunabhängige Verleihmöglichkeit - Verleih auch an Tagesgäste - Koordination, Anschubfinanzierung durch Gemeinde	H	3	kurz	Kommune, Handel, Gastronomie, Hotellerie
M.3.4	**Vermarktung Radwegenetz / Öffentlichkeitsarbeit** - Beschilderung Radlring / Bodenmarkierungen - Feierliche Eröffnung auch von kleinen Baumaßnahmen zur Verbesserung der Radinfrastruktur (im Gespräch bleiben) - Bewerbung auf Homepage und im Gemeindeblatt	H	3	Mittel	Kommune
M.4	**Umwegefreie und sichere Wege für Fußgänger*innen** *Das Zufußgehen in Ottobeuren bereitet Freude. Fußgänger*innen fühlen sich sicher und finden im Längs- und Querverkehr entlang stark befahrener Straßen richtlinienkonforme und bedarfsgerechte Angebote. Bestehende, umwegefreie und attraktive Wegeverbindungen abseits der Straßen werden gepflegt und im Zuge von Siedlungsentwicklung weiter ausgebaut. Ein Netz aus bestehenden Wanderwegen und Wegen in Parkanlagen wurde durch geeignete Maßnahmen (Querungshilfen) ergänzt und stellt nun auch für den Alltagsverkehr kurze Fußwege zu wichtigen Quellen und Zielen dar (Marktplatz, Einzelhandel, Schulen, Freizeiteinrichtungen). Schulwege erfahren eine besondere Bedeutung bei der Netzgestaltung und werden durch flächendeckende Schulwegpläne kommuniziert.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/Akteure**
M.4.1	**Ergänzung/ Prüfung von Querungshilfen im Zuge der Erarbeitung des Konzepts zur Bahnhofstraße** (vgl. O.1.1) - Ludwigstraße Höhe Kindergarten - Bahnhofstraße / Bahnhofsplatz Höhe Freibad - Bahnhofstraße Höhe Alexander-Straße / Ludwigstraße - Ludwigstraße Höhe Pater-Kaspar-Kuhn-Straße - Überprüfung der bestehenden Verkehrsinsel in der Bahnhofstraße Beinhaltet ist die verkehrsplanerische Begleitung der o.g. Maßnahmen	Vgl. O.1.1			
M.4.2	**Erarbeitung eines Schulwegplans zur Schulwegsicherung** - Vorrang für Grundschulen - Erarbeitung ggf. durch Elternbeiräte - Koordinierung durch Gemeinde - Evtl. Vergabe an Beratungsbüros	H	2	kurz	Kommune
M.4.3	**Öffnung von Fußwegen für Radfahrer*innen**, z.B. - Silachweg - Weg östlich des Friedhofs - Verbindung Goethestraße - St.-Donat-Str. - begleitet durch eine Verkehrssicherheits-/ Öffentlichkeitskampagne - Piktogramme, Bodenmarkierungen	O	3	Mittel	Kommune
M.4.4	**Konzeption zur Optimierung des Knotenpunkts Bahnhofstraße / Bahnhofsplatz / Langenberger Straße (Höhe Freibad)** - Verkehrsplanerische Beratung - Prüfen von Alternativen - Vorplanung	V	1	kurz	Kommune
M.4.5	**Umbau des Knotenpunktes Bahnhofstraße / Bahnhofsplatz / Langenberger Straße (Höhe Freibad) zum Kreisverkehrsplatz** - Ausführungsplanung - Ausschreibung - Vergabe - Bauüberwachung - Umbaumaßnahmen	O	1	Kurz	Kommune, Baulastträger
M.5	**Ausbau und Sicherstellung der Barrierefreiheit im Hauptort Ottobeuren** *In Ottobeuren sind wichtige Bereiche und Verbindungen barrierefrei hergestellt und ermöglichen Personen aller Altersgruppen (und allen Mobilitätsformen) eine sichere Nutzung.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/Akteure**
M.5.1	**Fortführung des Barrierefreiheitskonzepts für den Gesamtort auf Grundlage des Projekts „Barrierefreiheit im öffentlichen Raum von Ottobeuren“** - Konzept zur gesamtheitlichen Betrachtung zur Identifikation wesentlicher Routen und besonderer Schwachpunkte und geeigneter Maßnahmen - Umsetzungsstrategie für die nächsten 5 Jahre	V	1	kurz	Kommune, StBauF

M.5.2	**Beseitigung der identifizierten Schwachpunkte auf Basis des Barrierefreiheitskonzepts** - Reparatur oder Austausch der Belagsoberfläche o Fußgängerweg über die Westliche Günz von der Genobank zum Hasebäck o Pater-Kaspar-Kuhn-Str. o Vorplatz nördlich der Basilika o Friedhof - Ausbau der Gehwegbreiten o Bahnhofstraße o Übergang Silachweg-Luitpoldstraße - Absenkung der Bordsteine o Bahnhofstraße Höhe Hasebäck o Über Luitpoldstraße o Übergang Silachweg-Luitpoldstraße o Guggenberger / Uhlandstraße - Kennzeichnung der Fußgängerüberwege o Luitpoldstraße o Übergang Silachweg-Luitpoldstraße - Verbesserung der Einsehbarkeit und Befahrbarkeit von Kreuzungsstellen o Spiegel am Übergang Hafnervilla-Silachweg o Verschiebung des Übergangs Luitpoldstraße-Faichtmayrstraße o Parallel nach Norden zur Bergstraße einmündender Adelgrundeweg - Herstellung eines durchgängigen Gehweges in der Pater-Kaspar-Kuhn-Str. - Stufenloser Zugang von Rupertstraße zum Kloster - Glatte, rollstuhlbreite Wege zum Queren der Bahnhofstraße, Alexanderstraße und Feneberg - Barrierefreier Zugang vom Lebenszentrum zum Kneipp-Aktiv-Park	O	1	Kurz	Kommune, evtl. GVFG, evtl. StBauF
M.5.3	**Etablierung einer regelmäßigen Begehung und nachfolgenden Potential- und Umsetzungsbearbeitung als kontinuierlicher Verbesserungsprozess** Inkl. der Erfolgskontrolle	H	1	kurz	Kommune, Verbände, Interessenvertreter; ggf. Planer
M.6	**Ordnung des ruhenden Verkehrs** *Das Angebot an Stellplätzen ist geordnet und an die Anforderungen der Nutzungsgruppen angepasst (Parkdauer, Bewirtschaftung). Im Fall der Konkurrenz vom ruhenden Verkehr mit Belangen der Verkehrssicherheit (Fußgänger*innen und Radfahrer*innen) oder bedeutenden gestalterischen Verbesserungen werden Stellplätze nachrangig behandelt.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/Akteure**
M.6.1	**Aufwertung Parkplatz an Basilika** - Gestalterische und funktionale Optimierung - Prüfung der Notwendigkeit zweier Zugänge (Zufahrt und Ausfahrt) - Prüfung von Alternativen - Vorabstimmung mit Grundeigentümer - Vorplanung	V	2	mittel	Staatliches Bauamt
M.6.2	**Konzept Neuordnung und Management der zentrumsnahen Parkplätze** - Erhebung der tatsächlichen Nutzungsdauer/ -belegung/ -auslastung - Nutzergruppenkonforme Parkordnung (Kurzparken / Anliegerparken / touristischer Freizeitverkehr) - Auflösung von Stellplätzen wo gestalterisch/funktional sinnvoll (Bahnhofstraße) - Neuordnung Memminger Straße im Bereich Krankenhaus - Ganzheitliche Betrachtung der Parkraumbewirtschaftung - Schaffung von Langzeitparkmöglichkeiten für Anwohner*innen - Dauererhebung zur Beurteilung der aktuellen Parksituation	V	2	mittel	Kommune oder Eigentümer*in, StBauF
M.7	**Öffentliche Verkehrsangebote werden zur Alternative zum motorisierten Individualverkehr (MIV) weiterentwickelt** *Der ÖPNV bietet eine attraktive Alternative zum MIV, die über das Grundangebot der Daseinsvorsorge hinausgeht. Wichtige Quell- und Zielpunkte des Alltagsverkehrs sind mit dem ÖPNV erreichbar. Es besteht ein strukturiertes Angebot aus dem Flexibus (Flächenerschließung) und Regionalbusangeboten, das auch gute Anbindungen an den SPNV darstellt. Weitere, öffentlich zugängliche Alternativen zum MIV (z.B. Carsharing) werden gestärkt.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
M.7.1	**Hinwirken auf eine verbesserte Anbindung an Mindelheim** - Ottobeuren setzt sich für eine verbesserte Anbindung von Mindelheim im Rahmen der kommenden Neuaufstellung des Nahverkehrsplans des Landkreises Unterallgäu ein. - Taktanbindung an den SPNV nach München in Sontheim	H	3	mittel	Kommunen, Landkreis
M.7.2	**Kontaktaufnahme mit lokalen Carsharing Organisationen** zur Stärkung alternativer Verkehrsangebote	H	3	mittel	Kommune, Anbieter*in
M.7.3	**Gezielte Bewerbung der ÖPNV-Anbindung im Rahmen des touristischen Angebots** - z.B. Aktionen: Kostenloses Mietrad bei Anreise mit ÖPNV/ alternativ kostenloses Flexibusticket für die Dauer des Aufenthalts	S	3	mittel	Kommune, Aufgabenträger ÖPNV, Verkehrsunternehmen, Gastro, Hotellerie

7.6 Soziale Infrastruktur, Kultur & Tourismus

Neben einer Vielzahl räumlicher Maßnahmen werden im ISEK auch Maßnahmen auf sozialer Ebene vorgeschlagen, die nicht konkret verortet werden können, aber den Zusammenhalt der Ortsgemeinschaft fördern sollen. Dies geschieht bspw. durch eine aktivere Gestaltung und Unterstützung des örtlichen Vereinslebens oder die Förderung ehrenamtlicher Tätigkeiten.

Darüber hinaus ist es wichtig, ausreichend multifunktionale Räumlichkeiten für kulturelle, vereinsspezifische sowie soziale Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen. Hierfür ist die Suche nach einem geeigneten Standort oder die Nutzbarkeit und Aktivierung bestehender Räumlichkeiten für diverse Nutzungen zu prüfen. Im Besonderen sollen Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene angeboten bzw. geschaffen werden. Die Schaffung eines Pumptracks auf den untergenutzten Flächen des Sport- und Schulgeländes ist hierbei zu priorisieren. Außerdem sind keine nennenswerten Treffpunkte im öffentlichen Raum vorhanden, an denen Jugendliche und junge Erwachsene nicht als störend oder zu laut empfunden werden. So sind Angebote zu fördern, die ein niederschwelliges Indoor- und Outdoorangebot für die Freizeitgestaltung besonders in den Abendstunden zu Verfügung stellen. Zudem kann eine zusätzliche Lokalität, z.B eine Bar oder Kneipe, in der Ortsmitte ein attraktives Angebot für die jungen und jung gebliebenen Generationen darstellen und sich positiv auf das Ortsleben auswirken.

Um den Zuzug von Familien zu fördern und zu erhalten, soll die Kinderbetreuung weiterhin frühzeitig bedarfsgerecht ausgebaut werden. Dabei sind auch besondere Betreuungsangebote für Eltern mit verschiedenen Arbeitszeitmodellen zu berücksichtigen.

Der Markt Ottobeuren bietet durch seine reizvolle Lage im Kneippland Unterallgäu und sein ortsbildprägendes Kloster mit zahlreichen Veranstaltungen großes touristisches Potenzial. Dieses soll durch ein zielgruppenorientiertes Angebot und eine entsprechende Bewerbung weiter ausgeschöpft werden. Gerade für den Rad- und Wandertourismus und die damit verbundenen Anforderungen wird angestrebt, passende Angebote und Infrastrukturen zu schaffen.

Abb. 130: „Mach mit"– Begegnungsstätte in der Bahnhofstraße

Abb. 131: Beispielhafte Liegebank (Quelle: Touristikamt Ottobeuren)

Abb. 132: Walderlebnispfad

Abb. 133: Schachenweiher Ottobeuren (Quelle: Touristikamt Ottobeuren)

SI	Soziale Infrastruktur & Kultur & Tourismus				
SI.1	**Stärkung des sozialen Miteinanders durch Begegnungsstätten oder Treffpunkte für alle Bevölkerungsgruppen** *Der Markt Ottobeuren und seine Ortsteile sind lebenswerte Wohn- und Arbeitsstandorte für alle Bevölkerungsgruppen. Die starken Vereinsstrukturen unterstützen die Etablierung einer offenen Gemeinschaft ohne Ausgrenzung. Darüber hinaus werden Aufenthaltsräume und geeignete Veranstaltungen angeboten.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
SI.1.1	**Machbarkeitsstudie mit Standortsuche zur Schaffung eines multifunktionalen Veranstaltungsorts** inkl. Prüfung möglicher Synergieeffekte mit folgenden Nutzungswünschen - multifunktionaler Veranstaltungssaal/ Mehrzweck - Tanzschule - Musikschule - Nutzung für Feste für alle Bevölkerungsgruppen Bedarfsabfrage für mögliche Nutzungen bei den verschiedenen Vereinen und Gruppen	V	2	kurz	Kommune, StBauF
SI.1.2	**Aktive Gestaltung des örtlichen Vereinslebens** - Organisation von Festlichkeiten mit allen Vereinen (z.B. Straßenfest, Altpapiersammlung, etc.)	H	2	dauerhaft	Kommune, Vereine
SI.1.3	**Förderung ehrenamtlicher Tätigkeiten** - Unterstützung von Vereinen und Träger*innen - Unterstützung bei Bekanntmachungen - Plattform für die Suche nach ehrenamtlichen Helfer*innen - Bewerben der Vereine - Förderung durch z.B. Vergünstigungen für Ehrenamtliche (z.B. für Freibad, etc.)	H	3	dauerhaft	Kommune, Vereine
SI.1.4	**"Wiederbelebung" und Unterstützung/ Förderung von Wanderwegpatenschaften** zur Pflege und zum Erhalt von Wanderwegen sowie der Identifizierung von Problemstellen	H	2	kurz	Kommune
SI.1.5	**Schaffung von (besonderen) Betreuungsangeboten für Kinder mit Berücksichtigung verschiedener Arbeitszeitmodelle** - Berücksichtigung von arbeitenden Elternteilen in Vollzeit - Unterstützung der Kindergärten bei der Umsetzung	H	2	dauerhaft	Kommune
SI.2	**Förderung von Initiativen für Jugendliche und junge Erwachsene im gesamten Marktgemeindegebiet** *Neben dem Freizeitangebot für alle Altersgruppen wird insbesondere für Jugendliche und junge Erwachsene ein verbessertes Angebot angestrebt. Dies betrifft sowohl Begegnungsmöglichkeiten als auch Möglichkeiten zur abendlichen Freizeitgestaltung, an nachbarschafts- und sozialverträglichen Standorten.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
SI.2.1	**Schaffung eines Pumptracks /Skaterparks für Kinder und Jugendliche** (Vgl. N.4.1)	Vgl. N.4.1			
SI.2.2	**Förderung von Angeboten für die abendlichen Freizeitgestaltungen für Jugendliche und junge Erwachsene** - z.B. Unterstützung von neuen Bars + Kneipen oder Erweiterungen der Öffnungszeiten - z.B. anmietbare Räumlichkeiten für private Feste	H	2	mittel	Kommune, Private, Vereine
SI.3	**Förderung und Ausbau des kulturellen Veranstaltungsangebots** *Ottobeuren bietet mit zahlreichen kulturellen Veranstaltungen ein vielfältiges Angebot für alle Altersgruppen.*	**Förderkategorie**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Finanzierung/ Akteure**
SI.3.1	**Etablierung des Kneipp-Aktiv-Parks als Ort für (mehr) Freizeitaktivitäten bzw. für Veranstaltungen** (vgl. N.4.2), - z.B. kleine Konzerte, Yoga, etc. - z.B. „natürliches" Amphitheater auf Grünfläche nördlich des Kneipp-Aktiv-Parks (mögliche Erweiterungsfläche)	Vgl. N.4.2			

Vorschlag zu Umgriff Sanierungsgebiet und Verfahrensart

8

8.1 Notwendigkeit und Voraussetzungen

Im Rahmen des ISEKs wurde festgestellt, dass ein Sanierungsgebiet erforderlich ist, um die vorliegenden städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beheben, die dargestellten Planungsziele zu erreichen und die Sanierung zielführend umsetzen zu können. Hierzu wurde im Vorfeld durch den Marktgemeinderat am 31.05.2022 ein Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsumgriff nach § 141 BauGB gefasst. (vgl. Kap. 1.4)

Die Sanierung dient der Behebung der in Kap. 5 beschriebenen und nachfolgend nochmals zusammenfassend dargestellten städtebaulichen Missstände. Das im Anschluss näher beschriebene Gebiet wird durch die Sanierung entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsmängel gem. § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gem. § 136 Abs. 1 BauGB. Die bisherige Entwicklung des Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglichen und im Hinblick auf die Sanierungsziele zum Erfolg führen.

8.2 Städtebauliche Missstände

In diesem Kapitel sind die für die Satzung des Sanierungsgebietes maßgeblichen städtebaulichen Missstände, aus dem in Kapitel 5 dieses Berichts ausführlich dargelegten Punkte, zusammengefasst. Diese werden nach den Kriterien des besonderen Städtebaurechts, § 136 Abs. 2 BauGB, den zu berücksichtigenden Kategorien der städtebaulichen Missstände zusortiert.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der Menschen im Gebiet (§ 136 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
bauliche Beschaffenheit von Gebäuden

- Notwendiger Erhalt und Sanierung von zahlreichen ortsbildprägenden und/oder denkmalgeschützten Gebäuden, insbesondere um den Marktplatz und entlang der Bahnhofstraße und Ludwigstraße zur Sicherung des Ortsbilds und der Funktion als Wohn- und Arbeitsstätte
- Gebäude mit deutlichem Sanierungsbedarf im Ortszentrum zur Sicherung der Funktion als Wohn- und Arbeitsstätte
- Gestalterische und bauliche Defizite bei den Garagenhöfen in der Bergstraße sowie in der Goethestraße
- Mangelnde Barrierefreiheit bei zahlreichen Versorgungseinrichtungen, Läden und Geschäften in der Bahnhofstraße und Ludwigstraße

Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

- Belastung der angrenzenden Wohnnutzungen durch die Tankstelle in der Luitpoldstraße
- Nutzungs- und Lärmkonflikte um das Schulzentrum und im Ortszentrum durch den elterlichen Hol- und Bringverkehr

Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

- Leerstände bzw. nicht mehr als solche genutzte ehemalige Einzelhandelsflächen in prominenten Erdgeschosslagen im Ortszentrum bzw. im Bereich der Bahnhofstraße bis zur Ludwigstraße

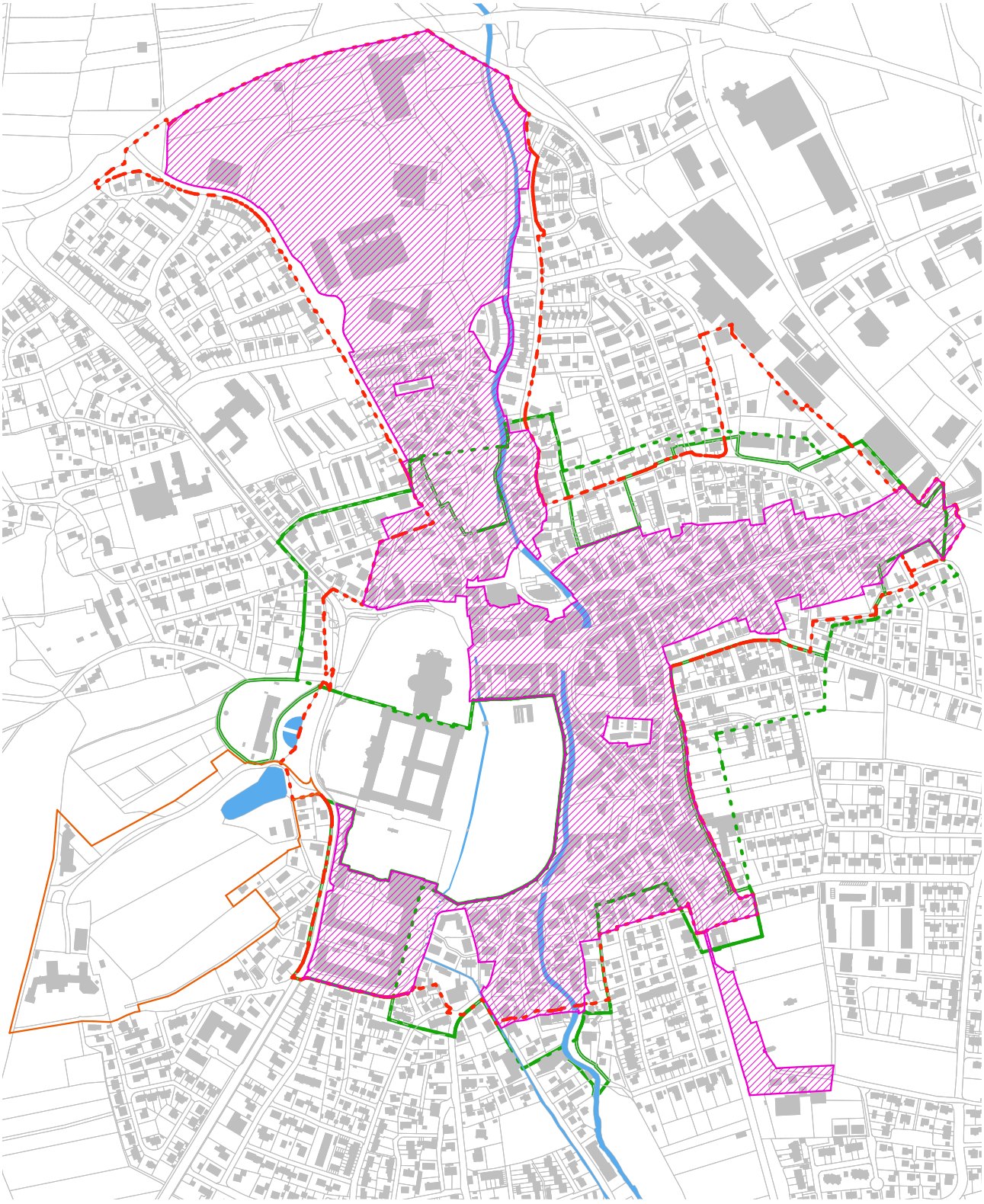


Abb. 134: Sanierungsgebiete

- Großflächige, untergenutzte Flächen und Baulücken im Ortszentrum, wie z.B. des ehemaligen Sägewerks
- Ungenutzte Flächen im Schul- und Sportzentrum mit Potenzial zur Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Nutzungen

Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen

- Räumliche Trennwirkung durch die verkehrsdominierten Hauptverkehrsachsen Bahnhof-, Luitpold- und Ludwigstraße sowie die Sebastian-Kneipp-Straße und Memminger Straße
- Merklich höhere Lärmemissionen in oben genannten Straßen mit negativer Wirkung auf die Aufenthaltsqualität, Verweildauer und Gesundheit

vorhandene Erschließung

- Bauliche und gestalterische Defizite an verschiedenen Stellen im Straßenraum, u.a. in Form von fehlenden, einseitigen oder unzureichend breiten Gehwegen in der Luitpoldstraße, der Mühlbergstraße oder Am Mühlberg
- Sicherheitsrisiko für den Schulweg im Bereich südlich des Schulzentrums (z.B. Am Mühlberg) aufgrund fehlender oder unzureichender Gehwege und Querungsmöglichkeiten
- Defizite im Zustand der Erschließungsstraßen wie z.B. stark mangelhafte Straßenbeläge und fehlende Beleuchtung, z.B. in der Egerländerstraße oder am Silachweg
- Störend wahrgenommene Durchgangsverkehre über die Ost-West-Verbindungen in der Ortsmitte, dem Marktplatz und der Luitpoldstraße
- Vermindertes Sicherheitsempfinden und verringerte Aufenthaltsqualität durch mangelhafte Ausstattung am Marktplatz

Energetische Beschaffenheit, Gesamtenergieeffizienz und Versorgung

- fehlendes übergreifendes Energiekonzept für eine bspw. effiziente Nutzung regenerativer Energiequellen
- Defizite hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit bzw. der Wärmenutzung der Gebäude im Schulzentrum

Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

- Defizite in der Gestaltung der öffentlichen Platzfläche durch fehlende Begrünung und Verschattungsmöglichkeiten entsprechend den Anforderungen der Klimaanpassung, wie z.B. am Marktplatz und Umfeld
- Geringe Begrünung bzw. Baumbepflanzung in zahlreichen Straßenräumen im Ortszentrum
- Mangelnde Begrünung und Klimaanpassung z.B. durch Baumpflanzungen am Friedhof und vor allem dessen gemeinsam mit dem Kindergarten genutzten Vor- und Parkplatz
- Sommerliche Aufheizung der Ortsmitte und gleichzeitig geringe Aufenthaltsqualität sowie mangelnde Organisation und Gestaltung durch mangelnde Begrünung großer innerörtlicher Parkplatzflächen

Funktionsfähigkeit des Gebiets (§ 136 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Fließender und ruhender Verkehr

- Fehlende sichere barrierefreie Querungsmöglichkeiten an verschiedenen Stellen der Bahnhofstraße, Luitpoldstraße und Ludwigstraße stellen ein subjektives Sicherheitsrisiko dar

- Schlecht ausgebaute bzw. teilweise zu schmale Gehwege entlang der Bahnhofstraße und Verstärkung dieses Defizits durch das Kfz-optimierte Straßenprofil
- Fehlende wichtige Verbindungen für den Fuß-und Radverkehr, wie z.B. entlang des Freibads von der Bahnhofstraße zur Amiconistraße oder in Verlängerung der Ellenbogstraße zur Bahnhofstraße

Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion

- Beeinträchtigung der Funktion der Bahnhofstraße als Einkaufs-, Flanier- und Aufenthaltsort durch die Missstände in der Straßenraumgestaltung, woraus Nutzungskonflikte durch die Verkehrsbelastung und den ruhenden Verkehr resultieren

Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung; Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben

- Wenig Vernetzung der vorhandenen Grünflächen im Marktgemeindegebiet und Ortszentrum, inkl. fehlender Einbindung der grünen Freibereiche des Klosters und Anbindung an die umgebende Landschaft
- Mangelhaften Zugänglichkeit der Westlichen Günz und fehlende qualitätsvolle begleitende Freiflächen
- Mangelnde Versorgung mit Spielplätzen für große Bereiche des Ortes, besonders im näheren Innenstadtbereich und im Umfeld des Schul- und Sportzentrums
- Sanierungsbedürfte Ausstattung beim Großteil der bestehenden Spielplätze, sowie Mangel an einem großen Spielplatz mit einem Spielangebot für unterschiedliche Altersgruppen
- Defizite in der Gestaltung, Ausstattung und Aufenthaltsqualität des Vorbereichs südlich des Friedhofs mit seiner möglichen multifunktionalen Nutzung mit dem Kindergarten und dem angrenzenden Spielplatz
- Mangel eines Pumptrack/Bikeparks für Jugendliche

8.3 Umgriff des Sanierungsgebiets

Der Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebiets ist in Abbildung 133 dargestellt, welches eine Fläche von ca. 45 ha umfasst.

Das Sanierungsgebiet beinhaltet die Bereiche um die Bahnhofstraße sowie entlang der Ludwig- und Luitpoldstraße inkl. dem südlichen Gebäudeteil der ehemaligen Benediktinerbrauerei und den Flächen entlang der Günz sowie den Marktplatz mit seiner angrenzenden Bebauung. Des Weiteren umfasst das Sanierungsgebiet den Bereich zwischen der Bergstraße und der St 2013 bis zur Westlichen Günz und schließt damit ebenfalls das Schul- und Sportgelände mit ein. Außerdem ist der Vorbereich des Friedhofs sowie die südlich an den Friedhof angrenzende Fläche bis zur Bert-Brecht-Straße in den Umgriff eingeschlossen. Das Sanierungsgebiet umfasst somit einen großen Teil des Untersuchungsgebiets der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

Aktuelle Neubauten im Ortszentrum wie das Museum für zeitgenössische Kunst - Diether Kunerth und die Sparkasse mit ihrer neu angelegten rückwärtigen Parkplatzfläche und einschließlich der neu angelegten begleitenden Freiflächen der Westlichen Günz in diesem Bereich, sind vom Umgriff ausgenommen. Ebenfalls aus dem Umgriff ausgenommen wurden größere neuere Entwicklungen im weiteren Umfeld, wie z.B. die Anlage des Hotels am Mühlbach südlich der Luitpoldstraße oder die neue Wohnbauentwicklung südlich des Fenebergparkplatz oder auch Bereiche in denen kein erheblicher städtebaulicher Missstand nachgewiesen oder Entwicklungsbedarf gesehen wurde wie z.B. nördlich der Alexanderstraße und um die Thalheimerstraße, sowie südlich der Bahnhofstraße und östlich der Westlichen Günz. Gleiches gilt für die Bereiche des Klosters mit seinen Grünflächen, da hier kein städtebaulicher Sanierungsbedarf begründet werden kann.

8.4 Sanierungsziele

Aus dem ISEK und den damit durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen, wurden die in Kapitel 6.2 dargelegten Ziele für die Entwicklung vom Markt Ottobeuren definiert. Eine ausführliche Beschreibung der Ziele kann Kapitel 6.2 entnommen werden. Im Folgenden werden die für das Sanierungsgebiet relevanten Sanierungsziele daher nur zusammenfassend aufgeführt.

NATURRÄUME, NAHERHOLUNG & FREIZEIT

N.1 Ausbau und Weiterentwicklung der Spielplätze

N.3 Ökologisch hochwertige und vielfältig nutzbare attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen

N.4 Erhalt und Ausbau der innerörtlichen Sport- und Freizeitangebote

N.5 Aufwertung und Vernetzung der Gewässerstrukturen sowie Verbesserung ihrer ökologischen und touristischen Funktion

SIEDLUNGSENTWICKLUNG & ORTSBILD

S.1 Nachhaltige und behutsame Entwicklung von Wohnraum durch primäre Nutzung von innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen

S.3 Aktivierung von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden

S.5 Erhalt der prägenden und historisch bedeutsamen Grün- und Siedlungsstrukturen

ORTSMITTE

O.1 Gestalterische und funktionale Aufwertung der Bahnhofstraße

O.2 Sicherstellung von aktiven Nutzungen in den Erdgeschossen im Zentrum mit einem attraktiven Erscheinungsbild und regelmäßiger Frequentierung

O.3 Gestalterische Aufwertung und Ergänzung von weiteren Nutzungsmöglichkeiten am Marktplatz als zentraler Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität für Austausch und Begegnung

EINZELHANDEL, GEWERBE & GASTRONOMIE

E.2 Stärkung der vorhandenen Strukturen zur Vernetzung des Einzelhandels und Gewerbes für ein gemeinschaftliches Auftreten und Aktionen

E.5 Erhalt und Stärkung des gastronomischen Angebots sowie von Übernachtungsmöglichkeiten

MOBILITÄT & VERKEHR

M.2 Angepasste Geschwindigkeiten und für das Umfeld verträgliche Verkehrsmengen im Innenbereich

M.3 Stärkung der bestehenden Strukturen und Förderung des Radnetzes

M.4 Umwegefreie und sichere Wege für Fußgänger*innen

M.5 Ausbau und Sicherstellung der Barrierefreiheit im Hauptort Ottobeuren

M.6 Ordnung des ruhenden Verkehrs

Die entsprechenden Maßnahmen zu den genannten Zielen können beiliegender Kosten- und Finanzierungsübersicht in Kapitel 8.8 entnommen werden.

8.5 Begründung des Sanierungsgebiets

Die Begründung zu den einzelnen Teilbereichen ist nachfolgend aufgeführt. Auf eine ausführliche Beschreibung der relevanten städtebaulichen Missstände wird im Rahmen dieser Begründung zum Sanierungsgebiet verzichtet, da diese bereits in Kapitel 5 und Kapitel 8.2 dieses Berichts erfolgt. Die einzelnen städtebaulichen Missstände innerhalb des Sanierungsgebiets werden für die betreffenden Teilbereiche nachfolgend kurz zusammengefasst.

Bereich zwischen Westlicher Günz und Bergstraße inkl. Schul- und Sportzentrum

Aufgrund der Lage südlich des Schulzentrums werden vor allem die Straßen Am Mühlberg sowie die Bürgermeister-Mahler-Straße als Schulweg genutzt, weisen aber zahlreiche bauliche und gestalterische Mängel auf. Des Weiteren bestehen räumlich-gestalterische Missstände im Bereich der Bergstraße wie z.B. beim Garagenhof und im Wohnumfeld.

Darüber hinaus bedürfen Teile der schulischen Einrichtungen einer dringenden energetischen Sanierung, sodass diese im Hinblick auf Klimaschutz und in Bezug auf eine nachhaltige und effiziente Wärmeversorgung zukunftsfähig betrieben werden können. Gleichzeitig bietet das Schulgelände, auf den dortigen derzeit untergenutzten Flächen das Entwicklungspotenzial für den Ausbau der Spielplatzversorgung und ergänzende Freizeitangebote in Ottobeuren.

Die nördlich des Sparkassen-Geländes liegenden, derzeit ebenfalls untergenutzten privaten Flächen stellen mit der Nähe zur Ortsmitte ein städtebauliches Defizit dar, welches durch eine bauliche Entwicklung behoben werden und zur Belebung der Innenstadt beitragen kann. In diesem Zug sollte auch die begleitende Wegeverbindung an der Westlichen Günz umgesetzt werden.

Ortsmitte und Bahnhofstraße mit beidseitig angrenzenden Flurstücken

Die Ortsmitte um den Marktplatz mit dem kleinen Marktplatz östlich des Rathauses und der Verlängerung durch die Bahnhofstraße ist zentraler Bereich und Mittelpunkt des öffentlichen Geschehens Ottobeurens. Diese Bereiche weisen einige städtebauliche Missstände auf, die eine Sanierung erfordern. So sind inzwischen um die Ortsmitte zahlreiche Substanzmängel, wie z.B. Leerstände bzw. leerstehende Erdgeschosszonen, untergenutzte Gebäude sowie einige weitere Gebäude mit Sanierungsbedarf vorzufinden. Darüber hinaus wurden zahlreiche funktionale Mängel in Form von fehlender Barrierefreiheit und z.B. schlecht ausgebauten bzw. zu schmalen Gehwegen identifiziert. Dies steht in Verbindung mit verkehrsdominierten Straßenräumen mit hohem Verkehrsaufkommen und hohen Geschwindigkeiten, ungewollten Durchgangsverkehren sowie fehlenden sicheren Querungsmöglichkeiten. Insbesondere für den Marktplatz wurde eine mangelnde Ausstattung mit Grünstrukturen festgestellt, die insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen an die Klimaanpassung und die Vermeidung von sommerlichen Überhitzungen dringend behoben werden muss.

Südlicher Bereich entlang Ludwig- und Luitpoldstraße

Die Luitpoldstraße ist die wichtigste Verbindung von Ost nach West im südlichen Bereich Ottobeurens. Dieser Abschnitt ist dominiert von einem insgesamt hohen Verkehrsaufkommen. Des Weiteren wurden Missstände, wie gestalterische Defizite und die mangelhafte bauliche Beschaffenheit einzelner Gebäude, aber auch von Straßenräumen identifiziert. Darüber hinaus sind vor allem in Richtung bzw. entlang der Ludwigstraße einige untergenutzte, nicht bebaute Grundstücke und Leerstände vorhanden. Vor allem durch die Leerstände und den Wegfall von kleinen inhabergeführten Geschäften und in Verbindung mit dem hohen Verkehrsaufkommen fehlt es insbesondere entlang der Ludwigstraße an Aufenthaltsqualität. Damit droht ein Funktionsverlust. Diese Missstände werden durch fehlende Querungsmöglichkeiten verstärkt, wodurch ein Sicherheitsrisiko für die Bürger*innen und Tourist*innen entsteht. Darüber hinaus fällt der Parkplatz Feneberg durch eine hohe Versiegelung mit wenig Grünstrukturen negativ auf, wodurch dieser Bereich stark zur Aufheizung der Ortsmitte beiträgt. Im weiteren Verlauf der Ludwigstraße St 2011 stellt der südliche Parkplatz am Friedhof inkl. der unmittelbar angrenzenden ungeordneten Situation des Vorplatzes vor dem Kindergarten und dem Spielplatz ebenfalls eine Fläche mit Neuordnung und Begrünung dar. Vor dem Hintergrund einer dringend benötigten Klimaanpassung und der Schaffung einer multifunktionalen attraktiven Vorplatzsituation für die verschiedenen Nutzungen besteht hier entsprechender Handlungsbedarf.

Die Friedhofsfläche wurde aktuell trotz der vorhandenen aufgezeigten Mängel und dazugehörigen Maßnahmen nach Abstimmung mit der Regierung von Schaben bewusst nicht in den Umgriff mit aufgenommen, da hier kein Regelungsbedarf nach dem besonderen Städtebaurecht besteht und keine Förderungen für Friedhöfe erfolgen.

Die Westliche Günz erreicht auf Grund von Mängeln in der Gestaltung, der an manchen Stellen fehlenden Erlebbarkeit des Wassers und der nicht durchgängig vorhandenen begleitenden Wegeführung nicht die Qualität, welche für Ottobeuren wichtig wäre. Darüber hinaus bestehen funktionale Missstände, wie z.B. die fehlende Beleuchtung entlang des Silachwegs oder die entsprechende Beschilderung u.a. auch von alternativen Routen, wo die parallele Wegeführung nicht möglich ist.

Zusammenfassung

Insgesamt zielen daher die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets darauf ab, eine abgestimmte gesamtheitliche Entwicklungsstrategie für diese Flächen zu erarbeiten und diese koordiniert und zielgerichtet mit Einzelmaßnahmen umzusetzen. Die oben beschriebenen Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente wird dieser Funktionsverlust weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel werden weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht, um die Sanierungsziele zu realisieren.

8.6 Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögliche nachteilige Auswirkungen

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung.

Öffentliches Interesse

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden den Bürger*innen in mehreren Beteiligungsveranstaltungen die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele dargelegt und mit ihnen diskutiert.

Weiterhin wurden im Rahmen des ISEKs Instrumente entwickelt, die die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen an der Sanierung fördern sollen, so z.B. durch kommunale Förderprogramme. Dadurch soll die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht, aber auch insbesondere Möglichkeiten für Steuervergünstigungen bei Sanierungsmaßnahmen für Eigentümer*innen aufgezeigt werden, sodass die Sanierung erfolgreich umgesetzt werden kann.

Durch die im Rahmen der Beteiligungen erfolgte Rückmeldungen, die Akzeptanz der Notwendigkeit, die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung, ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Durchführbarkeit

Durch das ISEK und die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet mit klarer Darlegung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der Erarbeitung der erforderlichen Maßnahmen sowie einer Bewertung zu deren Umsetzbarkeit ist eine zweckmäßige Größe des Sanierungsgebiets definierbar. Gleichzeitig wurde der Umgriff so gewählt, dass dieser aufgrund des kleinstmöglichen gewählten Umgriffs sowohl eine zügige Durchführung und Umsetzbarkeit der Sanierung als auch die geordnete vollumfängliche Sanierung des Ortszentrums von Ottobeuren ermöglicht.

Die zügige Durchführung der Sanierung ist aufgrund des großen öffentlichen Interesses vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht dem Markt Ottobeuren den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltsmitteln zu gewährleisten.

Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Konzeptentwicklung zur Aufwertung der Bahnhofstraße und die Erarbeitung eines Radverkehrskonzepts durchgeführt werden.

Die administrative Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahmen wird durch die Gemeindeverwaltung sichergestellt. Zudem sind im Rahmen des ISEKs Instrumente zur Unterstützung der Verwaltung erarbeitet worden.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung über den gesamten Sanierungsumgriff zwingend erforderlich.

Neben der Finanzierung durch die Städtebauförderung kommen weitere Förderpartner, z.B. weitere öffentliche Haushalte aber auch Dritte in Frage. Dazu werden von Bund und Ländern immer wieder Sonderprogramme, auch anderer Ressorts, aufgelegt.

Nachteilige Auswirkungen

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen oder ähnlich einschneidende Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit möglich eingegrenzt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Gem. § 180 BauGB sollen sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Aufstellungen eines Sozialplans weitgehend vermieden bzw. reduziert werden. Da keine Nachteile erkennbar sind, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Sozialplans. Es ist somit kein Sozialplan gem. § 180 BauGB im Rahmen der Sanierungsmaßnahme aufgestellt worden.

8.7 Sanierungsverfahren

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind die engen Grenzen des Baugesetzbuches einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahren ist hierbei keine Ermessensache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund der reizvollen Lage in der Region Unterallgäu und der räumlichen Nähe zu Städten wie Kempten und Memmingen sowie dem relativ großen Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen in der näheren Umgebung, ist das Preisniveau in Ottobeuren bereits verhältnismäßig hoch. Aufgrund des bereits hohen Niveaus ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwernis des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet daher im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Wahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

Für die angestrebte Sanierung der benannten Bereiche, ist eine gezielte Steuerung der Entwicklung dringend nötig. Um weiteren Abwärtstendenzen z.B. durch Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen, die der Sanierung zuwider laufen, effektiv entgegenzuwirken und die Ortsmitte entsprechend den Sanierungszielen entwickeln zu können, ist die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich. Für die in § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB benannten langfristigen Miet- und Pachtverhältnisse von mehr als einem Jahr wird empfohlen eine allgemeine Genehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB zu erteilen und ortsüblich bekannt zu machen.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es hingegen nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümer*innen meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden. Der Nachweis der Durchführbarkeit nach §149 BauGB wird über die Kosten- und Finanzierungsübersicht erbracht.

8.8 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungübersicht

Nach § 149 BauGB hat die Marktgemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen, um die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen und damit die zügige Durchführung zu sichern. In der nachfolgenden Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht werden sämtliche Maßnahmen tabellarisch im Sinne der Städtebauförderrichtlinien aufgelistet. Die Maßnahmen werden nach den folgenden Kategorien sortiert:

- Vorbereitung,
- Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen,
- Baumaßnahmen,
- Sonstiges.

Die Nummerierung der Maßnahmen in der folgenden Übersicht bezieht sich auf die aufgezeigten Handlungsfelder und dem dazugehörigen ausführlichen Maßnahmenkatalog aus Kapitel 7. Somit wird sichergestellt, dass ein Bezug zwischen den beiden tabellarischen Übersichten hergestellt werden kann. Folgend ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht ergänzend zum Maßnahmenkatalog in Kapitel 7, sondern stellt einen Auszug mit den für das Sanierungsgebiet relevanten Maßnahmen dar.

Die geschätzten Angaben zu den Kosten sind nur als grobe Annäherung zu verstehen. Der Zeithorizont des ISEK ist sehr weit gefasst und damit ist die Baupreisentwicklung nicht absehbar und bleibt unberücksichtigt. Zudem ist die Detailschärfe im Rahmen des ISEKs nicht ausreichend, um die Grundlagen für eine Kostenschätzung beispielsweise nach DIN 276 zu liefern. Die meisten Kostenschätzungen beruhen auf Kennwerten aus vergleichbaren Projekten oder auf Erfahrungswerten für ähnliche Planungen, Untersuchungen und Gutachten. Kosten zum Erwerb notwendiger Grundstücke sind nicht berücksichtigt.

Zuwendungen der Städtebauförderung umfassen maximal 60 % der förderfähigen Kosten einer einzelnen Maßnahme, der kommunale Eigenanteil beträgt mindestens 40 %. Zuschüsse aus der Städtebauförderung richten sich nach den geltenden Städtebauförderrichtlinien und sind jeweils zu den Einzelmaßnahmen abzustimmen. Dabei werden auch Finanzbeteiligungen oder Kostenübernahmen weiterer öffentlicher Stellen abgeklärt. Die Gesamtmaßnahme der städtebaulichen Sanierung kann nur bis zu 50% gefördert werden.

Die Finanzierbarkeit und Durchführung der Maßnahmen muss nach vorliegender Kostenschätzung überprüft werden. Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand müssen die Maßnahmen im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden und dann zu gegebener Zeit eine detailliertere Kostenschätzung erfolgen.

	Vorbereitende Maßnahmen					
N.5.1	**Konzeptentwicklung für eine durchgängige und attraktive Gestaltung der Uferbereiche entlang der Westlichen Günz** - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes - (Behutsamer) Ausbau von Wegen entlang der Bachläufe mit kleinen Aufenthaltszonen/ Verweilmöglichkeiten (an geeigneten Stellen) - Erhalt und Anlage von Blühflächen entlang der Westlichen Günz - Schaffung von Sitzgelegenheiten entlang der Westlichen Günz - Schaffung eines Naherholungsgebietes im Bereich des Hochwasserdamms	V	1	Kurz-/ mittel	ca. 40.000 €	Kommune, UNB, WWA, StBauF
S.1.1	**Erstellung eines Energiekonzepts für das Gemeindegebiet** unter Berücksichtigung von: - Evaluierung der bestehenden energetischen Sanierungspotenziale in den versch. Gebieten und der kommunalen Gebäude - Evaluierung der bestehenden Energieversorgungsinfrastrukturen - Prüfung zum Ausbau regenerativer Energieversorgung und von Photovoltaik auf Dachflächen - Prüfung/ Untersuchung der Einsatzmöglichkeit von Wärmenetzen - Kommunikationsmaßnahmen zur Vermittlung der identifizierten Potenziale	V	bereits in Bearbeitung			
S.1.2	**Einführung bzw. Fortschreibung eines aktiven Flächenmanagements** zur kontinuierlichen Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen und zur Beurteilung der aktuellen Entwicklung - Erfassung von Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücken & Brachflächen inkl. Bewertung und Umsetzungswahrscheinlichkeiten (vgl. S.1.2) - Integration der bekannten Leerstände, i.V.m. S.3.1 - Identifizierung und Prüfung von Gebieten mit erheblichem Nachverdichtungspotenzial und Potenzial für bauliche Veränderungen aufgrund z.B. anstehendem Generationenwechsel - kontinuierliche Betreuung bzw. Aktualisierung des Monitorings zu Veränderungen / Entwicklungen	V	2	kurz	ca. 35.000 €	Kommune, StBauF

O.1.1	**Konzeptentwicklung zur punktuellen, funktionalen Anpassung und gestalterischen Aufwertung** - Ausbau der Fuß- und Gehwege im Hinblick auf Barrierefreiheit und einer gefahrlosen Begehbarkeit (Kinderwagenfreundlichkeit) - Neuordnung/Organisation der Parkplätze - Ausbau/ Ergänzung der Begrünung Inkl. Betrachtung der Luitpoldstraße und Ludwigstraße (nach Süden bis Höhe der nördlichen Grenze des Friedhofs) Ggf. im Rahmen eines Wettbewerbs oder konkurrierendem Verfahren Inkl. Einbindung und Abstimmung mit der Eigentümerschaft der anliegenden Grundstücke	V	2	kurz	ca. 50.000 €	Kommune, StBauF
E.3.5	**Steigerung der Attraktivität des Gewerbestandorts mittels Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Untersuchung einer gemeinsamen Nutzung von Wärmenetzen zwischen Gewerbebetrieben und schulischen Einrichtungen in Ottobeuren** - z.B. im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW), Modul 1 Transformationspläne und Machbarkeitsstudie - Mögliche Nutzung von Abwärmepotenzialen und Prüfung alternativer Energiequellen Ermittlung eines tragfähigen Netzausbaus	V	bereits in Bearbeitung			
M.3.1	**Erarbeitung Radverkehrskonzept** - Detaillierte Schwachstellenanalyse (mit besonderer Betrachtung der Richtungen: Attenhausen/Sontheim, Hopferbach, Ungerhausen, Richtung Langenberg, Wolfertschwenden) - Strategisches Netz - Detailliertes Maßnahmenkonzept - Wegweisungskonzept inkl. Erhöhung der Anzahl der Abstellanlagen - z.B. Ausschilderung verschiedener Routen durch Farbkonzept	V	1	kurz	ca. 40.000 €	FAG, GVFG, Kommune, evtl. anteilig StBauF
M.5.1	**Fortführung des Barrierefreiheitskonzepts für den Gesamtort auf Grundlage des Projekts „Barrierefreiheit im öffentlichen Raum von Ottobeuren“** - Konzept zur gesamtheitlichen Betrachtung zur Identifikation wesentlicher Routen und besonderer Schwachpunkte und geeigneter Maßnahmen - Umsetzungsstrategie für die nächsten 5 Jahre	V	1	kurz	ca. 15.000 €	Kommune, StBauF
M.6.2	**Konzept Neuordnung und Management der zentrumsnahen Parkplätze** - Erhebung der tatsächlichen Nutzungsdauer/ -belegung/ -auslastung - Nutzergruppenkonforme Parkordnung (Kurzparken / Anliegerparken / touristischer Freizeitverkehr) - Auflösung von Stellplätzen wo gestalterisch/funktional sinnvoll (Bahnhofstraße) - Neuordnung Memminger Straße im Bereich Krankenhaus - Ganzheitliche Betrachtung der Parkraumbewirtschaftung - Schaffung von Langzeitparkmöglichkeiten für Anwohner*innen - Dauererhebung zur Beurteilung der aktuellen Parksituation	V	2	mittel	ca. 40.000 €	Kommune oder Eigentümer*in, StBauF
	Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen					
N.1.2	**Neuanlage von Spielplätzen** auf Basis des Spielplatzkonzeptes - ggf. für unterversorgte Bereiche - ggf. Festsetzung in der Bauleitplanung - z.B. im Rahmen der Entwicklung der Fläche am südlichen Ortsrand westlich der Ludwigstraße sowie der Entwicklung zwischen Uhlandstraße und Schillerstraße - z.B. Spielplatz im Norden des Sport- und Schulgeländes	O	2	mittel	ca. 120.000 €	Kommune, StBauF
N.3.2	**Erhalt und Ausbau der Begrünung entlang folgender Straßenräume und großen innerörtlichen Parkplatzflächen** durch Baumpflanzungen und Gestaltung von bisher unbedeutenden „Restflächen“ durch z.B. blühende Bepflanzungen, artenreiche Wiesenflächen - z.B. Guggenberger Straße - z.B. Schillerstraße - z.B. Bert-Brecht-Straße - z.B. Mühlbachstraße - z.B. Obere Straße - z.B. Johann-Sebastian-Bach-Straße - z.B. Klosterwaldstraße - z.B. Johannes-Gutenberg-Straße Für Bahnhofstraße / Luitpoldstraße/ Ludwigstraße (vgl. Maßnahme O.1.1) - z.B. Parkplatz an Basilika (vgl. Maßnahme M.6.1) - z.B. Parkplatz am Feneberg - z.B. Pakplatz am Friedhof	O	2	mittel	ca. à 2.000 € - 5.000 € je Baum	Kommune, StBauF
N.4.1	**Errichtung eines Pumptracks/ Bikeparks/ Skaterparks z.B. am Sportgelände** (Vgl. SI.2.2) - Eigeninitiative der Initiatoren Unterstützung der Kommune bei der Herstellung	O	2	mittel	ca. 25.000 €	Kommune
N.5.2	**Bauliche Umsetzung in Teilabschnitten entsprechend dem Konzept aus N.5.1** - Teilabschnitt entlang Silachweg - Teilabschnitt südlich Silachweg bis Ortsausgang - Teilabschnitt Sparkasse bis nördlicher Ortsausang	O	2	mittel/ lang	Projektspezifisch	Kommune, StBauF
N.3.4	**Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Vorbereich des Friedhofs durch Schaffung einer attraktiven multifunktionalen Fläche** - Neuordnung und Begrünung der Parkplatzfläche - Anlage einer attraktiven multifunktionalen Platzfläche im Vorbereich des Kindergartens und Spielplatzes unter Berücksichtigung der vielfältigen Nutzungsansprüche und Nutzungsmöglichkeiten - Schaffung von Sitz- und Ruhebereichen sowie einer klimaangepassten Gestaltung	O	3	lang	-	Handlungsempfehlung für die Kommune
O.1.2	**Punktuelle bauliche Neugestaltung zur Umsetzung des Konzepts zur Bahnhofstraße** entsprechend O.1.1	O			ca. 400.000 €	Kommune, StBauF
O.3.1	**Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Marktplatzes** durch eine an die klimatischen Verhältnisse angepasste und barrierefreie Platzgestaltung - Grünes Gesamtkonzept für Marktplatz und Museum, z.B. Bäume für Schattenplätze, Sitzmöglichkeiten - Retentionssystem mit Baumrigolen - Prüfung der Verwendung von mobilen Gestaltungselementen für Grünstrukturen (Pflanztrog für Bäume, etc.) - Gestalterische Änderungen entsprechend der Regelungen zur Durchfahrbarkeit für den Kfz-Verkehr (vgl. M.2) - Anpassung der Barrierefreiheit bei Zufahrten/ Gehwegen (vgl. M.5)	O	2	mittel	ca. 150.000 €	Kommune, StBauF

O.3.3	**Gestalterische Aufwertung sowie Nutzungsmöglichkeit des kleinen Marktplatzes** Bauliche Neugestaltung des kl. Marktplatzes unter Berücksichtigung von: - Reduktion der Versiegelung und Erhöhung der Vegetationsstrukturen zur klimagerechten Stadtentwicklung - Schaffung eines barrierefreien rollstuhlgerechten Weges östlich des Rathauses - Prüfung der notwendigen Anzahl der Parkplätze, ggf. Reduktion zu Gunsten erhöhter Aufenthaltsqualität - Neuordnung der nutzbaren Fläche und Herstellung von Sitzmöglichkeiten in Verbindung mit Begrünung und Bepflanzung (Schattenplätze)	O	Vorplanung bereits in Bearbeigung		ca. 20.000 €	Kommune, StBauF
M.3.2	**Umsetzung Radverkehrskonzept** - Schrittweise Umsetzung der priorisierten Maßnahmenliste - Aufstockung der e-Ladestationen für Fahrräder (insbesondere entlang größerer Radrouten im Außenbereich) - Einheitliche Modelle der e-Ladestationen im Landkreis (solar)	O	1	mittel	k.A.	Noch nicht absehbar, abhängig von Maßnahmen
M.5.2	**Beseitigung der identifizierten Schwachpunkte auf Basis des Barrierefreiheitskonzepts** - Reparatur oder Austausch der Belagsoberfläche o Fußgängerweg über die Westliche Günz von der Genobank zum Hasebäck o Pater-Kaspar-Kuhn-Str o Vorplatz nördlich der Basilika o Friedhof - Ausbau der Gehwegbreiten o Bahnhofstraße o Übergang Silachweg-Luitpoldstraße - Absenkung der Bordsteine o Bahnhofstraße Höhe Hasebäck o Über Luitpoldstraße o Übergang Silachweg-Luitpoldstraße o Guggenberger / Uhlandstraße - Kennzeichnung der Fußgängerüberwege o Luitpoldstraße o Übergang Silachweg-Luitpoldstraße - Verbesserung der Einsehbarkeit und Befahrbarkeit von Kreuzungsstellen o Spiegel am Übergang Hafnervilla-Silachweg o Verschiebung des Übergangs Luitpoldstraße-Faichtmayrstraße o Parallel nach Norden zur Bergstraße einmündender Adelgrundeweg - Herstellung eines durchgängigen Gehweges in der Pater-Kaspar-Kuhn-Str. - Stufenloser Zugang von Rupertstraße zum Kloster - Glatte, rollstuhlbreite Wege zum Queren der Bahnhofstraße, Alexanderstraße und Feneberg - Barrierefreier Zugang vom Lebenszentrum zum Kneipp-Aktiv-Park	O	1	kurz	noch nicht absehbar	Kommune, evtl. GVFG
	Sonstige Maßnahmen					
S.1.3	**Schaffung eines Kümmerers/ Flächensparmanagers** mit dem Ziel der Aktivierung von innerörtlichen Brachen, untergenutzten Flächen und Baulücken auf Basis des Flächenmanagements, mit folgenden Aufgaben: - Informationsbereitstellung und Aufklärung (z.B. Informationsveranstaltungen) **zur Verstetigung und Sensibilisierung des Themas „Innenentwicklung & nachhaltiger Flächenverbrauch“** und mögl. Förderprogramme (Darlegungen von positiven Beispielen) - Aktive Eigentümer*innenbefragungen zu Entwicklungsabsichten von Baulücken & Leerständen - **Beratung und Betreuung** privater Eigentümer*innen: o Aufzeigen von Möglichkeiten zur Aktivierung bestehender Wohnungen (z.B. Vermietermodelle, Nachverdichtungs- und Tauschmöglichkeiten …) o Unterstützung und Vernetzung möglicher Partner*innen (Vernetzung von Akteur*innen der Immobilien- und Sozialwirtschaft) o Beratung bei Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten - Beratung von Bauherr*innen, Planer*innen und Investor*innen hinsichtlich einer Schaffung von vielfältigen Wohnraumangeboten --> Teilaufgaben: Geschäftsstraßenmanagement/Leerstandsmanagement (vgl.O.2.1), Leerstandsmanagement für Wohnnutzungen (vgl. S.3.1), Schaffung bzw. Förderung der Herstellung von verschiedenen Wohnungsgrößen, barrierefreien und altersgerechten Wohnformen (vgl. S.2.3), Schaffung bzw. Förderung der Herstellung von bezahlbarem/ sozialem Wohnungsbau (vgl. S.2.4) Entweder externe Vergabe oder interne Stelle	S	2	kurz	ca. 50.000 € pro Jahr	Bei externer Vergabe: Kommune, StBauF
S.3.1	**Leerstandsmanagements für Wohnnutzungen (Teil der Aufgabe des Kümmerers, vgl. S.1.2)** Einführung eines*r Ansprechpartners*in (Kümmerer)/ Koordinator*in für Wohnraummanagement („Vertrauensperson“) unter Berücksichtigung folgender Aufgaben: - Erfassung der Leerstände DSGVO-konforme und interne Datengrundlage - Nutzung der Leerstände durch neue Initiativen und hybride Geschäfte (Vgl. O.2.1) - Temporäre Bespielung der Leerstände mit öffentlich wirksamem Erscheinungsbild zur Vermeidung negativer Beeinträchtigungen der Umgebung (i.V.m. O2) - Ggf. Prüfung der Umnutzungsmöglichkeiten von Wohnraum (mit Ausnahme der Erdgeschosszone in der Bahnhofstraße) - Abfrage der Mitwirkungs-/Verkaufsbereitschaft der Eigentümer*innen zur Nachnutzung; inkl. möglicher alternativer Modelle (z.B. Verwaltung durch Kommune, Pacht durch Kommune mit Weitervermietung, etc.) - Beratung der Eigentümer*innen durch die Gemeinde, z.B. im Hinblick auf Gebäudesanierung, Fördermöglichkeiten, …	S	1	dauerhaft	Vgl.S.1.2	Kommune

O.2.1	**Einführung eines Geschäfts(straßen)managers / Leerstandsmanagers** - Erfassung von Leerständen in den Erdgeschoss- / Geschäftslagen vorallem zur Behebung von Leerständen an der Bahnhof- und Luitpoldstraße zur Aktivierung der Erdgeschosszone (i.V.m. O.1.2) - Kontaktaufnahme und Vermittlung Interessierte Gewerbetreibende / Suche nach möglichen Nutzern - Förderung von neuen Initiativen/ hybriden Geschäften bei der Aktivierung von Leerständen - Kontaktaufnahme mit den Eigentümer*innen - Informationsplattform für Bürger*innen - Enge Einbindung des Werbekreises während der Etablierung und laufende Abstimmung der Aktionen	S	3	mittel	40.000 € pro Jahr (externes Management)	Kommune, StBauF
O.3.2	**Prüfung der Verkehrssicherheit des Brunnens am Marktplatz** - Prüfung durch entsprechende Behörden und qualifizierte Fachgutachter - Erarbeitung von Lösungsvorschlägen unter Wahrung der gestalterischen Qualität des Marktplatzes mit Einbindung des damaligen Planungsbüros hinsichtlich Urheberrechte	S	2	kurz	ca. 20.000 €	Kommune
E.2.2	**Projektfonds zur Umsetzung von Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels** - Beteiligung/ Unterstützung / Bezuschussung von Projekten, die durch Werbekreis initiiert wurden, durch Kommune - Fördermöglichkeit von Einzelmaßnahmen von Einzelhändlern Förderfähig, wenn Wechsel ins StBauF-Programm „Lebendige Zentren“	S	3	mittel	ca. 15.000 € - 40.000 € pro Jahr	50 % private Akteure, 50 % Kommune (Förderung StBauF)
	Handlungsempfehlung					
S.5.2	**Unterstützung bei Anfragen zu Erhalt und Sanierung von ortsbildprägenden Gebäuden** - Identifikation von ortsbildprägenden Gebäuden - Beratung der Besitzer*innen/Eigentümer*innen bei der Sanierung und möglichen Fördermitteln (StBauF)	H	1			LfD und Kreisheimatpfleger
E.2.1	**Stärkung des Werbekreises zur Koordination des Einzelhandels und Gewerbes** (in Zusammenarbeit mit dem Geschäftsstraßenmanager) mit den Aufgaben: - Stärkung der Attraktivität des Einzelhandels vor Ort durch gemeinsames Handeln (Initiierung Einzelhandelsverband) o Einheitliche Öffnungszeiten, Beleuchtung der Schaufenster o Organisation gemeinsamer Aktionen (z.B. Rabattaktionen, Veranstaltungen und dgl.) o Geschlossen auftretendes Marketing (z.B. Standortbroschüre, Werbeanzeigen, Onlineauftritt und Verkaufsplattform)	H	2	dauerhaft		Geschäftsstraßenmanagement, private Akteure
E.5.4	**Aufwertung bzw. Aufrechterhaltung des gastronomischen Angebots um den Marktplatz** Stärkung des Zusammenhalts durch gemeinsame Aktionen & Strategien organisiert durch Geschäftsstraßenmanagement i.V.m. Tourismusamt - Initiierung & Organisation gemeinsamer Events (z.B. weiße Nacht, Musiknacht, etc.) - Förderung der Nachhaltigkeit in der Gastronomie (Regionalität und Ortsverbundenheit --> Nutzung heimischer (regionaler Erzeugnisse), saisonale Küche, vegetarische Küche - Verbesserung der Qualität in der Gastronomie durch gastronomische Beratung (Prüfung der Möglichkeiten zur Herstellung/ Erweiterung von Freischankflächen, ggf. temporär) - Aufwertung der Freischankbereiche (in Bezug auf Gestaltung: z.B. Bezug zu Jahreszeiten, etc.) - Standortsuche für einen Biergarten	H	2	dauerhaft	Vgl. O.2.1	Geschäftsstraßenmanagement i.V. mit Gastronomen und Tourismusamt
M.2.3	**Prüfung der Erweiterung und Möglichkeit einer temporären Sperrung des Marktplatzes** - z.B. Pollerlösung mit Bussensor Verkehrsplanerische Begleitung der Diskussionen unter Bürger*innen und Marktgemeinderat	H	1	mittel	ca. 5.000 €	Kommune, StBauF
M.5.3	**Etablierung einer regelmäßigen Begehung und nachfolgenden Potential- und Umsetzungsbearbeitung als kontinuierlicher Verbesserungsprozess** Inkl. der Erfolgskontrolle	H	1	kurz	nur Personalkosten; für Planer: ca. 2.000 €	Kommune, Verbände, Interessenvertreter; ggf. Planer
M.2.5	**Punktuelle Umgestaltung der Luitpold / Bahnhofstraße (i.V.m. O.1.1)** - Variantenuntersuchung / städtebauliche Integration / Straßenraumplanung Verkehrsplanerische Begleitung der Planungen	Vgl. O.1.1				
M.4.1	**Ergänzung/ Prüfung von Querungshilfen im Zuge der Erarbeitung des Konzepts zur Bahnhofstraße** (vgl. O.1.1) - Ludwigstraße Höhe Kindergarten - Bahnhofstraße / Bahnhofsplatz Höhe Freibad - Bahnhofstraße Höhe Alexander-Straße / Ludwigstraße - Ludwigstraße Höhe Pater-Kasper-Kuhn-Straße - Überprüfung der bestehenden Verkehrsinsel in der Bahnhofstraße Beinhaltet ist die verkehrsplanerische Begleitung der o.g. Maßnahmen	Vgl. O.1.1				

Ausblick – die nächsten Schritte

9

Abschluss ISEK und Satzung Sanierungsgebiet

Nach Vorstellung und Beschluss des ISEKs im Marktgemeinderat soll die Billigung des Entwurfs der Sanierungssatzung mit Sanierungsumgriff erfolgen. Unmittelbar anschließend soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§139 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB) sowie die parallele öffentliche Auslegung (§138 BauGB i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt werden. Nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Beschluss der Sanierungssatzung im Marktgemeinderat gefasst werden (§ 142 BauGB). Durch die öffentliche Bekanntmachung (§ 143 BauGB) wird das neue Sanierungsgebiet rechtskräftig. Im Zuge des Satzungsbeschlusses des Marktgemeinderats wird die alte bisher gültige Sanierungssatzung „Ortskern" aufgehoben.

Die Satzung des Sanierungsgebiets dient auch als Abgrenzung des Fördergebiets für die Städtebauförderung. Mit Vorlage des ISEKs und Satzung des Sanierungsgebiets sind somit alle erforderlichen Voraussetzungen für eine Förderung der weiteren Sanierung und Entwicklung von Ottobeuren durch die Städtebauförderung gegeben. Ab Mitte des Jahres 2023 können erste Maßnahmen unter Einsatz von Fördermitteln im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.

Neben der Durchführung erster wichtiger Maßnahmen in Form von vorbereitenden Konzeptentwicklungen und Untersuchungen, sollten auch erste Impulsprojekte möglichst zeitnah in Angriff genommen werden. Durch die Umsetzung solcher Maßnahmen wird den Bürger*innen gezeigt, dass der Prozess des ISEK weiter voranschreitet. Diese Gelegenheit kann auch dafür genutzt werden, öffentlichkeitswirksam einen Auftakt zur Umsetzung der folgenden Maßnahmen zu setzen.

Priorisierte Maßnahmen

Im Rahmen einer Klausurtagung mit dem Marktgemeinderat wurden aus allen Maßnahmen der Priorität 1 diese identifiziert, die relativ zeitnah angegangen werden könnten und damit als wesentliche nächste Schritte für die Umsetzung des ISEKs angesehen werden können. Darüber hinaus wurde eine der Maßnahmen aus der Priorität 2, die Erarbeitung des Spielplatzflächenkonzepts, als mögliche kurzfristig anzugehende Maßnahmen vorgeschlagen. In nachfolgender Tabelle wurden all diese Maßnahmen zusammengestellt und von den Fachplaner*innen in Abstimmung mit der Verwaltung in eine erste mögliche zeitliche Reihenfolge gebracht. Diese kann dann auch im Rahmen der jährlichen Bedarfsmitteilungen zur Mittelanmeldung für die Städtebauförderung herangezogen werden.

Nr	Bezeichnung			23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
M.4.4	Optimierung Knotenpunkt Höhe Freibad	1	VU										
O.3.2	Aufwertung & Nutzung kleiner Marktplatz	1	VU										
N.2.1	Abstimmung mit Abtei	1	ISEK										
M.1.1	Knotenpunkt St 2013 – Memminger Str.	1	ISEK										
S.2.3 S.2.4	Wohnraum für unterschiedl. Bevölkerungs- und Einkommensgruppen	1	ISEK										
M.2.3	Prüfung temporäre Sperrung Marktplatz	1	VU										
M.3.1	Erarbeitung + Umsetzung Radverkehrskonzept	1	VU										
S.3.1	Leerstandsmanagement für Wohnnutzungen	1	VU										
N.5.1	Konzeptentwicklung für Uferbereiche der Westlichen Günz	1	VU										
N.1.1	Erarbeitung eines Spielplatzkonzeptes	2	ISEK										

Selbstverständlich ist für jede dieser Maßnahmen eine eigene Beschlussfassung im Marktgemeinderat zu gegebenem Zeitpunkt erforderlich, um die notwendigen vertiefenden Planungen und Vergaben zu beschließen und somit in die Umsetzung der Maßnahme einzusteigen.

Monitoring

Im Sinne der Veränderungs- und Anpassungsdynamik integrierter Stadtentwicklung gehören zur Umsetzung des ISEKs das begleitende Monitoring und die Evaluation. Generell hat das Monitoring in der Städtebauförderung die Funktion, zu beurteilen, ob die Entwicklung im Untersuchungsgebiet entsprechend der übergeordneten Zielsetzungen verläuft. Dafür sollten kontinuierlich entsprechende Daten gesammelt und Projektverläufe festgehalten werden. Sowohl Erfolge als auch Handlungsbedarfe können so identifiziert werden. Es hat sich bewährt, im Rahmen der Fortführung regelmäßiger Treffen des Steuerkreises den Maßnahmenkatalog dahingehend durchzugehen und somit laufend die Umsetzung nachzuvollziehen bzw. die Aktualität der verschiedenen Maßnahmen zu überprüfen und ggfls. Anpassungen am Maßnahmenkatalog dem Marktgemeinderat vorzuschlagen.

Die Daten, wie Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur, können aus amtlichen Statistiken übernommen werden. Um Befragungen der Bewohner*innen und Akteur*innen zu erheben und Meinungsbilder und Wertungen, die einen Rückschluss auf qualitative Indikatoren wie z.B. die Verbesserung der Aufenthaltsqualität oder ähnliche weiche Faktoren geben, ist ein erhöhter Aufwand zu berücksichtigen. Für eine aussagekräftige Auswertung ist dabei zu berücksichtigen, dass die entsprechende Erhebung erstmalig vor der Umsetzung der Maßnahmen durchzuführen ist, um Vergleichswerte bzw. reinen Referenzwert zu erhalten, an dem die Veränderung deutlich gemacht werden kann. Ggfls. können aber auch messbare Faktoren wie z.B. Verkehrszahlen oder Passantenzählungen für eine Evaluierung der Maßnahmen sinnvoll herangezogen werden.

Das elektronische Monitoringkonzept der Städtebauförderung des Bundes erfasst bestimmte Kernindikatoren der Förderung und ist für alle Kommunen in der Städtebauförderung deutschlandweit identisch. Hierbei werden neben Strukturdaten zur Bevölkerung unter anderem auch die Flächenverteilungen innerhalb des Sanierungsgebietes und die Veränderungen erfasst (z.B. Neugeschaffene Platzflächen, Grünflächen, etc.). Aufgrund der einheitlichen Monitoringstruktur der Städtebauförderung ist ein Vergleich zwischen den Kommunen möglich.

Verstetigung

Während der Erstellung des ISEKs sind bereits erste Arbeitsstrukturen und Maßnahmen entwickelt worden, die sich auf die Gebietsentwicklung über die Förderphase hinaus auswirken. Sie tragen dazu bei, die übergeordneten Zielsetzungen auf den unterschiedlichen Ebenen zu realisieren. Die Maßnahmen, die sich während der Umsetzungsphase als erfolgreich und langfristig wirksam erweisen, gilt es zu verstetigen. In der Erarbeitungsphase des ISEKs sind sowohl investive als auch nicht-investive Maßnahmen erarbeitet worden. Letztere sind teilweise eine wichtige Vorbereitung oder Ergänzung der investiven Maßnahmen. Während es bei den städtebaulichen und freiraumplanerischen Projekten augenscheinlich ist, dass sie Ottobeuren langfristig prägen werden, gilt es, die nicht-investiven Maßnahmen aktiv über die Förderlaufzeit hinaus mit dem Einsatz von personellen Mitteln wie Trägerschaften und finanziellen Mitteln zu unterstützen und damit zu verstetigen. Städtebaufördermittel dienen insbesondere bei nicht-investiven Maßnahmen als Anschubfinanzierung und werden nur für einen befristeten Zeitraum bewilligt. Ziel der Verstetigung ist es, dementsprechend, selbsttragende Strukturen aufzubauen und vorhandene weiter zu unterstützen. Diese Unterstützung kann zum Beispiel für den Kümmerer oder soziale Initiativen in der Jugendarbeit erfolgen.

Literatur und Abbildungsverzeichnis

10

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Blick auf Ottobeuren von Südwesten (Quelle: Touristikamt Ottobeuren) 8
Abb. 2: ISEK und vorbereitende Untersuchungen 9
Abb. 3: Untersuchungsgebiet ISEK mit Fokus auf Hauptort Ottobeuren (Quelle: Google Maps) 10
Abb. 4: Umgriff vorbereitende Untersuchungen und vorhandene Sanierungsgebiete .. 11
Abb. 5: Lage im Raum (Quelle: Google Maps) 14
Abb. 6: Vergleich Ortsentwicklung von 1819 bis 2018 (Quelle: Markt Ottobeuren) 15
Abb. 7: Landesentwicklungsprogramm Bayern 16
Abb. 8: Regionalplan Raumstrukturkarte 17
Abb. 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan 18
Abb. 10: Projektablaufplan 22
Abb. 11: Impressionen aus den Steuerkreissitzungen 23
Abb. 12: Crowd-Mapping Plan Online-Beteiligung 24
Abb. 13: Einzelhandel, Kultur und Tourismus 25
Abb. 14: Freiraum und Landschaft 25
Abb. 15: Hier fehlt mir... 25
Abb. 16: Hier gefällt mir besonders... 25
Abb. 17: Siedlungsentwicklung und Ortsbild 25
Abb. 18: Sonstiges 25
Abb. 19: Veröffentlichungen auf der Homepage Ottobeuren 26
Abb. 20: Impressionen aus der Planungswerkstatt 27
Abb. 21: Siedlungscharakter 30
Abb. 22: Einwohner*innen ausgewählter Ortsteile 31
Abb. 23: Bewertungsmatrix 31
Abb. 24: Orthophoto Eggisried (Quelle Bayernatlas) 32
Abb. 25: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Eggisried 32
Abb. 26: Orthophoto Stephansried (Quelle Bayernatlas) 33
Abb. 27: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Stephansried 33
Abb. 28: Orthophoto Dennenberg (Quelle Bayernatlas) 34
Abb. 29: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Dennenberg 34
Abb. 30: Orthophoto Langenberg (Quelle Bayernatlas) 35
Abb. 31: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Langenberg 35
Abb. 32: Orthophoto Guggenberg (Quelle Bayernatlas) 36
Abb. 33: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Guggenberg 36
Abb. 34: Orthophoto Betzisried (Quelle Bayernatlas) 37
Abb. 35: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Betzisried 37
Abb. 36: Orthophoto Eheim (Quelle Bayernatlas) 38
Abb. 37: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Eheim 38
Abb. 38: Orthophoto Hofs (Quelle Bayernatlas) 39
Abb. 39: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Hofs 39
Abb. 40: Orthophoto Brüchlins (Quelle Bayernatlas) 40
Abb. 41: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Brüchlins 40
Abb. 42: Orthophoto Ollarzried (Quelle Bayernatlas) 41
Abb. 43: Ausschnitt Siedlungsstruktur und Fotos aus Ollarzried 41
Abb. 44: Einzelhandelsmarkt Feneberg in der Ortsmitte 42
Abb. 45: aktive EG-Nutzung in der Bahnhofstraße 42
Abb. 46: Museum für zeitgenössische Kunst - Diether Kunerth (Quelle: Touristikamt Ottobeuren) 42
Abb. 47: Leerstehende Erdgeschossnutzungen in der Bahnhofstraße 43
Abb. 48: Bestandsaufnahmeplan Nutzungen 43
Abb. 49: Bestandsaufnahmenplan Bindungen 44
Abb. 50: Ensemble Benediktinerabtei Ottobeuren 45
Abb. 51: Rathaus Ottobeuren 46
Abb. 52: Ehem. Beamtengebäude 46
Abb. 53: Kneipp-Aktiv-Park 48

Abb. 54: Kneipp-Anlage ... 48
Abb. 55: Blick auf Ottobeuren ... 48
Abb. 56: Landschaftsbild um Ottobeuren ... 48
Abb. 57: Wasserbecken vor Beamtengebäude ... 49
Abb. 58: Freiflächen Schulzentrum ... 49
Abb. 59: private Uferbereiche ... 49
Abb. 60: Uferbereich Luitpoldstraße ... 49
Abb. 61: Zugang Westliche Günz ... 49
Abb. 62: gestaltete Rinne Mühlbach ... 49
Abb. 63: Bestandsaufnahmenplan Grün- und Freiraum ... 50
Abb. 64: Radfahren in Ottobeuren (Quelle: Touristikamt Ottobeuren) ... 52
Abb. 65: Allgäuer Golfclub (Quelle: Touristikamt Ottobeuren) ... 52
Abb. 66: Basilikakonzerte (Quelle: Touristikamt Ottobeuren) ... 52
Abb. 67: Basilika ... 52
Abb. 68: Sternwarte (Quelle: Touristikamt Ottobeuren) ... 52
Abb. 69: Sebastian Kneipp (Quelle: Touristikamt Ottobeuren) ... 52
Abb. 70: Entwicklung Kraftfahrzeugbestand
(Eigene Darstellung; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik) ... 53
Abb. 71: Übersicht erhobene Knotenpunkte (Hintergrundkarte: Bayrische
Vermessungsverwaltung) ... 54
Abb. 72: Verkehrszählung – Querschnittsbelastungen im Tagesverkehr ... 55
Abb. 73: Verkehrszählung Vergleich 1993 – 2021 Veränderung Tagesverkehr ... 55
Abb. 74: Straßenkategorien (Hintergrundkarte: © OpenStreetMap-Mitwirkende) ... 56
Abb. 75: Geschwindigkeitsbegrenzungen
(Hintergrundkarte: © OpenStreetMap-Mitwirkende) ... 57
Abb. 76: Unfallatlas 2018 (Quelle: Statistisches Amt des Bundes und der Länder) ... 57
Abb. 77: Skizze KP 1 (Quelle: LISA 8.0) ... 58
Abb. 78: Skizze KP 5 (Quelle: LISA 8.0) ... 58
Abb. 79: Reisezeiten zum Konohof (Quelle: Google Maps) ... 59
Abb. 80: Reisezeiten zum Dichterviertel (Quelle: Google Maps) ... 60
Abb. 81: Überörtliche Reisezeiten (Quelle: Google Maps) ... 60
Abb. 82: Geltende Tarife Tiefgarage Luitpoldstraße (Quelle: Markt Ottobeuren) ... 61
Abb. 83: Defizitäre Parksituation am Basilika Parkplatz ... 61
Abb. 84: Beispiel verengter Gehweg durch Bebauung in der Luitpoldstraße ... 63
Abb. 85: Beispiel verengter Gehweg durch Bepflanzung in der Bahnhofstraße ... 63
Abb. 86: Übersicht Buslinien (Hintergrundkarte: Bayerische Vermessungsverwaltung) ... 63
Abb. 87: Bestandsaufnahmeplan Mobilität ... 64
Abb. 88: Bestandsaufnahmeplan Ortsbild ... 65
Abb. 89: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung ...
(Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2021) ... 66
Abb. 90: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung, angepasst an aktuelle
Bevölkerungszahl ...
(Datengrundlage: Einwohnermeldeamt Ottobeuren, Stand 2022) ... 67
Abb. 91: natürliche Bevölkerungsbewegung (Ottobeuren gesamt), ...
(Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2021) ... 67
Abb. 92: Wanderungen (Ottobeuren gesamt), ...
(Datengrundlage: Bayrisches Landesamt für Statistik, Stand 2021) ... 68
Abb. 93: Bevölkerungsverteilung in (ganz) Ottobeuren ...
(Datengrundlage: Einwohnermeldeamt Ottobeuren, Stand 2021) ... 68
Abb. 94: Altersgruppen
(Datengrundlage: Einwohnermeldeamt Ottobeuren, Stand 2021) ... 69
Abb. 95: Bevölkerung nach Alter
(Datengrundlage: Einwohnermeldeamt Ottobeuren, Stand 2021) ... 69
Abb. 96: Flächenpotenziale im Hauptort ... 73
Abb. 97: Marktplatzfläche und Brunnen ohne Fallschutz ... 76
Abb. 98: Mauer der Basilika ... 76
Abb. 99: versiegelte Parkplatzflächen am Feneberg und Basilikaparkplatz ... 76
Abb. 100: geflickte Straßenbeläge ... 77

Abb. 101: Engstelle des Gehwegs 77
Abb. 102: Leerstand Luitpoldstraße 77
Abb. 103: Entwicklungspotentialfläche 77
Abb. 104: Stufen am Ladeneingang 78
Abb. 105: Treppenanlage zur Basilika 78
Abb. 106: Defizite & Konflikte 79
Abb. 107: ortsbildprägende Gebäude 81
Abb. 108: Blickbeziehung Basilika 81
Abb. 109: gewässerbegleitende Vegetation 81
Abb. 110: Kneipp-Aktiv-Park 81
Abb. 111: Feneberg in der Ortsmitte 82
Abb. 112: Flexibus-Haltestelle 82
Abb. 113: Potentiale & Qualitäten 83
Abb. 114: Luftbild von Ottobeuren (Quelle: Bayernatlas) 96
Abb. 115: Neugestaltung einer Uferseite der Westlichen Günz 100
Abb. 116: Kneipp-Aktiv-Park 100
Abb. 117: Spielplatz Piechlerstraße 100
Abb. 118: Baumbestand entlang einer Straße 100
Abb. 119: Beispiel für untergenutzte Flächen und Baulücken 103
Abb. 120: Leerstände in der Bahnhofstraße 103
Abb. 121: Marktplatz, Brunnen und Blick in die Bahnhofstraße 106
Abb. 122: Außengastronomie Marktplatz 109
Abb. 123: Klostercafé 109
Abb. 124: Haupt- und Nebenrouten im Radverkehrsnetz (Hintergrundkarte: © OpenStreetMap-Mitwirkende) 113
Abb. 125: Beispielvariante Kreisverkehrsplatz (Hintergrundkarte: Geobasisdaten: Bayrische Vermessungsverwaltung) 115
Abb. 126: Beispiel innerörtlicher Kreisverkehrsplatz in Erding (Hintergrundkarte: Linenz: Google Earth Pro, 2015) 115
Abb. 127: Fahrer*innenperspektive Kreisverkehrsplatz in Erding (Quelle: Mapillary) 115
Abb. 128: Beispielvariante Mittelinsel (Hintergrundkarte: Geobasisdaten: Bayrische Vermessungsverwaltung) 116
Abb. 129: Beispielskizze Senkrechtaufstellung (nicht maßstabsgetreu) (Hintergrundkarte: Lizenz Google Earth Pro, 2015) 117
Abb. 130: „Mach mit"– Begegnungsstätte in der Bahnhofstraße 122
Abb. 131: Beispielhafte Liegebank (Quelle: Touristikamt Ottobeuren) 122
Abb. 132: Walderlebnispfad 122
Abb. 133: Schachenweiher Ottobeuren (Quelle: Touristikamt Ottobeuren) 122
Abb. 134: Sanierungsgebiete 127

Hinweis:

Abbildungen ohne Quellenangaben sind eigene Aufnahmen bzw. Darstellungen von DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH und Schlothauer & Wauer GmbH.

Literaturverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Bayernatlas
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Abruf statistischer Daten zu Bevölkerung und tatsächlicher Flächennutzung
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Statistik kommunal 2020. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2020/09778186.pdf
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Ottobeuren, Berechnungen bis 2039
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Statistik kommunal 2021, Markt Ottobeuren
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2019): Hochwassergefahrenkarte Westliche Günz
- Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (2021): Was bedeutet „barrierefrei"?. URL: https://www.barrierefrei.bayern.de/fakten/definitionen/index.php#offiziell
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern - Stand 2020
- Fahrmob (2023): fahrmob-deine lokale Mitfahrzentrale. URL: https://www.fahrmob.eco/ueber-fahrmob
- FGSV Verlag GmbH (2006): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06. Köln: FGSV Verlag GmbH
- FGSV Verlag GmbH (2010): Empfehlungen für Radverkehrsanlagen ERA 2010. Köln: FGSV Verlag GmbH
- FGSV Verlag GmbH (2002): Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen EFA 2002. Köln: FGSV Verlag GmbH
- FGSV Verlag GmbH (2005): Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 2005. Köln: FGSV Verlag GmbH
- Flexibus (2023): Der Flexibus in Ottobeuren und Markt Rettenbach. URL: https://www.flexibus.net/gebietsuebersicht/flexibus-ottobeuren
- Google Maps (o.J.)
- Landratsamt Unterallgäu (2021): Freizeittipps im Kneippland Unterallgäu und in der Stadt Memmingen.
- Lang . Keller . Burkhardt – Verkehrsplanung und Städtebau (1993): Markt Ottobeuren – Verkehrsuntersuchung und Verkehrskonzept, München
- Markt Ottobeuren (o.J.): Pfarrer Sebastian Kneipp. Touristikamt Ottobeuren. URL: https://www.ottobeuren.de/de/tourismus-aktivitaet/gesundheit-wellness/pfarrer-kneipp.php. Abgerufen am 15.11.2022
- Markt Ottobeuren - Touristikamt Kur & Kultur (o.J.). Ottobeuren macht Geschichte, Karten & Pläne. URL: https://www.ottobeuren-macht-geschichte.de/. Abgerufen am 15.11.2022
- Markt Ottobeuren (1988): Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung der Altstadt nach § 4 St Bau FG. Abschlussbericht. topos Stadtplanung und Architektur
- Markt Ottobeuren (2023): Parkmöglichkeiten. URL: https://www.ottobeuren.de/de/service/parkmoeglichkeiten/
- Regionalverband Donau-Iller (o.J.): Regionalplan Donau-Iller. Raumstrukturkarte
- Statistisches Amt des Bundes und der Länder, Deutschland (2022): Unfallatlas. URL: https://unfallatlas.statistikportal.de/
- Tourismusverband Allgäu/Bayerisch-Schwaben e.V.: Geschäftsbericht 2021
- Touristikamt Kur und Kultur (2015): Impressionen als Buchpostkarte. Bilder von Christian Prager. URL: https://www.ottobeuren.de/de/tourismus/pdf/mail_booklet_ottobeuren.pdf
- Verkehrsverbund Mittelschwaben GmbH (2023): Beste Regionalverbindungen in den Landkreisen Günzburg und Unterallgäu und in die kreisfreie Stadt Memmingen

Abkürzungsverzeichnis

BAB	Bundesautobahn
BAFA	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BauGB	Baugesetzbuch
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BMU	Bundesministerium für Umwelt
DIN	Deutsches Institut für Normung
EAR 05	Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs
ERA 10	Empfehlungen für Radverkehrsanlagen
FAG	Finanzausgleichsgesetz
FGSV	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
FGÜ	Fußgängerüberweg
FNP	Flächennutzungsplan
GVFG	Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz
H	Handlungsempfehlung
ISEK	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
KfZ	Kraftfahrzeug
KP	Knotenpunkt
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LfD	Landesamt für Denkmalpflege
LfU	Landesamt für Umwelt
MIV	Motorisierter Individualverkehr
O	Ordnungsmaßnahme
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
QSV	Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs
Rast 06	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen
RP	Regionalplan
S	Sonstige Maßnahme
SPNV	Schienenpersonenverkehr
St	Staatsstraße
StBauF	Städtebauförderung
StMELF	Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
StVO	Straßenverkehrsordnung
SV	Schwerverkehrsfahrzeuge
UNB	Untere Naturschutzbehörde
V	Vorbereitende Maßnahme
VU	Vorbereitende Untersuchung
VV	Verwaltungsvereinbarung
WWA	Wasserwirtschaftsamt