



Vorbereitende Untersuchungen Gemeinde Obermaiselstein

BESTANDSANALYSE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN
ZUR NACHHALTIGEN INNENENTWICKLUNG

**INNEN
STATT
AUSSEN!**



IMPRESSUM

Gemeinde Obermaiselstein

Vorbereitende Untersuchungen
Bestandsanalyse und Handlungsempfehlungen zur
nachhaltigen Innenentwicklung
©2021

Auftraggeberin:

Gemeinde Obermaiselstein

vertreten durch: 1. Bürgermeister Frank Fischer
Am Scheid 18
87538 Obermaiselstein

**Die Vorbereitenden Untersuchungen werden im Rahmen
des Bayerischen Städtebauförderprogramms mit Mitteln
des Freistaats Bayern gefördert“**

Bearbeitung:

Ortegestalten GbR

Dipl. Ing. Stefanie Seeholzer
M.A. Anne Gruber
Dipl. Ing. (FH) Peter Kunze

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

Terrabiota

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

Dipl.-Ing. Mechthild von Puttkamer
Landschaftsarchitektin BDLA

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
info@terrabiota.de
www.terrabiota.de

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

Sämtliches Material, so nicht anders vermerkt © Ortegestalten GbR



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



INHALT

- > Vorwort
- > Einführung: Anlass, Zielsetzung und Umsetzung

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

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

2. THEMATISCHE BESTANDSANALYSE

- 2.1 Ortsbild / Siedlungsstruktur
- 2.2 Landschaft und Freiraum
- 2.3 Wegenetz, Mobilität im Ortsgebiet
- 2.4 Bevölkerung / Demographische Entwicklung
- 2.5 Versorgungs- und Nutzungsangebot
- 2.6 Wohnraumangebot: Bestand und Besitzverhältnisse
- 2.7 Naherholung, Freizeit, Tourismus

3. BÜRGERBETEILIGUNG

- 3.1 Ergebnisse Bürgerwerkstatt: Burgschrofen
- 3.2 Ergebnisse Bürgerwerkstatt: Alte Schmiede

4. AUSWERTUNG ERGEBNISSE AUS ANALYSE / BÜRGERBETEILIGUNG

- 4.1 Auswertung Status Quo: Qualitäten und Potenziale Obermaiselstein
- 4.2 Auswertung Status Quo: Städtebauliche Missstände Obermaiselstein

5. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE / HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

6. VERTIEFUNGSBEREICHE

- 6.1 Vertiefungsbereich „Burgschrofen“
- 6.2 Vertiefungsbereich „Alte Schmiede“

7. VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET / STELLUNGNAHME TÖB

- 7.1 Vertiefungsbereich „Burgschrofen“
- 7.2 Vertiefungsbereich „Alte Schmiede“
- 7.3 Kostenübersicht/ Zeit-und Maßnahmenplan

ANHANG: ENTWURF SANIERUNGSSATZUNG

- > Entwurf Sanierungssatzung
- > Übersichtsplan Untersuchungsgebiet
- > Lageplan mit Vorschlag Sanierungsgebiet

VORWORT

LIEBE BÜRGERINNEN UND BÜRGER,
LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die sehr wertvolle Betrachtung unserer Heimat Obermaiselstein, die Ortsstudie „Innen statt Außen“ liegt uns seit Kurzem vor. Die Ergebnisse dieser Arbeit nützen uns für kommende Entwicklungsschritte ganz besonders für die Aufwertung und Umgestaltung unseres „Burgschrofengebietes“ sowie der abschließenden Sanierung der „Alten Schmiede“. Die Erkenntnisse unseres Projekts ermöglichen der Gemeinde Obermaiselstein auch Zuschüsse zur Parkraumbewirtschaftung, dadurch eine gewisse Besucherlenkung und beispielsweise Unterstützung bei der Entsiegelung von großen Asphaltflächen oder kleineren Sanierungen von historischen Gebäuden. Auch die demografische Entwicklung wird hierbei beleuchtet und lässt Rückschlüsse auf zukünftige Kindergartenplätze oder eine mögliche Tourismusausrichtung zu. Sie zeigt uns große Gestaltungsmöglichkeiten und Chancen für unseren Luftkurort auf.

Viele von uns leben schon seit Ihrer Kindheit hier in unserem Heimatort und kennen ihn äußerst gut. Da ist ein Blick von außen oft ganz wichtig, um historische Wurzeln sowie unsere Entwicklung bis zum heutigen Tag zu bewerten. Diese Außenansicht wurde von den beiden Projektleiterinnen Stefanie Seeholzer (Architektin) und Mechthild von Puttkammer (Landschaftsarchitektin) hervorragend begleitet und für Ihre engagierte und integrierende Arbeit möchte ich mich ganz herzlich bedanken. Gemeinsam mit unserer Projektbeauftragten der VG Hörnergruppe, Verena Vachnauer, betrachteten wir unseren Ort in zwei Bürgerworkshops aus neuen Blickwinkeln. Für die große Mitarbeit, die breite Meinungsvielfalt und die daraus bereichernden Diskussionen ein herzliches „Vergelt's Gott“ allen Beteiligten. Viele der eigenen Ideen wachsen eben deutlich besser, wenn man mit anderen gemeinsam darüber nachdenkt. Dies haben auch schon meine Amtsvorgänger Heinz-Jürgen Goeres und Peter Stehle getan, auch für ihre wertvolle Grundlage möchte ich ganz besonders danken.

Was bedeutet Ortsentwicklung in den kommenden Jahren für uns alle?

Unsere Aufgabe besteht darin, die alten historischen Wurzeln zu bewahren, zu pflegen und gleichzeitig einen Schritt in die Zukunft zu wagen. Respektvoller Umgang mit bestehenden Gebäuden kann oftmals zu einer wertvollen Sanierung führen, denn nicht immer ist ein Neubau attraktiver. Und doch kann auch „modern“ und „traditionell“ einen Platz nebeneinander finden. Die dadurch entstehenden Gegensätze schaffen auch oft eine hohe Wertigkeit und interessante Erscheinungsbilder. So sehen wir heute Kombinationen aus Glas, Metall und Holz als absolute Bereicherung in Gebäudefassaden.



Oberstes Ziel unserer Ortsentwicklung ist eine Innenverdichtung, das heißt Baulücken sollen geschlossen werden, bevor man Außenbereiche neu bebaut. Land ist endlich und deshalb möchte ich besonders an einheimische Familien denken, bevor Wohnungen, Häuser und Grundstücke „ausverkauft“ werden. Diese Ausrichtung wird auch vom Gemeinderat unterstützt und so sollen der Gemeinde durch eine entsprechende Satzung und Festlegung eines Sanierungsgebiets Gestaltungsmöglichkeiten und Vorkaufrechte möglich gemacht werden.

Unser Obermaiselstein ist ein Ort der Begegnung zwischen Einheimischen, Tagesgästen, Urlaubern, Zweitwohnungsbesitzern, Gastronomen, Dienstleistern, Gastgebern und vielen mehr. Wir haben einen besonderen Reiz für viele Altersgruppen. Im kommenden Jahr wird diese Attraktivität durch wunderschöne Themenwege noch gesteigert und eine Neuausrichtung unseres Tourismus Richtung „sanft“ und „nachhaltig“ ist mit unserer traumhaften Lage sehr gut möglich. Mit dieser Entwicklung steigern wir unsere Attraktivität, denn die Coronajahre haben uns mehr als deutlich gezeigt, wie wichtig ein erfolgreicher Tourismus für unsere Region ist und wie viele direkt oder indirekt davon leben. Mein großes Ziel ist dabei, dass sich Einheimische und Gäste gleichermaßen wohlfühlen und dies bedarf einer guten Besucherlenkung, an der bereits sehr intensiv gearbeitet wird.

In diesem Vorwort möchte ich an unsere gesellschaftlichen Wurzeln erinnern, einer gelebten Solidarität, die uns schon früher in den Dörfern ausgezeichnet hat. Dafür ist mitunter weniger „ich“ und mehr „wir“ nötig.

EINFÜHRUNG

ANLASS UND ZIELSETZUNG

Dies eröffnet auch die Chancen, dass unsere jungen Familien die Möglichkeit finden, hier zu leben. Dadurch stärken wir auch unser Vereinsleben nachhaltig. Jung und Alt können und dürfen miteinander gestalten, z.B. in unserer „Schmidde“, in der eine Art Kult-Tenne entstehen soll, ein Ort der Begegnung, ein Ort des Miteinanders mit vielerlei Projekten und Ausstellungen. Handwerkskurse, Musikabende bis hin zu Tablet- und Handyschulungen für unsere Senioren oder Backkurse für die Jugend könnten hier angeboten werden. Dies zu beleben ist unser aller Aufgabe, dies kann weder ein Bürgermeister, noch Gemeinderäte oder ein Verein allein, wir alle sind für den gemeinsamen Mehrwert verantwortlich. Dafür möchte ich gerne werben, einladen und mit hoffentlich vielen Interessierten diesen Weg gehen, auch dies gehört in meinen Augen zur Ortsentwicklung.

„IN EINER ECHTEN GEMEINSCHAFT, WIRD AUS VIELEN „ICH“ EIN „WIR“.

(Erwin Ringel)

Bitte macht mit, seid dabei und belebt unser Maiselstui neu, denn die Gemeinde sind wir alle. Nun wünsche ich Euch viel Spaß bei den neuen Blickwinkeln auf unseren Heimatort, auf den wir durchaus stolz sein dürfen.

Mit herzlichen Grüßen



Frank Fischer
Erster Bürgermeister Obermaiselstein

Obermaiselstein ist ein traditioneller Urlaubs- und beliebter Wohnort, welcher durch seine herausragende Lage in den Allgäuer Alpen und die enge Verzahnung mit dem unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum sehr große Lebens- und Erholungsqualität bietet.

Aber es gibt auch Handlungsbedarf und Aufwertungspotential, um mit Blick auf sich ändernde Bedarfe Obermaiselstein für Einheimische wie Gäste zukunftsweisend weiterzuentwickeln. Wichtiger Schritt in diese Richtung ist zunächst die Entscheidung der Gemeinde auf Innen- statt Außenentwicklung zu setzen.

Darauf aufbauend ergeben sich als Zielsetzung:

- > Ausbau des Wohnraumangebots innerhalb der gewachsenen Strukturen
- > Stärkung des Fuß- und Radwegeverkehrs vor dem PKW-verkehr im gewachsenen Ortsgefüge
- > Stärkung eines naturnahen Freizeit- und Tourismusangebots für alle Generationen.

UMSETZUNG UND FÖRDERUNG

Die Gemeinde Obermaiselstein wurde in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm aufgenommen, womit auch die vorliegende Vorbereitende Untersuchung (VU) gefördert wird. Der Beschluss der Gemeinde vorrangig auf die Innenentwicklung zu setzen, ist auch die Grundvoraussetzung für die Aufnahme in die Förderinitiative „Innen vor Außen“. Auszug aus der Beschlussfassung vom 11.07.2018: „Der Gemeinderat Obermaiselstein bekennt sich zum Vorrang der Innenentwicklung. (...) Projekte, die den Ortskern betreffen, sollen vorrangig umgesetzt werden.“ Weitere Voraussetzung für potentielle Projektförderung z. B. im Rahmen der Städtebauförderung aber auch anderer Fördergeber ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, mit ergänzenden Aussagen zu den Innenentwicklungspotentialen sowie Zielen, Maßnahmen und möglichen Instrumenten zur Umsetzung der Planungen. /.../ Vorbereitende Untersuchungen dienen dazu für ein bestimmtes Gebiet eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. BauGB zu erhalten. Hierfür werden Entwicklungspotentiale definiert und abgewogen und bedarfsgerechte Entwicklungsziele und Maßnahmen beschlossen. Nur Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes, die den Zielen des Entwicklungskonzepts entsprechen, kommen dem Grunde nach für eine Förderung in Frage. Wobei neben dem Förderschwerpunkt der Erneuerung, Anpassung und Ergänzung öffentlicher Infrastrukturen zur Sicherung der Daseinsvorsorge, z. B. auch private Eigentümer*innen bei der Modernisierung und Instandsetzung ihrer Gebäude von erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten nach §7h EStG profitieren können.



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GEMEINDE OBERMAISELSTEIN

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN



1.1 LAGE UND UNTERSUCHUNGSPERIMETER

LAGE

Die Gemeinde Obermaiselstein liegt im Landkreis Oberallgäu, südlich der Kreisstadt Sonthofen im Regierungsbezirk Schwaben des Freistaates Bayern. Südöstlich der Gemeinde liegt das Mittelzentrum Oberstdorf (ca. 5 km), nordöstlich das Oberzentrum Kempten im Allgäu (ca. 30 km). Zur österreichischen Grenze sind es Luftlinie nach Süden ca. 6,5 km und in Richtung Westen ca. 10 km.

Die Gemeinde Obermaiselstein gehört zur Region 16 „Allgäu“ und weist eine Flächengröße von 2.502 ha auf. Die Höhenlage variiert sowohl innerhalb des gewachsenen Hauptortes als auch im Gemeindegebiet stark. Die Kirche St. Katharina liegt auf 859m ü. NHN.

Obermaiselstein ist geprägt durch die Nähe zu den Bergen und die Einbindung in die hügelige Wiesenlandschaft. Im Gemeindegebiet Obermaiselstein sind die nahen höchsten Erhebungen das Riedberger Horn mit 1780 Meter und der

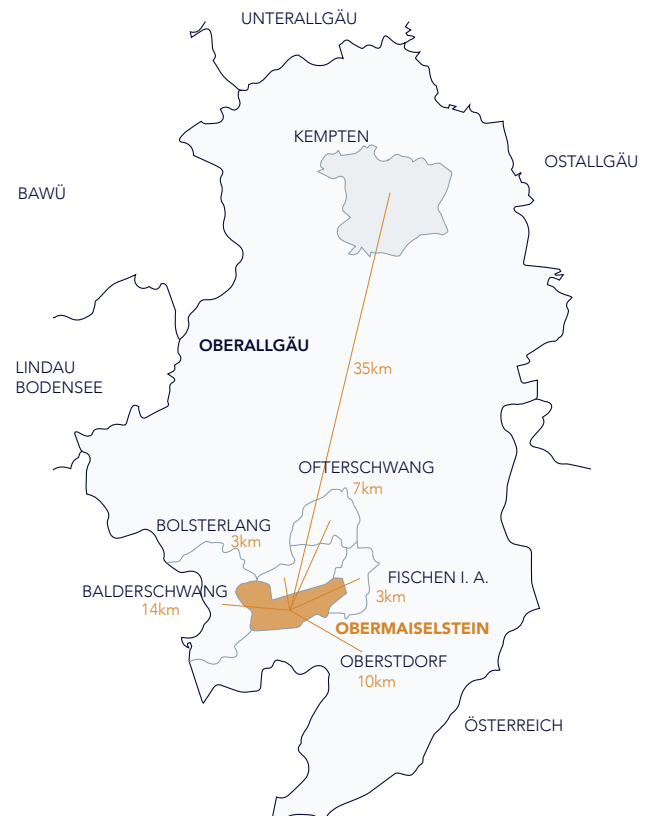
Besler mit 1680 Meter. Im Talholz und am Riedbach unterhalb der Lochleite sind die tiefsten Stellen.

Die politische Gemeinde Obermaiselstein hat sechs Ortsteile, welche besondere, historisch gewachsene Strukturen aufweisen. Das Zentrum der Gemeinde bildet das Dorf Obermaiselstein. Die Verwaltungsgemeinschaft der Hörnergruppe hat ihren Sitz in der Gemeinde Fischen i. Allgäu. Die Ortsteile von Obermaiselstein sind: Am Goldbach, Aumühle, Niederdorf, Oberdorf und Ried. Insgesamt hat die Gemeinde 987 Einwohner (Quelle: Gemeinde Obermaiselstein, Stand Juni 2018)

Obermaiselstein ist ein Luftkurort am Fuß der Hörnerkette inmitten des Naturparks Nagelfluhkette und Mitglieds-gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe.



Lage in Bayern o.M.



Lage im Landkreis Oberallgäu o.M.

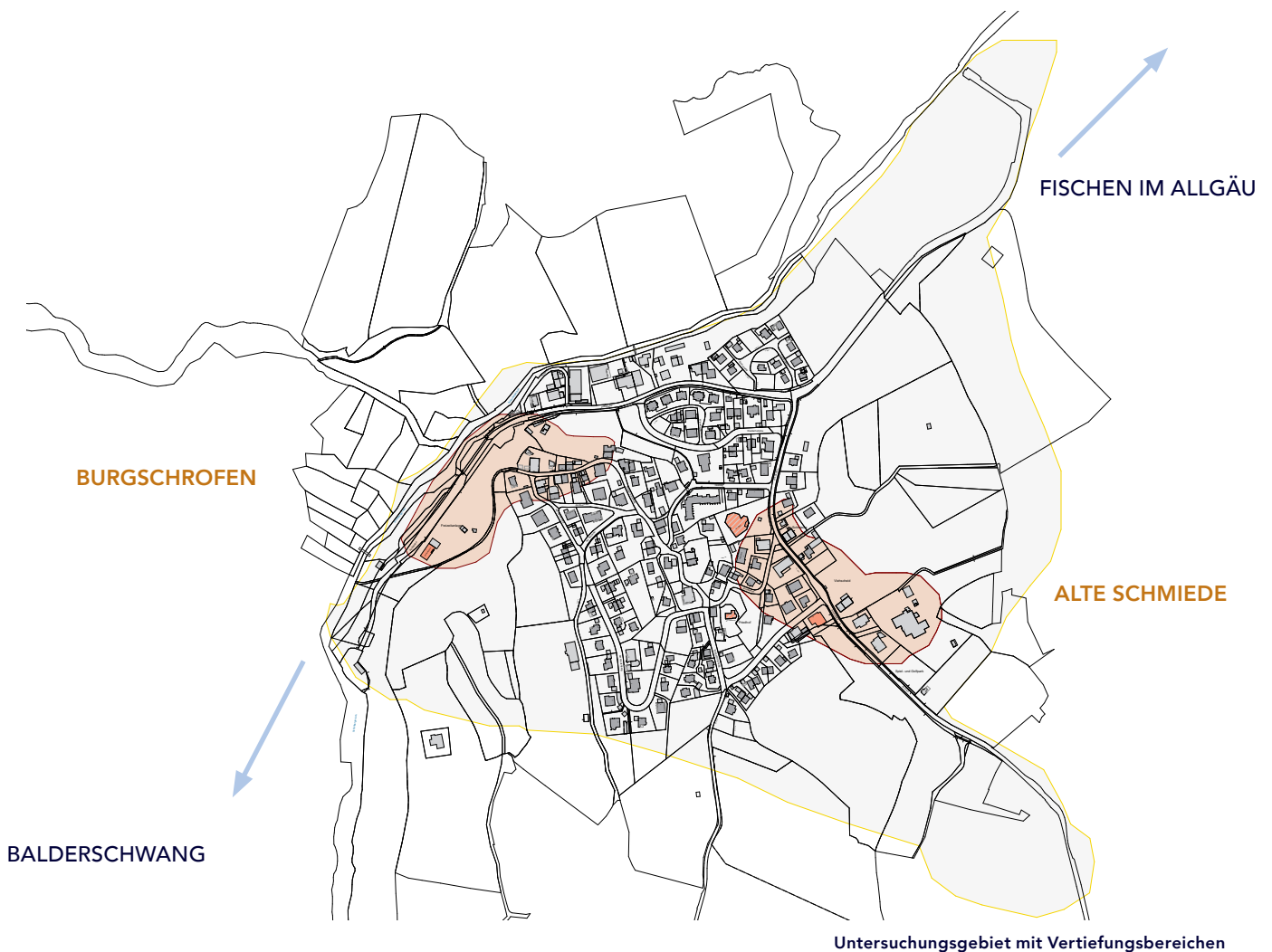
Die Gemeinde ist in ein Netz übergeordneter fachlicher Planungsziele eingebunden, die vor allem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Allgäu Nr. 16 dargestellt sind.

UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet bezieht sich auf den Hauptort Obermaiselstein. Im Süden endet der Umgriff am Sportplatz. Im Norden wird das Gebiet durch den Fluss Weiler Ach begrenzt. Im Westen erstreckt sich das Areal bis zum sogenannten Burgschrofen. Im Osten wird das Gebiet durch das Ende der Spöckwiese definiert. Die vertieft zu untersuchenden Bereiche sind das Areal mit der Alte Schmiede sowie der Burgschrofen.



Variierende Höhenlagen in Obermaiselstein



Untersuchungsgebiet mit Vertiefungsbereichen

1.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP)

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

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

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

ZIELSETZUNGEN FÜR OBERMAISELSTEIN

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

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

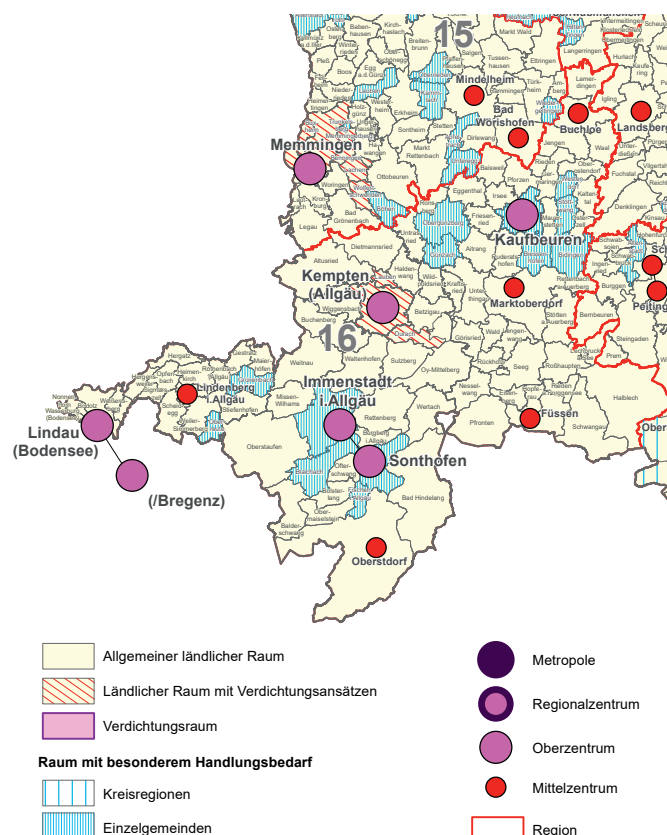
Die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums zielt auf nachfolgende Punkte ab:

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

Zudem ist es im ländlichen Raum unerlässlich eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur zu generieren und zu erhalten.

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

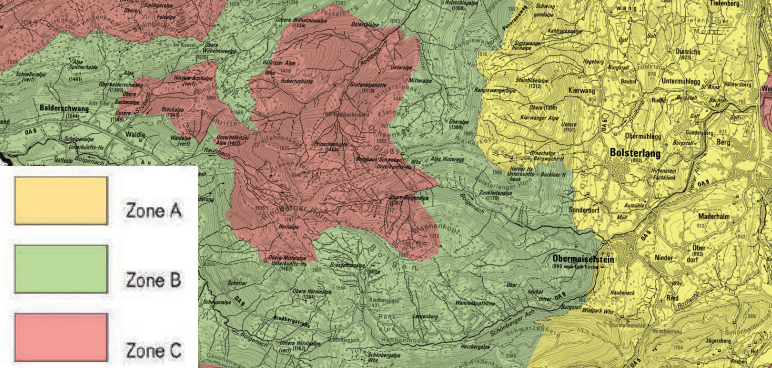
- Eigenständige Wirtschaftsstruktur durch ein quantitatives und qualitatives Arbeitsplatzangebot stärken
- Bestehende Lücken bei der Verkehrsinfrastruktur schließen
- ÖPNV bedarfsgerecht erhalten und ausbauen
- Kindertageseinrichtungen sowie Einrichtungen der schul-



Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - Strukturplan (Stand 1. März 2018),

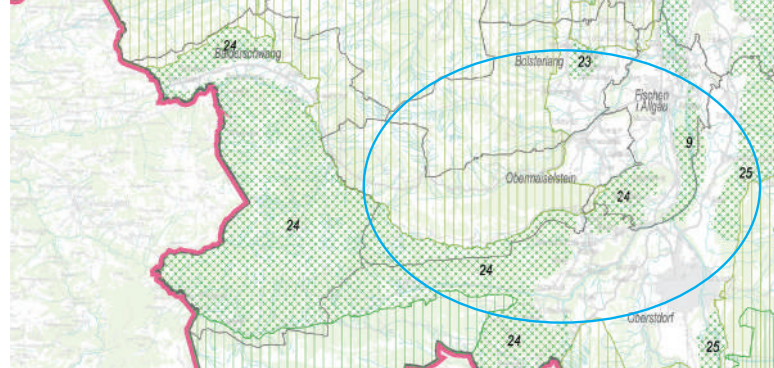
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Grundkarte Stand 01.02.2015

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Karte Alpenplan (Stand 01/ 2020)

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Karte zu "Natur und Landschaft", Quelle: Regionalplan Region Allgäu (16)

Grundkarte: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 2006)

lischen und beruflichen Bildung bedarfsgerecht erhalten und ausbauen

- Einrichtungen der medizinischen Versorgung bedarfsgerecht erhalten und ausbauen
- Einrichtungen und Angebote für ältere Menschen bedarfsgerecht erhalten und ausbauen
- Branchen- und regionalbezogene, wirtschaftsnahe Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen schaffen
- Natürliche Lebensgrundlagen sowie eigenständige Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil erhalten
- Wettbewerbsfähige und umweltverträgliche Land- und Forstwirtschaft sichern und entwickeln
- Regionale Wertschöpfungspotenziale, die sich insbesondere aus der verstärkten Erschließung und Nutzung Erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten ergeben, nutzen

Die Gemeinde Obermaiselstein liegt im Geltungsbereich des Alpenraums.

Die nachhaltige Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums zielt auf nachfolgende Punkte ab:

- Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften
- Erhalt der natürlichen Vielfalt der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten mittels Entwicklung, Sicherung und Erhalt ihrer vernetzten Lebensräume
- Erhalt der Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum
- Wahrung der Bedeutung als Natur- und Kulturräum von europäischer Relevanz
- Minimierung alpiner Gefahrenpotenziale

VERKEHRSLICHE ERSCHLIESSUNG

Zur Ordnung der Verkehrserschließung im Alpenraum wurden Zonen bestimmt, wobei das Gemeindegebiet von Obermaiselstein im Osten der Zone A zuzuordnen ist, im Westen den Bereiche der Zone B und Zone C. Am 01.01.2020 ist eine Neuordnung bezüglich der Aufteilung der Zonen in Kraft getreten. Damit ist der im Jahr 2018 der Zone B des Alpenplans zugeordnete Bereich am Riedberger Horn wieder der Zone C zugeordnet. Da die Gemeinde Obermaiselstein sich in allen drei Zonen befindet, nachfolgend wichtige Auszüge aus dem LEP mit den Definitionen der Zonen A, B und C:

„Zone A: In der Zone A sind Verkehrsvorhaben mit Ausnahme von Flugplätzen landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere

land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Wie bei der Planung und Ausführung solcher Verkehrsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind, ist im Einzelfall raumordnerisch zu überprüfen.

Zone B: In der Zone B sind Verkehrsvorhaben landesplanerisch nur zulässig, wenn eine Überprüfung im Einzelfall ergibt, dass sie den Erfordernissen der Raumordnung nicht widersprechen.

Zone C: In der Zone C sind Verkehrsvorhaben unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige landeskulturelle Maßnahmen.“

Quelle und weitere Informationen: LEP (Stand 2020)

REGIONALPLAN ALLGÄU NR. 16

GRUNDLAGE

Der aktuelle Regionalplan Allgäu 16 ist zum Zeitpunkt der Erstellung der VU noch nicht an die Neuerungen des LEP 2018 angepasst. Die Neueinordnung der Zentralen Orte ist somit noch nicht erfasst. Aufgrund dessen werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren u. Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Im Regionalplan 16 (Stand 2008) ist die Nachbargemeinde Fischbach i. Allgäu als Unterzentrum (LEP 2018: Grundzentrum) eingestuft, somit befindet sich die Gemeinde Obermaiselstein und das Untersuchungsgebiet in dessen Nahbereich. Folglich ist die angrenzende Gemeinde für die Grundversorgung von Obermaiselstein, die über die normale Nahversorgung hinausgeht, zuständig. Eine gute Erreichbarkeit des Grundzentrums von Obermaiselstein ist zu gewährleisten.

FOKUS: SIEDLUNGS-UND VERSORGUNGSSTRUKTUR

In Bezug auf die Siedlungs- und Versorgungsstruktur sind im Gemeindegebiet laut Regionalplan keine „Vorrang- / Vorbehaltsgebiete“ für die Errichtung von Versorgungsanlagen (Wasserwirtschaft, Bodenschätze, Windenergie) vorgesehen. Die Gemeinde wird ausdrücklich im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen gelistet.

NATUR UND LANDSCHAFT

Die größten Flächen des Gemeindegebiets sind im Regionalplan als „Landschaftsschutzgebiet/ Schutzzone im Naturpark“ gekennzeichnet. Der südliche Streifen ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet definiert.

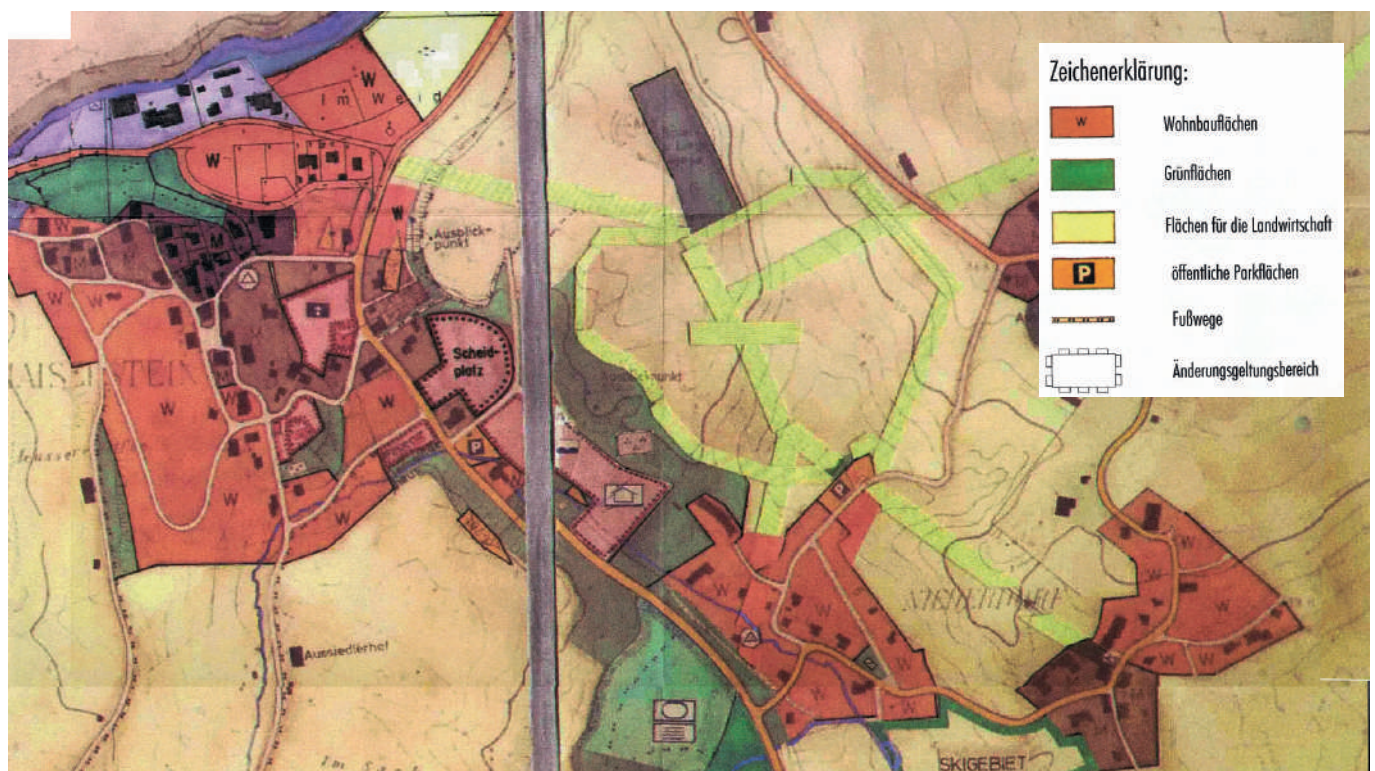
Quelle: Regionalplan Allgäu 16 (Stand 2007/2008)

1.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan von Obermaiselstein stammt aus dem Jahr 2007. Es handelt sich hierbei um die dritte Änderung. Nordwestlich der im Norden Obermaiselsteins gelegenen Paßstraße sind Flächen für eine gewerbliche Nutzung (G) ausgewiesen. Unterhalb der Paßstraße und des Gewerbegebiets ist eine große Grünfläche festgesetzt. Weitere wichtige Grünflächen sind die Flächen im Bereich des Friedhof bei der Dorfkirche St. Katharina, ein sehr großer Bereich westlich der Straße nach Ried, sowie die ortsabschließenden Flächen im Osten des Scheidplatzes und der Fläche rund um das Haus des Gastes. Des Weiteren gibt es kleinere festgesetzte Grünflächen als Siedlungsabschluss zwischen Königsweg und Wohngebiet, und am Abschluss der beiden neu gesetzten Wohngebiete (s. Plan). Der Scheidplatz, sowie die Flächen rund um das Haus des Gastes sind zusammen mit den zwei Flächen bei St. Katharina und St. Ulrich als Gemeinbedarfs- und Sondergebietsflächen dargestellt. Die Flächen am Scheidplatz und um St. Ulrich sind Mischgebietsausweisungen (M). Ebenfalls als Mischgebiet gekennzeichnet sind die Flächen entlang des historischen Straßenzugs / Burgschrofenweg. Vor allem der Bereich zwischen Burgschrofenweg und

Hoistaig bzw. Am Buchrain. Der Rest von Obermaiselstein ist geprägt von großflächigen Wohnbauflächen (W). Diese sind auch die prägenden Flächen im Ortsteil Am Goldbach. Der Ortsteil Oberdorf ist ein reines Mischgebiet mit vielen markierten Grünflächen. Das Niederndorf ist zweigeteilt. Der südwestliche Bereich ist ein komplettes Mischgebiet, der nordöstliche Teil hingegen reines Wohngebiet, mit einer kleinen Ergänzung der Wohnbauflächen. Zwischen Niederndorf und Am Goldbach befindet sich ein ausgewiesenes Skigebiet. Westlich von diesem Ortsteil ist eine große Fläche als Bade- und Sportplatz ausgewiesen. In Realität befinden sich hier aber neben dem Sportplatz Parkflächen und ein Wohnmobilpark. Im dargestellten Ausschnitt befinden sich auch zwei eingetragene öffentliche Parkflächen. Einmal ganz im Süden und einmal im Bereich vor der Fläche des Haus des Gastes. An dieser Stelle befindet sich aktuell aber eine Bebauung, der Parkplatz liegt direkt auf der Gemeinbedarfs- und Sondergebietsfläche. Alle restlichen Flächen sind Flächen für die Landwirtschaft. Der Flächennutzungsplan differenziert in Bezug auf die Freiflächen zwischen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft. (vgl. Kapitel Bauleitplanung). Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.



Auszug Flächennutzungsplan 3. Änderung
Quelle: Gemeinde Obermaiselstein

BEBAUUNGSPLÄNE

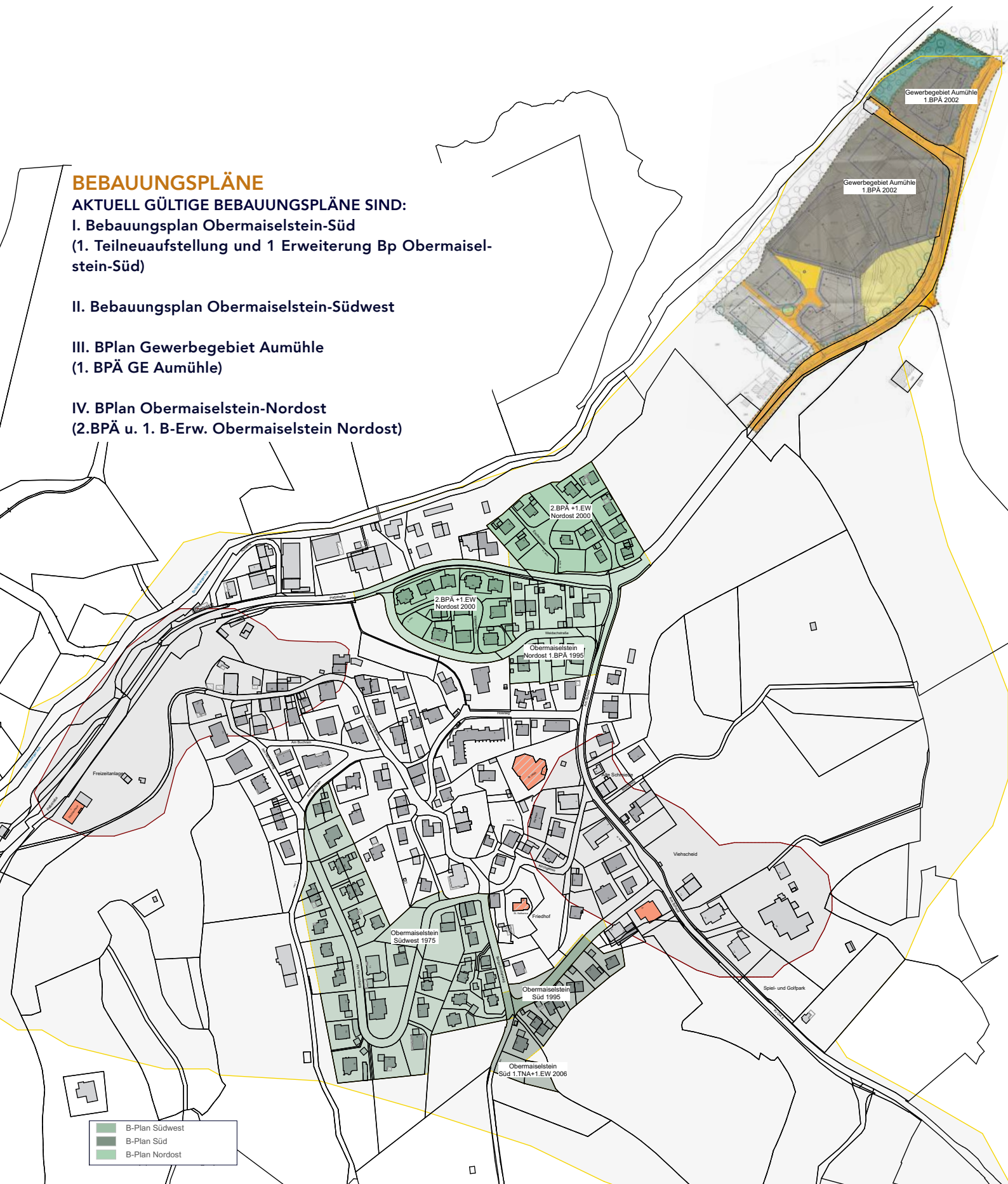
AKTUELL GÜLTIGE BEBAUUNGSPLÄNE SIND:

I. Bebauungsplan Obermaiselstein-Süd
(1. Teilneuaufstellung und 1 Erweiterung Bp Obermaiselstein-Süd)

II. Bebauungsplan Obermaiselstein-Südwest

III. BPlan Gewerbegebiet Aumühle
(1. BPÄ GE Aumühle)

IV. BPlan Obermaiselstein-Nordost
(2.BPÄ u. 1. B-Erw. Obermaiselstein Nordost)



Geltungsbereiche Bebauungspläne M 1:5000

Quelle: ortegestalten

1.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

BEBAUUNGSPLÄNE

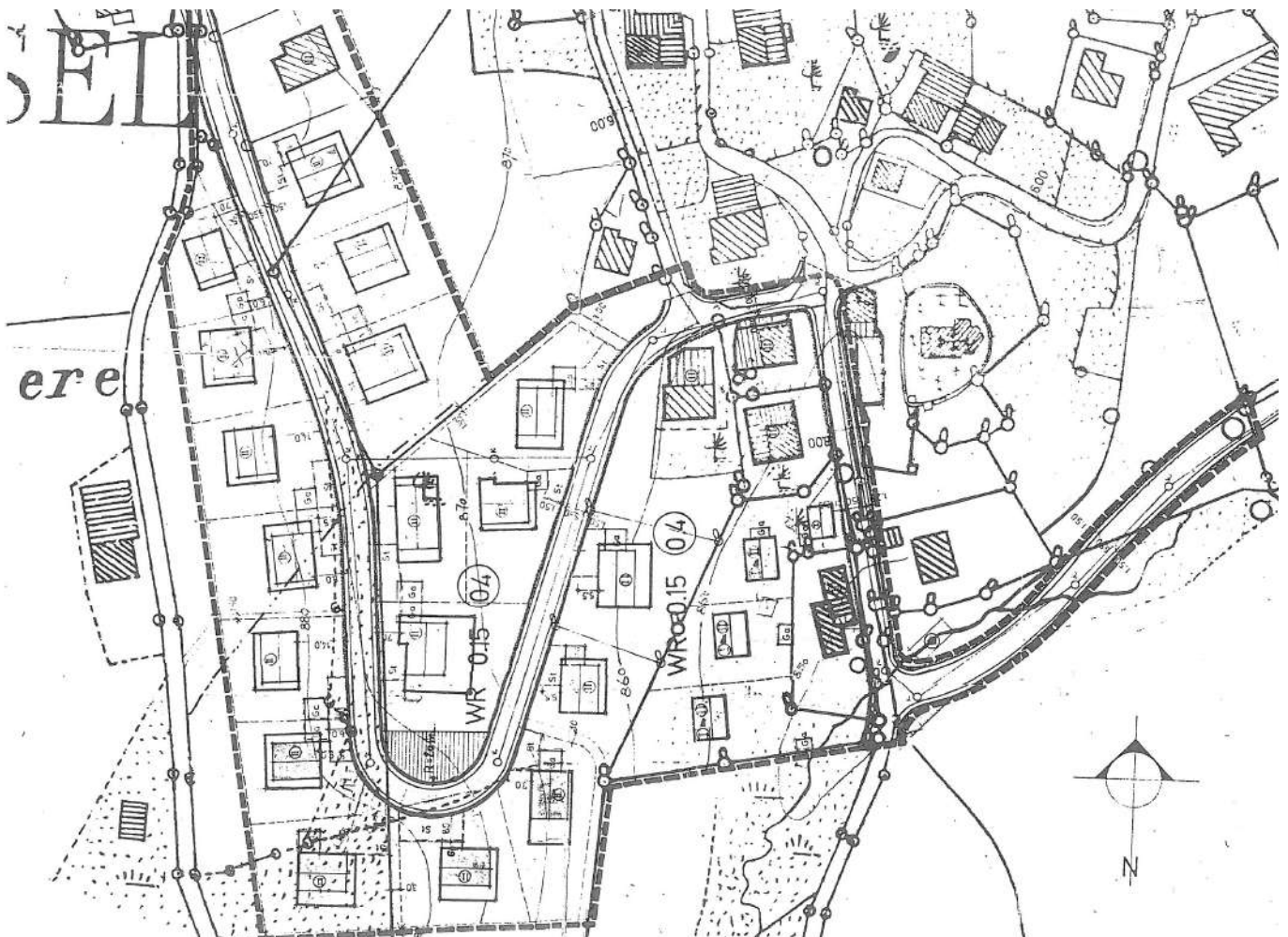
In Obermaiselstein gibt es für mehrere Gebiete über Bebauungspläne definierte baurechtliche Festsetzungen.

Ein Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in einem Baugebiet (s. § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er stellt ein Ortsgesetz dar (s. § 10 BauGB) und muss als Rechtsnorm in einem förmlichen Rechtssetzungsverfahren erlassen werden. Er umschreibt detailliert das jeweilige Baurecht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans definieren den Inhalt des Eigentums der Grundstückseigentümer in dem Baugebiet. Werden durch die Gemeinde städtebauliche Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB aufgenommen, handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, welcher Regelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verkehrsflächen im Bebauungsplan vorsieht. Wenn für eine Fläche ein Bebauungsplan gilt, ist ein Bauvorhaben planungsrechtlich nach seinen Festset-

zungen zu beurteilen. Das Gesetz formuliert, dass ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB dann zulässig ist, wenn es den entsprechenden Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die im Untersuchungsgebiet geltenden B-Pläne werden im Folgenden zusammengefasst und darauf aufbauend Handlungsempfehlungen formuliert.

Die Bebauungspläne Obermaiselstein Südwest und Nordost in der Erstfassung vom 18.11. 1975 enthalten die ersten bauleitplanerischen Festsetzungen für die Gemeinde Obermaiselstein und deren Baugebiete. Neben Art und Maß der baulichen Nutzung werden hier auch Festsetzungen zu Grundstücksgrößen, Bauweise, Gestalt der Gebäude, sowie erste grünordnerische Maßnahmen geregelt. Je neuer die



Auszug Bebauungsplan Südwest 1975

Quelle: Gemeinde Obermaiselstein



Auszug Bebauungsplan Nordost 2. Änderung und Teilneuaufstellung 2000; Quelle: Gemeinde Obermaiselstein

Bebauungspläne für Obermaiselstein sind, desto detaillierter werden sie.

Nachfolgend eine auszugsweise Zusammenstellung der Festsetzungen gemäß geltender B-Pläne für Wohngebiete (Hinweis: Es handelt sich um Auszüge ohne Gewähr)

BEBAUUNGSPLAN SÜDWEST VON 1975

- Reines Wohngebiet mit Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten
- Zusätzliche Nebenanlagen abweichend vom Bebauungsplan sind ohne Einzelprüfung und Begründung nicht gestattet. (Gebäudevolumen max. 30m³)
- Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen herzustellen (bis auf eine Ausnahme)
- Die GRZ beträgt max. 0,15, die GFZ 0,4
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 600m²
- Es gilt eine offene Bauweise
- Die Garagen sind an der Grundstücksgrenze zu errichten und gegebenenfalls einheitlich mit den Nachbargaragen zu gestalten
- Es sind Satteldächer mit Ziegeleindeckung vorgeschrieben, Firstrichtung analog Planteil
- Bei Nebenanlagen sind Pult- und Flachdächer möglich
- Dachneigung zwischen 18 und 25°, Kniestock bis max. 65cm
- Es dürfen keine Dachständer errichtet werden
- Massive Bauweise und Außenputz, mind. 20% der Fassade mit Naturholz-Verkleidung
- Keine grellen Farben
- Keine Kellergaragen, außer in Hanglage
- Keine Reklame oder Firmenaufschriften an Zäunen, Dächern, Kaminen und Kragplatten
- Nur eine Antenne pro Haupthaus
- Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen
- OK FFB = 0,4-0,6m ü. OK angrenzende Fahrbahnmitte
- Dachaufbauten in Form von Gauben und Dacheinschnitte

in Form von Dachterrassen sind nicht gestattet

BEBAUUNGSPLAN NORDOST VON 1975

- Reines Wohngebiet mit Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten südlich der Kreisstraße OA 9
- Sondergebiet für Hotel (§11 BauNVO) nördlich der Kreisstraße OA 9

Die folgenden Festsetzungen entsprechen denen des Bebauungsplans Obermaiselstein Südwest von 1975, hier wurde somit eine einheitliche Linie verfolgt und die Grundlage für eine homogene Ortsentwicklung gesetzt.

- Zusätzliche Nebenanlagen abweichend vom Bebauungsplan sind ohne Einzelprüfung und Begründung nicht gestattet. (Gebäudevolumen max. 30m³)
- Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen herzustellen
- Die GRZ beträgt max. 0,15, die GFZ 0,4
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 600m²
- Es gilt eine offene Bauweise
- Die Garagen sind an der Grundstücksgrenze zu errichten und gegebenenfalls einheitlich mit den Nachbargaragen zu gestalten
- Es sind Satteldächer mit Ziegeleindeckung vorgeschrieben, Firstrichtung analog Planteil
- Bei Nebenanlagen sind Pult- und Flachdächer möglich
- Dachneigung zwischen 18 und 25°, Kniestock bis max. 65cm
- Es dürfen keine Dachständer errichtet werden
- Massive Bauweise und Außenputz, mind. 20% der Fassade mit Naturholz-Verkleidung
- Keine grellen Farben
- Keine Kellergaragen, außer in Hanglage
- Keine Reklame oder Firmenaufschriften an Zäunen, Dächern, Kaminen und Kragplatten
- Nur eine Antenne pro Haupthaus
- Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen
- OK FFB = 0,4-0,6m ü. OK angrenzende Fahrbahnmitte

1.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Dachaufbauten in Form von Gauben und Dacheinschnitte in Form von Dachterrassen sind nicht gestattet

ERSTE ÄNDERUNG 1995:

Die erste Änderung des Bebauungsplans befasst sich mit der Kreisstraße 9 und der Weidachstraße, das festgesetzte Wohngebiet und Sondergebiet Hotel wurden nicht behandelt.

ZWEITE ÄNDERUNG 2000:

Bei der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nordost wurde das ehemalige Sondergebiet Hotel zu einem allgemeinem Wohngebiet umgewidmet, und das reine Wohngebiet südlich der Kreisstraße OA 9 nach Westen hin deutlich erweitert.

Die Festsetzungen sind wie folgt:

- die allgemeinen Wohngebiete sind in zwei Stufen zu unterscheiden; die Größere erlaubte Nutzungsvielfalt befindet sich jeweils bei den Gebäuden entlang der Kreisstraße 9.
- WA 1: Wohngebäude, Beherbungsbetriebe sowie ausnahmsweise Anlagen für kirchl, soz., sportl. und gesundh. Zwecke
- WA 2: Wohngebäude, Beherbungsbetriebe, Anlagen für kirchl, soz., sportl. und gesundh. Zwecke, sowie ausnahmsweise zur Versorgung dienende Läden und Restaurants sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Des Weiteren werden vier verschiedene Haustypen unterschieden.
- Typ 1- 3 sind in offener Bauweise auszuführen
- Typ 4 ist in abweichender Bauweise auszuführen, Die Gebäude dürfen eine max. Länge von 24m nicht überschreiten, angrenzende Mauern oder Nebenanlagen mit h=5-6m sollen für den nötigen Schallschutz nach Norden sorgen
- Alle Typen sind mit Satteldach auszuführen
- Die Dachneigung beträgt 18-30°
- Wiederkehre und Zwerchgiebel sind bedingt zulässig
- Dachaufbauten sind bedingt zulässig
- Nebenanlagen dürfen mit anderen Dachformen ausgeführt werden
- wenige und geeignete Baustoffe und Oberflächen
- als Dachdeckung sind nur Dachplatten zulässig mit roten und rotbraunen Töne
- Tiefgaragen sind zulässig auf einer Fläche bis zu 70% von Hundert, max. GRZ = 0,85
- Es sind max. First- und Traufhöhen ü NN für jedes Grundstück definiert
- Die Firstrichtungen im Planteil sind zwingend einzuhalten
- Definierte Nebenanlagen sind zulässig
- Es sind Versorgungstreifen von 1m entlang der öffentli-

chen Verkehrsfläche freizuhalten

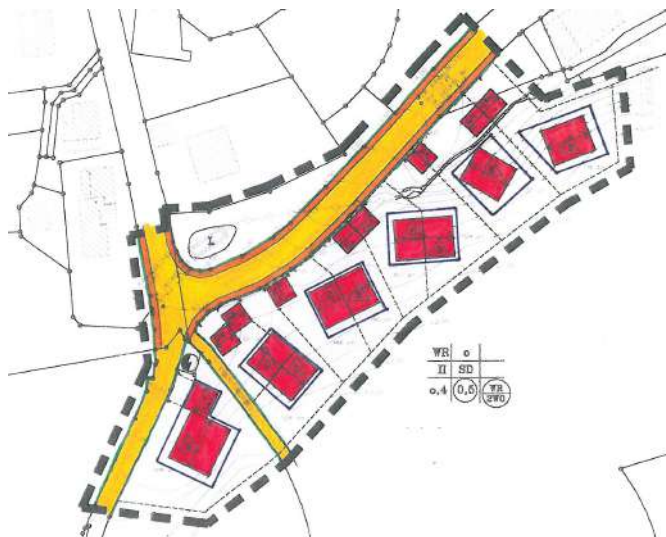
- Die Dachüberstände sind genau geregelt; Ortgang: mind. 1,3m, Traufseiten: 1,1m-1,3m
- Antennen sind bedingt zulässig

VERGLEICHENDE BEWERTUNG:

Die mögliche Bebauung ist deutlich dichter als in den früheren Festsetzungen, sichtbar z.B. an der GRZ des Typ 4 von 0,34 (<-> 1.Fassung: 0,15) und in Bezug auf die Wohneinheiten, die in Einzelhäusern zulässig sind. Anstelle von zwei Einheiten sind in der 2. Änderung zwischen drei und sechs Einheiten möglich. Auf eine ruhige Dachlandschaft wird in den neueren Festsetzungen nicht mehr so streng geachtet. Dafür auf die Farbe der Deckung. Einige der dargestellten öffentlichen Grünflächen und Baumpflanzungen wurden noch nicht umgesetzt.

BEBAUUNGSPLAN SÜD VON 1995

- Reines Wohngebiet mit Einzelhäusern und Doppelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten
- zwei Vollgeschosse
- Die GRZ beträgt max. 0,4, die GFZ 0,5
- Es gilt eine offene Bauweise
- Die zulässigen Bereiche für Garagen und Nebenanlagen sind im Planteil gekennzeichnet, Ausnahmen bedingt möglich
- Garagen und Nebenanlagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, sind eingeschossig und mit Satteldach auszuführen. Ausnahmen bedingt möglich
- Geringfügige Baugrenzüberschreitungen bedingt möglich
- Die Firstrichtungen im Planteil sind zwingend einzuhalten



Auszug Bebauungsplan Süd 1995
Quelle: Gemeinde Obermaiselstein

- Dachformen und Neigung sind genau festgelegt
- HG: rotbraune oder dunkelrote Ziegeldächer, Traufüberstand 0,9-1,5m, Ortgang 1,0-1,8m
- NG: Satteldächer in Neigung des HG, Dachüberstände, 0,4 bzw. 0,9m
- Dachneigung 18-26°
- Keine Dachaufbauten in Form von Einschnitten und Dachterrassen, Kehrgebel und Wiederkehren sind zulässig
- Dachgauben zulässig ab Dachneigung 26°
- Kniestock bei 2 VG max. 0,65m, bei EG+DG max. 1,8m
- Nebenanlagen nur in Garagen und Wohngebäudeflächen zulässig oder im Zusammenbau
- Fassadengestaltung ohne auffälliges Material, weiß, keine grellen Farben.
- mind. 25% Naturholzverkleidung der Fassade, kein schwarz, nur hell-bis dunkelbraun
- Balkonbrüstungen aus Holz

TEILNEUAUFSTELLUNG UND ERWEITERUNG 2006

Die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes Süd befindet sich im Süden des ursprünglichen Umgriffs und beinhaltet die Erweiterung um zwei Gebäude

- Reines Wohngebiet mit Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten
- Typ1: Gr 150m²; o, E
- Es sind max. First- (8,0m) und Traufhöhen (6,0m) ü NN definiert
- Es gilt eine offene Bauweise
- Die zulässigen Bereiche für Garagen und Nebenanlagen sind im Planteil gekennzeichnet, Ausnahmen bedingt möglich
- Es sind Satteldächer für Hauptgebäude und Garagen vorgeschrieben, Firstrichtung analog Planteil, bis zu +10° Abweichung
- Bei deutlich untergeordneten Nebenanlagen sind Pult- und Flachdächer möglich
- Bei Hanggaragen oder Carports sind ebenfalls Flachdächer möglich
- Wiederkehre und Zwerchgiebel sind bedingt zulässig
- Dachaufbauten sind bedingt zulässig
- Dacheinschnitte sind nicht gestattet
- Dachneigung zwischen 22 und 30°
- Mindest-Dachüberstand = 1,3m
- Dacheindeckung in rot - bis rotbraunen Töne, außer Anlagen für Solarenergie

FAZIT:

ALLGEMEINE LEITLINIEN GEMÄSS B-PLÄNEN FÜR WOHNGEBIETE:

- > offene Bauweise
- > Dachform Hauptgebäude: Satteldach
- > Vorgabe bezüglich Dachneigung Wohngebäude: flach geneigte Satteldächer (zwischen 18-30°)
- > unterschiedliche Firstrichtungen möglich
- >> trauf- oder giebelständig zur Straße orientierte Gebäuden
- > Dachaufbauten bedingt zulässig
- > Wiederkehre und Zwerchgiebel bedingt zulässig

WEITERE ERGEBNISSE:

In den neueren B-Plänen (ab 2000) wird mehr Wert gelegt auf:

- > die Farbgebung der Dächer (rot bis rotbraun)
- > genaue Vorgabe der Trauf- und Firsthöhen
- > Maß der Dachüberstände
- > dichtere Bebauung (höhere GRZ+ GFZ)

Für den Bereich des historisch gewachsenen Ortskerns gibt es keinen Bebauungsplan. Eine moderate Innenentwicklung/ Nachverdichtung erscheint jedoch in Teilbereichen möglich. Empfehlungen, damit dies in ortsverträglicher Weise erfolgt, sind:

- > Einführung einer Bauberatung
- > Orientierung an historischen Gebäudevolumen (ruhige Dachlandschaft, klare Gebäudevolumen) und Verwendung ortstypischer Fassadenmaterialien
- > Erhalt qualitätsvoller Blickbeziehungen in die Landschaft



Auszug Bebauungsplan Süd Teilneuaufstellung und Erweiterung 2006

Quelle: Gemeinde Obermaiselstein

GEWERBEGEBIET AUMÜHLE

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich auch das Gewerbegebiet Aumühle. Hierzu eine auszugsweise Zusammenstellung der Festsetzungen gemäß B-Plan.

(Hinweis: Es handelt sich um Auszüge ohne Gewähr)

BEBAUUNGSPLAN AUMÜHLE VON 1999

-Festgesetzt werden drei verschiedene Bebauungstypen:

-Typ 1: GRZ 0,65, II, WHmtl/T= 7,25m, FHmax=12,00m, a, SD/WD/ZD, DN 18-35°

-Typ 2: GRZ 0,60, II, WHmtl/T= 8,00m, FHmax=13,50m, a, SD/WD/ZD, DN 18-38°

-Typ 3: GRZ 0,70, II, WHmtl/T= 8,75m, FHmax=14,75m, a, SD/WD/ZD/PD, DN 16-38°

-FD und PD auch für deutlich untergeordneter Bauteile (z.B. Gaupen) und Gebäude, die außerhalb der überbaubaren Flächen / Fläche für NA zulässig sind.

-Dachaufbauten (Gaupen) zulässig ab 24°, max. b= 5,00m, Mindestabstand untereinander 1,25m, Mindestabstand Gebäudeaußenkante 2,0m, Mindestabstand zum First 0,4m

-Dachüberstand max: 0,80/1,00/1,30m bei DN>33°/27-32°/18-26°

-Material: wenig nach außen sichtbare Materialien, nur Dachplatten ab 28°, rot bis rotbraune Töne, untergeordnete Bauteile mit Blechdeckung möglich

-Vier Gebietsklassen, die sich vor allem auf untersch. zugelassenen Lärm-Emissionen beziehen GE1-3 und GE4 (Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen)

-Nutzungsgliederung: NG1: Werkhallen und von der OA5 und OA9 unabgeschirmte Lagerung von Rohmaterial sind unzulässig

-die Gebäude dürfen max. 100m lang sein

-Hauptfirstrichtungen analog Planteil (bei Kreuzung mehrere Möglichkeiten)

-Bodenmodellierung auf das Nötigste begrenzt

-Private Grundstücke: STP Zufahrten und Wege zwingend mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster oder wassergebundene Decke (Ausgenommen Flächen die aufgrund von LKW / Grundwasser/...dafür ungeeignet sind)

-Einfriedungen: Mauern sind unzulässig, Keine Stützmauern aus Beton oder Betonfertigteilen sind unzulässig und nur wenn aufgrund von Topographie nötig zulässig

-Einfriedungen mit freier Sockelzone von 0,15m für Kleinlebewesen

-Freileitungen sind unzulässig

-Versorgungstreifen von b=1,00m ohne Gehölze und Bebauung

-Sichtflächen für Verkehr sind ü. 0,7m frei zuhalten

-ein Laubbaum/500m² Grundstück

-keine geschnittenen Hecken aus buntlaubigen und -nadeligen Gehölzen

-keine Gehölze die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten

ERSTE ÄNDERUNG 2002:

In der ersten Änderung des Bebauungsplans wird ein Teilbereich der als Erweiterungsfläche für den ortsansässigen Möbel- und Innenraumhersteller vorgesehen war, als Fläche für eine von der Gemeinde benötigten Wertstoffinsel umgewidmet.

GRÜNORDNERISCHE INHALTE IN BEBAUUNGSPLÄNEN

Die Grünordnungsplanung stellt keinen eigenen Bauleitplan dar. Es handelt sich bei diesem Planwerk um einen Fachplan, der zur Bearbeitung spezieller Inhalte dem Bebauungsplan zugeordnet wird. Nach §1 Abs.2 BauGB handelt es sich bei einem Bebauungsplan um die verbindliche Bauleitplanung, d.h. diese Planung erreicht eine Rechtskraft gegenüber jedermann. An die hier getroffenen Festsetzungen für ein Bebauungsgebiet haben sich alle Bauherren dieses Gebietes (das heißt auch die einzelnen Bürger) zu halten.

Grünordnerische Festsetzungen enthalten daher Angaben über Art, Umfang und Lage von Grün- und Freiflächen in einem Teilgebiet der Gemeinde (im Regelfall Geltungsbereich des Bebauungsplanes). Sie stellen die wesentliche landschaftsökologische und gestalterische Grundlage dar. Themen sind beispielsweise Arten- und Biotopschutz, Erholen und Spielen sowie auch die gestalterische Wirkung des Grüns. Letztgenanntes Thema lässt sich etwa durch eine Kartierung und Bewertung des Straßenbaumbestandes, prägender Gehölzbestände in privaten und öffentlichen Gärten; naturhistorischer Strukturen wie Gewässer, Geländemulden, kulturhistorische Elemente – beispielsweise denkmalgeschützte Anlagen – bestimmen.

So können Räume typisiert werden und nebenbei die wichtigsten Gestaltungsmerkmale herausgearbeitet werden, die maßgeblich zur Wahrung der Identität bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung zu schützen sind. Diese sollten sich in Grünordnungsplänen wiederfinden und Ziele definieren.

TYPISCHE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN IN BEBAUUNGSPLÄNEN SIND:

- > Erhaltungsgebote von Gehölzen
- > Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- > Ortsrandgestaltung
- > Anlage von Vorgärten
- > Standörtlich nicht festgesetzte Baumpflanzungen
- > Standörtlich festgesetzte Baumpflanzungen
- > Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen
- > Begrünung von Dächern und Nebengebäuden
- > Begrünung von Wandflächen
- > Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen
- > Versiegelungsgrad befestigter Flächen
- > Versiegelungsgrad von Vegetationsflächen
- > Rückhaltung von Regenwasser
- > Gestaltung von Einfriedungen
- > Hinweise zum Schutz des Mutterbodens
- > Umgang mit Bodenfunden
- > Arten- und Biotopschutz
- > Beachtung von Trinkwasserschutzbelangen
- > Sicherung von Flächen zur Erholung und zur gestalterischen Wirkung von Grün

In Obermaiselstein finden sich in den seit 1975 vorliegenden Bebauungsplänen erst vereinzelt später immer differenzierte Aussagen zur Grünordnung.

Im Bebauungsplan Obermaiselstein Süd-West von 1975 werden erste gestalterische Festsetzungen zur Einfriedung definiert. Diese müssen aus Holz sein und dürfen nicht höher als einen Meter errichtet werden. Müllbehälter dürfen außerhalb des Gebäudes nicht frei aufgestellt werden. Im Bebauungsplan Obermaiselstein Süd von 1995 sind darüber hinaus die vorgeschriebenen Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden. Die zweite Bebauungsplanänderung und 1.-erweiterung „Obermaiselstein Nord-Ost“ aus dem Jahr 2000 sieht Festsetzung von Straßenbegleitgrün und am Rand des Gewerbegebiets vor. Pro 800 m² privater Grundstücksfläche wird mindestens ein Laubbaum gefordert, eine Artenliste wird vorgegeben. Ebenso dürfen im Übergangsbereich in die freie Landschaft keine buntlaubigen oder nadelartigen Hecken gepflanzt werden. Es gilt die Vorgabe, das Regenwasser über die belebte Bodenzone zu versickern und nur das unumgängliche Maß in den Kanal einzuleiten. Die befestigten Flächen in den privaten Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Notwendige Stützmauern sind so auszubilden, dass diese für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig sind

(Naturstein/Gabionen). Sie sind dauerhaft zu begrünen und 1 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Die darauf zeitlich folgenden Bebauungspläne Erster Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Aumühle“(2002) und erster Teil-Neuaufstellung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Obermaiselstein-Süd“ (2006) ergänzen Festsetzungen zu Pflanzungen zum Übergang in die Freie Landschaft und reduzieren die Flächengrößen für Pflanzvorgaben von Bäumen auf 500 qm. Nichtheimische Pflanzen werden auf 10% des Grundstücks reduziert. Das Material der Zäune wird ab 1995 nicht mehr vorgeschrieben, notwendige Mauern aus Beton oder Betonfertigteilen werden ausgeschlossen, Gabionen werden zugelassen.

FAZIT:

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN - LEITLINIEN GEMÄSS B-PLÄNEN:

- > Erhalt und Neupflanzung von Bäumen entlang der Straßen und am Ortrand
- > Ortrandbegrünung
- > auf privaten Flächen Pflanzbindung von Bäumen bezogen auf die Grundstücksgröße
- > Wasserdurchlässige Parkplätze und Zufahrten
- > Reduzierung von Asphaltflächen auf privaten Grundstücken
- > Artenvorgaben für Pflanzen
- > Schwerpunkt auf heimische Arten
- > Vorgaben für niedere Zaunhöhen
- > Keine Mauern als Einfriedungen erlaubt
- > Wenn Mauern notwendig werden, dann naturnah

BEWERTUNG/ EMPFEHLUNG:

Die gewählten Festsetzungen sind für den Erhalt und die Weiterentwicklung eines dörflichen Charakters zielführend. Ein weiteres Ziel könnte sein, die Durchgrünung der Straßenräume im Bestand außerhalb der geltenden B-Pläne zu stärken.

Die Festsetzungen können auch als Leitlinien für den gesamten Ort herangezogen werden. Insbesondere mit Fokus auf eine Reduktion von versiegelten Flächen, sowie die Verwendung heimischer Pflanzen und einer naturnahen Gestaltung des Freiraums.

1.3 INTERKOMMUNALE NETZWERKE/ FÖRDERUNG

ÖKO-MODELLREGION OBERALLGÄU KEMPTEN

Regionale Netzwerke und Kooperationen stärken die regionale Wirtschaft und Infrastruktur.

Bei der Öko-Modellregion Oberallgäu Kempten haben sich 28 Gemeinden des Landkreises Oberallgäu und die kreisfreie Stadt Kempten zusammengeschlossen, um gemeinsam die Bio-Produktion zu erhöhen und somit die heimische Nachfrage nach ökologischen Lebensmitteln zunehmend stärker aus der regionalen Produktion zu decken.

2015 erhielten der Landkreis Oberallgäu und die Stadt Kempten die staatliche Anerkennung als Öko-Modellregion. Seit 2016 werden Projekte zusätzlich von einem Projektmanagement unterstützt.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.oberallgaeu.org/de/umwelt-und-natur/oeko-modellregion-oberallgaeu-kempten.html> (Stand Jan 2020)

Die Öko-Modellregion Oberallgäu Kempten ist mit den Allgäuer Alpen und dem hügeligen Alpenvorland eine landschaftlich besonders reizvolle Region mit einer engen Verbindung von Tourismus und Landwirtschaft.

Typisch für die Region ist der hohe Grünlandanteil und die große Bedeutung der Milchwirtschaft, sowie die Vielzahl von Direktvermarktern und die noch erhaltene Alpwirtschaft. Hier bieten sich - insbesondere im interkommunalen Verbund - sehr gute Voraussetzungen, die regionale Wertschöpfung gemeinsam zu stärken und für den Verbraucher attraktiv zu machen.

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

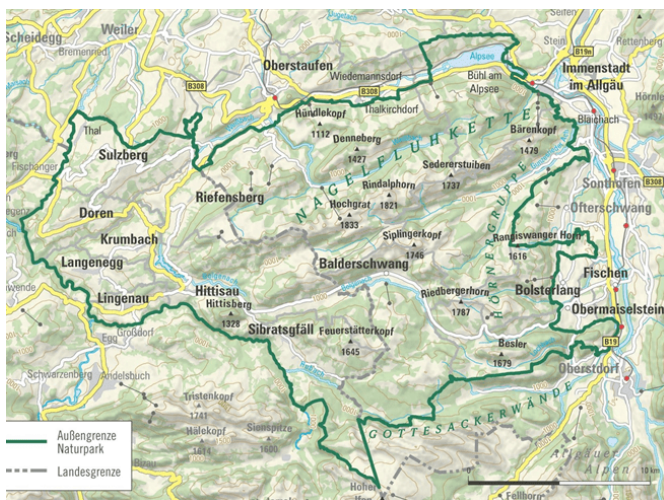
NATURPARK NAGELFLUHKETTE E.V.

Obermaiselstein liegt am östlichen Teil des Naturparks Nagelfluhkette, welcher eine Gesamtgröße von 405 km² hat. Es handelt sich hierbei um den ersten grenzüberschreitenden Naturpark zwischen Deutschland und Österreich und ein internationales Pilotprojekt. Insgesamt acht Vorarlberger Gemeinden aus dem vorderen Bregenzer Wald und sieben westliche Oberallgäuer Gemeinden haben sich zum „Naturpark Nagelfluhkette“ zusammengeschlossen.

Der Naturpark umfasst eine Fläche von 24 700 Hektar im Oberallgäu und 16 300 Hektar im benachbarten Bregenzer Wald. Zentrale Ziele sind Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Neben der Entwicklung von Land-, Alp- und Forstwirtschaft, sind die Förderung des touristischen Angebots und die Regionalentwicklung mit dem Kernthema Energienutzung ebenso von Bedeutung. Viele seltene Tiere und Pflanzen sind im Naturpark beheimatet.

Die Nagelfluhkette ist eine Bergkette am Nordrand der Allgäuer Alpen. Der Nagelfluh ist ein einzigartiger Konglomeratsstein. Der Höchste Gipfel der Nagelfluhkette ist der Hochgrat mit 1834m. Auf engstem Raum ergibt sich ein beachtlicher Höhenunterschied von 1400m. Vor allem diese erstaunliche Topographie macht die Landschaft so abwechslungsreich. Die jahrhundertlange pflegliche Nutzung durch Land- und Forstwirtschaft trägt ebenfalls zum charakteristischen und von Touristen wie Einheimischen geschätzten typischen Erscheinungsbild der Landschaft bei.

Quelle und weitere Informationen: <https://www.dein-allgaeu.de/regionen/naturpark-nagelfluhkette.html> (Stand 04/2020)



Karte Naturpark Nagelfluhkette
Quelle: krumbach.at (Stand Jan. 2020)

FAZIT:

- + Teil der Ökomodellregion Oberallgäu Kempten
- + Teil des Naturparks Nagelfluhkette E.V.
- + Impulsgeber ZNAip vor Ort
- + Teil des LEADER Programms und der LAG

ZENTRUM NATURERLEBNIS ALPIN

Im Bereich des Riedberger Horns in den Gemeinden Obermaiselstein und Balderschwang wird aktuell das „Zentrum Naturerlebnis alpin“ (ZNAIp) ausgebaut. Das Zentrum ist eine der Maßnahmen des Landesentwicklungsprogramms von 2018 und soll langfristig Kompetenzstelle für ökologische Fragestellungen des Alpenschutzes sowie Impulsgeber für innovative Umweltbildungs- und Naturerlebnisangebote sein. Naturschutz, Landwirtschaft und Tourismus nachhaltig und umweltfreundlich zu entwickeln und in Einklang zu bringen, ohne einen der Sektoren einzuschränken, ist die ambitionierte und bedeutsame Aufgabe des Zentrums.

AUFGABEN UND ZIELE DES ZNAIp:

- > -Partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Bewirtschaftern, Nutzergruppen und öffentlichen Einrichtungen
- > Schaffung von „Win-Win“-Situationen zwischen Naturschutz, Landbewirtschaftung und Tourismus
- > Erstellung eines Raumnutzungskonzepts für den Landkreis Oberallgäu mit Partnern
- > Entwicklung und Finanzierung von Modellprojekten
- > Begleitung von Abstimmungsprozessen zwischen verschiedenen Nutzergruppen in der Natur
- > Besucherlenkung und Gästeführungen zur Naturbeobachtung durch Ranger
- > Fachberatung in Naturschutzfragen
- > Monitoring besonderer Schutzgüter (u.a. Birk- und Auerhuhn)

Quelle: Flyer ZNAIp (Stand 07/2020)

Herausgeber: Regierung von Schwaben

LEADER

Die Region Oberallgäu ist eine LEADER Region, deren Ziel es ist, die Handlungs- und Wettbewerbsfähigkeit der Region zu verbessern. LEADER ist ein methodischer Ansatz der Regionalentwicklung, der es lokalen Akteuren ermöglicht, regionale Prozesse selbst mitzugestalten und die Region gemeinsam weiterzuentwickeln. In einem abgegrenzten Gebiet, der LEADER-Region, arbeitet die sogenannte Lokale Aktionsgruppe (LAG). Sie ist für die Umsetzung der lokalen Entwicklungsstrategien verantwortlich, die am Beginn einer jeden EU-Förderphase mit einer Bürgerbeteiligung der Landbewohner erstellt wird. Im Rahmen dieser Entwicklungsstrategie können Projekte gefördert werden. Ein Regionalmanagement unterstützt die jeweilige lokale Aktionsgruppe. Sie beraten unter anderem die Projektträger bei der Antragstellung, sind für die Öffentlichkeitsarbeit zuständig und fördern die Vernetzung in der Region. Die Projekte können je nach Bedarf der jeweiligen Region ganz unterschiedlicher Natur sein.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.regionalentwicklung-oberallgaeu.de> (Stand 08/2020)

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.netzwerk-laendlicher-raum.de> (Stand 04/2020)

LOKALE AKTIONSGRUPPE REGIONALENTWICKLUNG OBERALLGÄU

Die Gemeinde Obermaiselstein gehört seit 2007 zur lokalen Aktionsgruppe (LAG) Regionalentwicklung Oberallgäu. Die Aufgabe der Aktionsgruppe liegt darin, die Projektideen lokaler Bewohner zu unterstützen, sie zu beraten und ihre Ideen im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung zu verwirklichen. Für die Realisierung dieser Projekte stehen bei Zustimmung des Entscheidungsgremiums Mittel aus dem EU-Förderprogramm LEADER zur Verfügung.

Die Regionalentwicklung Oberallgäu e.V. agiert in erster Linie in der Region und in Bezug auf Projekte, die im Rahmen von LEADER gefördert werden. Doch nicht nur förderbare Projekte liegen im Aufgabenbereich der LAG sondern z.B. auch das Anbieten von Exkursionen zu bereits umgesetzten Projekten, um in anderen Regionen Anregungen für das Oberallgäu zu bekommen.

Auch umgekehrt finden immer wieder Exkursionen von Externen ins Oberallgäu statt, um den Erfahrungsaustausch zu fördern und von dem europäischen Netzwerk zu profitieren.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.regionalentwicklung-oberallgaeu.de> (Stand 01/2020)



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GEMEINDE OBERMAISELSTEIN

2. THEMATISCHE BESTANDSANALYSE

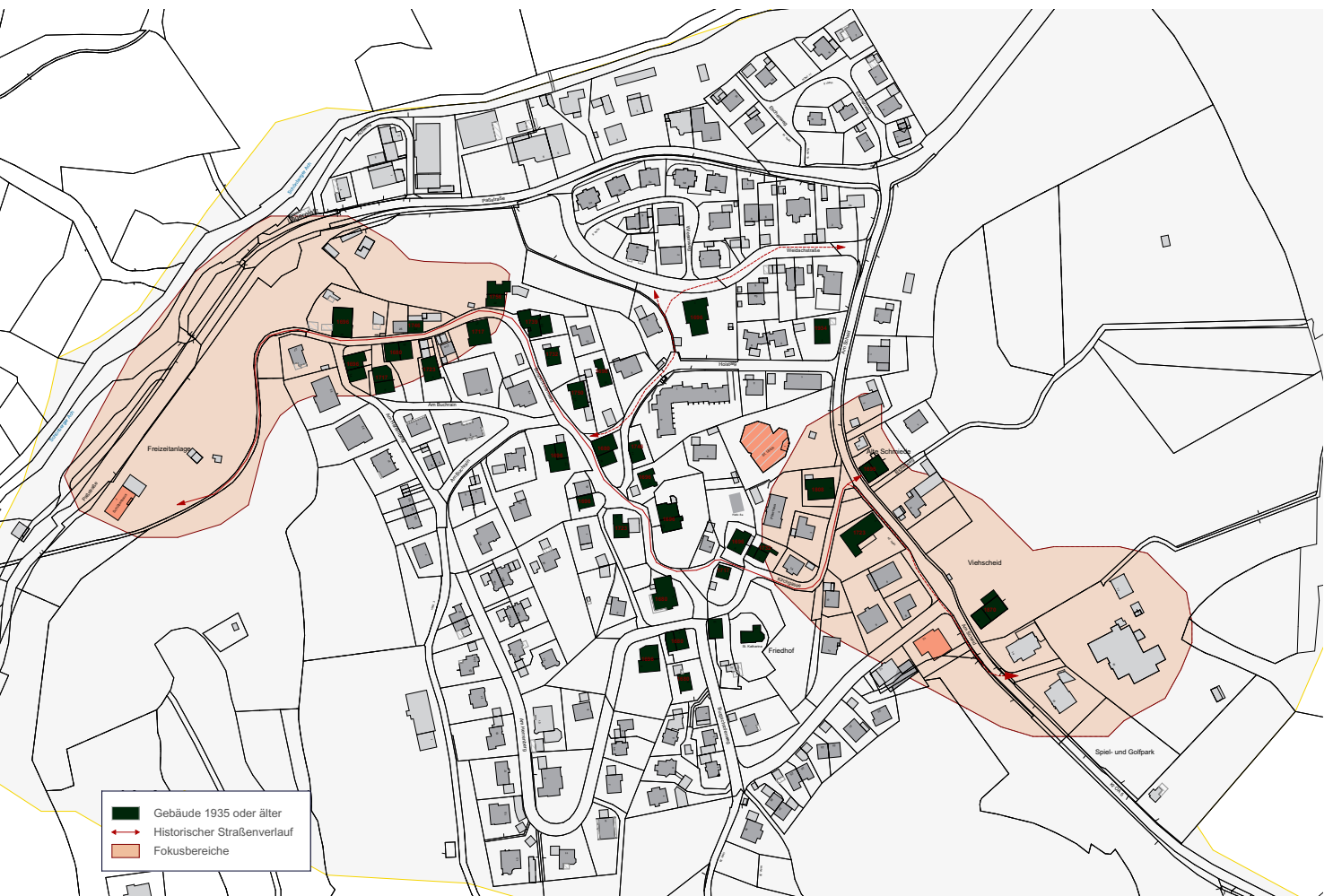


2.1 ORTSBILD / SIEDLUNGSSTRUKTUR

STÄDTEBAU

Die Gemeinde Obermaiselstein ist durch eine ländliche Gebäudestruktur geprägt. Entlang des Burgschrofenwegs und der Kirchgasse ist der historische „Kern“ Obermaiselsteins zu finden. Entlang dieser zwei Wege reihen sich fast alle historischen Gebäude Obermaiselsteins auf. Vom Burgschrofen aus bergab bis zur Dorfkirche St. Katharina und dann weiter vorbei an einigen Bauernhäusern über den Kindergarten und das alte Gasthaus „Zum Hirsch“ bis zur Alten Schmiede. Die Gebäude sind nah an der Straße situiert, sehr häufig parallel zur Topographie. Die Gebäude reihen sich locker, mit einigem Abstand zueinander beidseitig an der Straße. Diese lockere Struktur ist auch in der weiteren Entwicklung Obermaiselsteins erhalten geblieben. Erst ergänzt durch die Gebäude am Buchrain und zwischen Kirchgasse und Holstaig. Folgend dann mit den Baugebieten Obermaiselstein Südwest und dem ersten Teil von Ober-

maiselstein Nordost. Anschließend dann Obermaiselstein Süd und letztlich die Erweiterung im Norden des Gebiets Nordost. Die Gebäudevolumen sind auch aus der Geschichte und ursprünglichen Nutzung heraus relativ groß. Am historischen Straßenzug vor allem aufgrund ihrer einstigen Funktion als Wohnhaus, Stallung und Scheune in einem. Auch die Gebäude jüngerer Datums sind tendenziell eher größer gebaut mit zwei und mehr Wohneinheiten. Einfamilienhäuser finden sich vor allem im Bereich des Gebiets Nordost nördlich der Paßstraße. Anders als früher wurden diese Gebäude allerdings nicht mehr so straßennah wie viele der historischen Gebäude gebaut. Bei den meisten Grundstücken ergibt sich dadurch folgendes Bild: Das Gebäude sitzt fast mittig im Grundstück, es ergibt sich ein großer Vorbereich, welcher primär als Parkfläche genutzt wird in Form von offenen Stellplätzen und Garagen.



Historische Gebäude M 1:5000

HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die ersten geschichtlichen Zeugnisse von Obermaiselstein sind im 13. Jh mit der Burg Obermaiselstein zu finden. Um 1350 entstand vermutlich einer der ersten Kirchenbauten. 1758 wird Obermaiselstein eigene Pfarrei, 1814 mit den Ortsteilen Oberdorf, Niederdorf und Ried zu einer Gemeinde. Fast alle historischen Gebäude Obermaiselsteins befinden sich entlang des Straßenzugs, der vom Burgschrofen zur Alten Schmiede führt. Vom Burgschrofen aus, entlang des Burgschrofenwegs, bis zur alten Dorfkirche St. Katharina, über die Kirchgasse führt diese Ansammlung der historischen Gebäude und endet quasi direkt an der alten Schmiede. Dieses Bauwerk und einige weitere Gebäude zeigen sich noch in ihrem ursprünglichen Gewand bzw. mit nur leichten Veränderungen. Hier sind vor allem die Gebäude in der Kirchgasse 5, 6 und 7, sowie das Gebäude am Burgschrofenweg 26 zu nennen. Der Großteil der anderen Wohnhäuser wurde in Folge von Sanierungsmaßnahmen augenscheinlich vor allem in den 60-80er Jahren gestalterisch überformt. Die historischen Gebäude befinden sich jedoch alle in einem guten bis sehr guten Zustand.

Der Weg entlang der historischen Gebäude wird von einigen Brunnen geschmückt, die sich alle in einem sehr guten Zustand befinden. Aufgrund der Topographie und der Baustruktur ergeben sich immer wieder schöne Ausblicke auf die Dorfkirche sowie die umliegende Landschaft.

DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE

In der Gemeinde Obermaiselstein gibt es 15 Baudenkmäler und zwei Bodendenkmäler. Im Untersuchungsgebiet liegen drei Baudenkmäler und die zwei Bodendenkmäler. Zum Einen die Burgstall des Mittelalters (Burgschrofen) und zum Anderen mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehemaligen Kath. Pfarrkirche St. Katharina in Obermaiselstein und ihrer Vorgängerbauten.

Baudenkmäler sind die ehem. kath. Pfarrkirche St. Katharina (Saalbau mit eingezogenem Chor und Dachreiter mit Spitzhelm, 2. Hälfte 15. Jh., Sakristieianbau 18. Jh; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, Rollsteinmauer, wohl 15. Jh.), das ehem. Kleinbauernhaus in der Kirchgasse 5 (zweigeschossiger verschindelter Blockbau mit flachem Satteldach, Mittertenne und Längsschopf, 18. Jh) sowie das ehem. Bauernhaus und Schmiede am Scheid 7 (verschindelter, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern 18. Jh., im 19. Jh. verändert).

FAZIT:

- > Ausgewogenes Verhältnis aus organisch gewachsenem Wegenetz und daran angelagerter lockerer Bebauung
- > sehr schöne historische „Ader“, Straßenzug durch den Ort entlang des Burgschrofenwegs und der Kirchgasse
- > Denkmalgeschützte Gebäude wie die Alte Schmiede und Kirche sind qualitätsvolle Zeugnisse der traditionellen Baukultur



St. Katharina



Alte Schmiede



Bauernhaus Kirchgasse 5

2.1 ORTSBILD / SIEDLUNGSSTRUKTUR

ERHALT ODER ÜBERFORMUNG HISTORISCHER GEBÄUDESTRUKTUREN

Viele der historischen Gebäude, die sich vor allem entlang des Burgschrofenwegs vom Burgschrofen zur Alten Schmiede befinden, wurden im Laufe der Zeit mehr oder weniger stark überformt. Diese Überformung fand oftmals in den 60/70er Jahren statt. So kam es zu zusätzlichen Balkonen, Änderungen der Dachaufbauten, der Fassadengestaltung, Umgestaltung der Fassadenöffnungen, Austausch der Fenster und Einsatz großflächiger Glasflächen, Umgestaltung der ortstypischen Freiflächen und noch Einigem mehr. Die äußere Erscheinung des ursprünglichen Gebäudes wurde durch diese Umbaumaßnahmen teils sehr stark verändert.

Einige Gebäude sind in ihrer ursprünglichen Gestaltung sehr gut erhalten bzw. saniert worden. Hierzu zählen u. a. die Alte Schmiede, wie auch das Gebäude Burgschrofenweg 34, das denkmalgeschützte Haus an der Kirchgasse 5, der große Bauernhof am Scheid 13 und auch die ehemalige Hofstelle am Burgschrofenweg 10.

Hier ist neben der größtenteils erhaltenen Gebäudestruktur und Fassadengestaltung vor allem auch der umliegende Freibereich von besonderer ortsprägender und ortstypischer Qualität. Auf einer Anhöhe gelegen, ist es von vielen Seiten sichtbar. Der Blick ist unverstellt und wird durch keine Einfriedung oder Hecke gestört. Die sanfte Allgäuer Hügellandschaft umfließt das Gebäude.



Burgschrofenweg 34



Bauernhaus Burgschrofenweg 10



Historische Ansichten Obermaiselstein
Quelle: D'Gmuind Maislschtui freier und huit

FAZIT:

- + Großteil der Gebäude passt ins traditionelle Ortsbild
- + der traditionelle alpenländische Baustil mit großen, klaren Kubaturen bietet potentiell viel (Wohn-)fläche und fügt sich gut in das Gesamtbild des Ortes ein.
- Vereinzelt finden sich infolge ihrer Kubatur und/oder Fassadengestaltung nicht ins Ortsbild passende Gebäude

GEBÄUDESUBSTANZ/ VOLUMEN

Der Großteil aller Gebäude befindet sich in einem gutem bis sehr gutem Zustand. Einige wenige sind in einem mittleren Zustand. Die Gebäude sind in einem voralpinen Baustil errichtet und weisen einen deutlichen Dachüberstand auf. Eine Vielzahl an Gebäuden ist noch in ihrer ursprünglichen historischen Gestalt erhalten geblieben.

Charakteristisch sind oftmals eine Schindelverkleidung der Fassade oder horizontale und vertikale Lattungen. Kleine Fensteröffnungen in Kombination mit Holzfensterläden und kleinen Sturzgesimsen finden sich. Die Verwendung von Schindeln und Holzlatten im natürlichen Holzton gehört zum traditionellen Bild. Teilbereiche der Gebäude vor allem im Erdgeschoss sind als weiß verputzter Grundstock ausgebildet. Einige Gebäude stammen aus den 60/70er Jahren

oder wurden in dieser Zeit saniert und überformt. Ein sehr dunkler Holzanstrich überdeckt hier häufig die originale Holzstruktur. Große Öffnungen, meist ohne Glasunterteilung und ohne Fensterläden prägen die Fassaden. Einige Gebäude, die im Rahmen städtebaulicher Erweiterungen in den 90er Jahren und später entstanden sind, orientieren sich wieder stärker am ursprünglichen Baustil in Obermaiselstein.

Auch für künftige Neubauten/ Sanierungen wird eine Orientierung an der traditionellen Bauweise und Fassadengestaltung empfohlen. Hierdurch wird ein homogenes, qualitätsvolles Ortsbild gestärkt, welches als stimmiges Ensemble wahrgenommen wird. Auch in Bezug auf die Wahl der Gebäudevolumen wird eine Orientierung an den traditionellen Volumen empfohlen. Sie bieten viel Gesamtfläche und fügen sich doch behutsam im Ortsbild ein.



Alte Schmiede, Am Scheid 7



Am Herrenberg 32



Historische Ansichten Obermaiselstein
Quelle: D'Gmuind Maislschtui freier und huit



Bauernhaus Am Scheid 13

FAZIT:

- + privates Grün im Dorf weist teils hohe Qualität auf
- + Umrahmende Landschaft bietet sehr hohe Wohn- und Erholungsqualität
- + der Burgschrofen ist ein beliebter Treffpunkt, aber es besteht hier noch deutliches Aufwertungspotential in Bezug auf Aufenthaltsqualität und Gestaltung
- + mehrere Spielplätze sind im Ort situiert
- wenig Angebot für Jugendliche

NUTZUNGSANGEBOTE

SPORTFLÄCHEN

Der Sportplatz der Gemeinde liegt außerhalb des Planungsgebiets am südlichen Ortsrand. Am Burgschrofenweg ist die Schießanlage für Sportschützen situiert.

SPIELFLÄCHEN

Am Burgschrofenweg finden sich neben dem Kinderspielplatz auch Freizeitangebote für die Jugend mit einer Boulderwand, einer kleinen Ballspielfläche mit Fußballtor und Möglichkeiten für einen Treffpunkt am Schützenheim. Der Spielplatz ist allerdings spärlich möbliert mit einer Schaukel, Reckstangen und einem Wipptier. Ein Basketballkorb ist in der Wiese aufgestellt und bedingt nutzbar.

Beim Haus des Gastes gibt es einen Spielplatz sowie dahinter gelegen einen Minigolfplatz. Beim Café Rapp gibt es ebenfalls einen Spielplatz. Die Spielflächen sind naturnah ausgebildet und bieten ein differenziertes und attraktives Bewegungs- und Spielangebot für Kinder.

Nördlich der Kirche findet sich an der Kirchgasse eine kleine baumbestandene Spielfläche. Sie ist mit leicht in die Jahre gekommenen Spielmöglichkeiten für Kinder ab 3 Jahren mit einer Rutsche, Schaukeln und einer Bank ausgestattet.

Für Jugendliche gibt es wenig differenzierte und attraktive Bewegungsangebote, auch die Angebote für (kleinere) Kinder sind noch ausbaufähig.



Nutzungsangebote M 1:5000

Quelle: terrabiota

2.2 LANDSCHAFT UND FREIRAUM

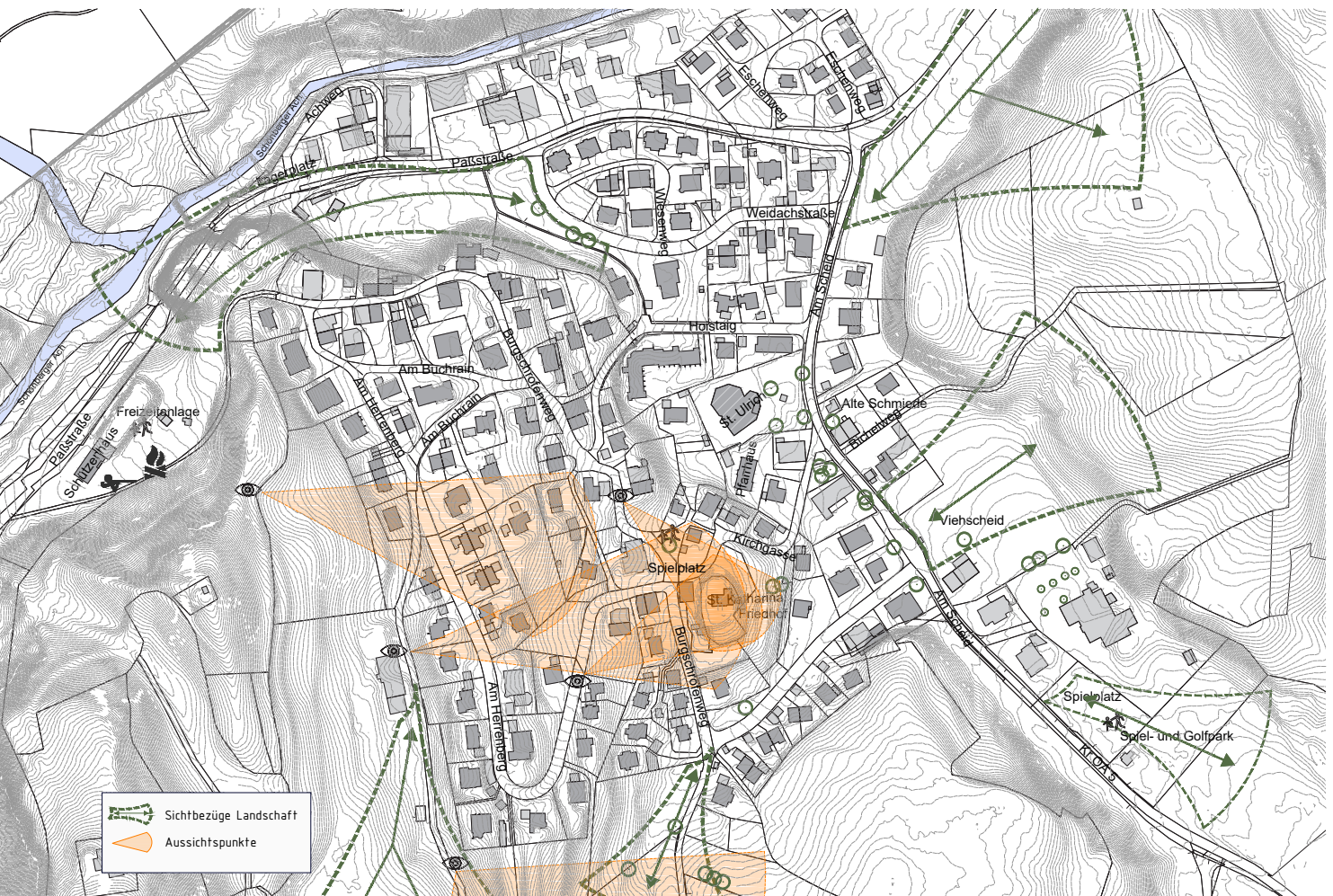
TOPOGRAFIE

RELIEF

Der Ortskern von Obermaiselstein ist eingebunden in eine bewegte Topografie. Dies sind ostseitig die auslaufenden Höhenzüge des Bolsterlanger Horns (1586) im Nordosten, der Höhenzug des Wannenkopfs (1712) im Osten und im Süden die Hügel des Schwarzenbergs (1385) und des Heiducken. Nach Osten Richtung Fischen erhebt sich das Plateau um das Oberdorf (912), das nach dem Einschnitt der Ortsstraße „Am Scheid“ (im Mittel 845) in gleicher Höhe nach der Talsenke wieder ansteigt wie der vis a vis liegende Herrenberg. Innerorts liegen zwischen der Hauptstraße „Am Scheid“ bis zur Kuppe oben beim Burgschrofenweg ca. 40m Höhenunterschied, zwischen der alten Schmiede und der Kirche ca. 16 m.

SICHTBEZÜGE

Aufgrund des natürlichen Reliefs bieten sich attraktive Sichtbeziehungen innerhalb des Ortskerns bis in die weitläufige attraktive umliegende Landschaft. Einen markanten Hochpunkt bildet der Herrenberg (972) mit seinen 2 Aussichtspunkten, an dessen Flanke sich der ostexponierte aufsteigende Ortskern befindet. Auch die Kirche St. Katharina bildet einen inselartigen Hochpunkt innerhalb des Ortsgefüges mit schöner Aussicht bis in die Allgäuer Hochalpen. Vis a vis der Talsenke, in der die Ortsstraße liegt, befindet sich hinter dem Kurpark ein weiterer kleiner Aussichtspunkt an der Spöckelwiese, wo das Gelände innerhalb von wenigen Metern nochmals gegenläufig 10 m ansteigt. Die Sichtbeziehungen können bei der Ortsgestaltung konstruktiv mit einbezogen werden. Zum einen, um keine unnötigen Sichtbarrieren aufzubauen oder um besondere Punkte zum Verweilen neu zu gestalten/ anzubieten.



Topographie und Sichtbezüge M 1:5000

Quelle: terrabiota

- > durch die Topographie entstehen spannende Räume und Blickbeziehungen innerhalb des Ortes und in die Landschaft
- > einige schützenswerte Flächen für Natur- und Artenschutz vorhanden

Im Geoportal Bayern (www.geoportal.bayern.de) sind im Planungsgebiet drei Wald- und Wiesenflächen in der Biotopkartierung Bayern (Alpen) verzeichnet, die nach §30. Art 23 unter Schutz gestellt sind. Am Burgschrofenweg befindet sich innerhalb der Waldfläche ein Hangquellmoor. Es ist unter der Biotopteilflächennummer A8527-0110-010 verzeichnet und unterteilt sich zu 80% in ein Quellmoor und zu 20% in eine Seggen- oder Binsenreiche Nasswiese. Am östlichen Ortsrand befindet sich unter der Biotopteilflächen Nr. A8527-0117-001 eine Extensivwiese, die als artenreiches Extensivgrünland biotopkartiert ist. Westlich der Ortsstraße „Am Schneid“ befindet sich ein weiterer biotopkartierter Wiesenbereich mit artenreichem Extensivgrünland (90%), die mit 10% Seggen und binsenreichen Nasswiesen / Sümpfen ausgewiesen ist.

Im Ökoflächenkataster sind 2 Flächen oberhalb des Burgschrofenwegs und am südlichen Ortsrand am Haubenegg verzeichnet.

Westlich der Paßstraße grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00467.01 der Hörnergruppe an. Der Flußlauf der Schönberger Ach ist bis zur Brücke vor dem Achweg an der Ortseinfahrt als natürliches und naturnahes Fließgewässer unter Schutz gestellt (Biotopteiflächen Nr. A8527-0118-002).



2.2 LANDSCHAFT UND FREIRAUM

QUALITÄTvoller FREIRAUM

Obermaiselstein verfügt über einen sehr qualitätvollen Frei- und Grünraum. Vor allem die umliegende Landschaft mit den hügeligen Wiesen und dem Bergpanorama ist ortsbildprägend und identitätsstiftend. Zahlreiche landwirtschaftliche Flächen und Viehweiden umgeben den Hauptort.

Hierbei ist vor allem die Verzahnung zwischen Landschaft und Ort von Bedeutung. Die hügelige Wiesenlandschaft fließt an verschiedenen Stellen bis ins Dorf.

Aufgrund der Topographie Obermaiselsteins ergeben sich so immer wieder Ausblicke vom Dorf in die Landschaft und zurück. Diese werden begünstigt durch die lockere Baustruktur und die großflächigen Grundstücke, die meist gar nicht oder nur sehr transparent mit niedrigen Holzzäunen umgrenzt sind und somit einen freien Blick gewähren. Deutlich sichtbar wird dies z.B. beim Blick vom Alten Sennereiweg auf den Burgschrofenweg. Private Wiesen, öffentlicher Grünraum und Umgebung sind eins.

An einigen Stellen sind die Grünflächen allerdings von einander abgetrennt. Gerade in den Bereichen der Siedlungsgebiete aus den 60/70er Jahren gibt es einige hohe Einfriedungen aus fremdländischen Hecken oder dichten Zäunen oder mannshohen Stützmauern. Diese stören merklich den landschaftlichen Fluss durch das Dorfgebiet.

Die Durchgrünung des Ortes mit Bäumen und Gehölzen wird primär durch den Baumbestand auf den Grünflächen und in den privaten Grundstücken geprägt. Die Straßenräume sind mehrheitlich ohne Baumbestand, auch die Einfahrts- und Ausfahrtsstraßen. Einige wenige große Bäume befinden sich entlang der Straße Am Scheid, hier prägen sie den öffentlichen Raum und setzen Akzente im Ortsbild. Mit ihrem großen Erscheinungsbild durchbrechen sie den flächigen Straßenbelag und schaffen Abwechslung.



Am Scheid, Blick in die Landschaft



Unterschiedliche Beläge und Straßenbäume, Am Scheid



Blick vom Alten Sennereiweg auf Burgschrofenweg

FAZIT:

- + hohe Attraktivität durch Verzahnung von baulicher Struktur mit Landschaft
- + Grünschnitten führen in den Ort und stärken die Verzahnung umgebender Landschaft und Bebauung
- + einzelne ortsbildprägende Einzelbäume
- hoher Anteil an versiegelter Fläche
- teils ortsuntypisch gestaltete, hohe Einfriedungen

.... VERSUS VERSIEGELUNG

HOHER VERSIEGELUNGSGRAD

Wenn man die Flurkarte Obermaiselsteins betrachtet, nehmen die Straßen einen relativ geringen Raum in Anspruch. In der Realität wirken die Straßenräume vielerorts aber sehr breit und dominant. Dieser Effekt wird u.a. durch die privaten Stellflächen und Zufahrten generiert, die in der Siedlungsstruktur direkt an die Straße angelagert und meist vollversiegelt sind.

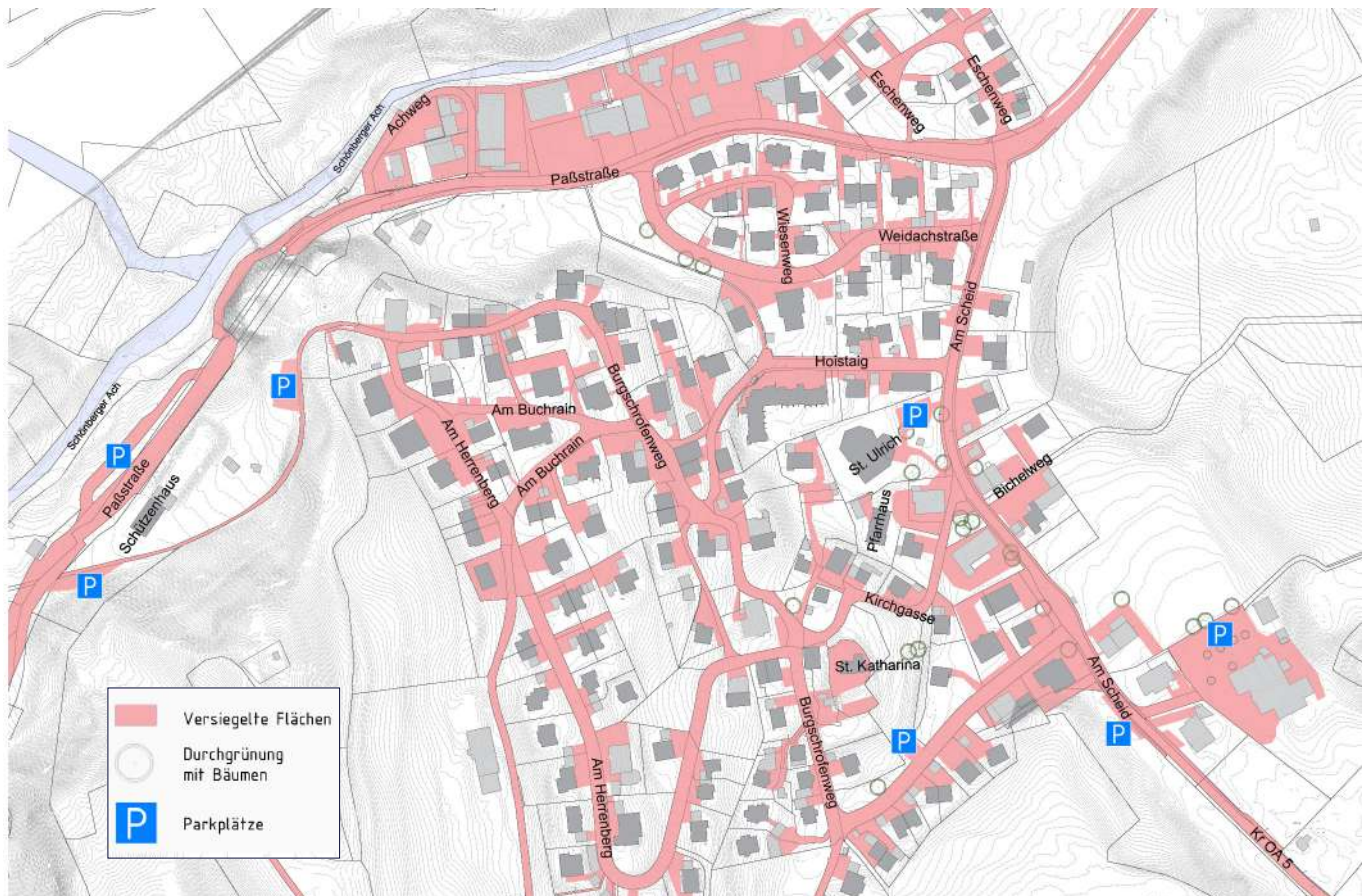
Ähnlich verhält es sich bei den öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr. Ein beachtlicher Teil der Freiflächen ist somit kein Grünraum, sondern dem ruhenden Verkehr vorbehalten. Beispielhaft hierfür der neu gestaltete Eschenweg, der im Bebauungsplan (Nordost 2. Änderung) eine grüne Verkehrsinsel mit drei Bäumen vorsieht, in Realität aber aus einer rein versiegelten Fläche besteht.

Dadurch, dass es oftmals zwischen den Parkplätzen und Einfahrten, sowie dem eigentlichen Straßenraum keine Unterbrechung in Form von Sträuchern, Grasflächen, Bäumen oder Ähnlichem gibt, wirken diese Bereiche wie eine große zusammenhängende Fläche. Ein durchgängiger Asphaltbelag verstärkt diesen Effekt.



Beispiel für hohen Grad an versiegelten Flächen

Die Verwendung anderer Bodenbeläge als Asphalt sowie eine Reduktion der versiegelten Fläche und Ergänzung mittels u.a. weiterer Baumpflanzungen wären sehr wünschenswert zur Stärkung eines attraktiven Ortsbildes und zur Minimierung von Schäden infolge von Starkregenereignissen (>weitere Infos/ Hinweise hierzu s. auch Stellungnahme + Kommentierung Wasserwirtschaftsamt Kempten S.88-91) Sehr gelungen präsentiert sich dies im Bereich der Straße Am Scheid; dort werden die Asphaltflächen immer wieder durch Belagswechsel und einzelne Bäume unterbrochen. Diese straßennahen visuellen Unterbrechungen ordnen den wahrgenommenen Raum und zeigen die eigentliche Hierarchie zwischen Straße, Gehweg und Vorzone der Gebäude. Ein wichtiges Instrument zur Reduktion der versiegelten Flächen sind bereits die Festsetzungen der geltenden Stellplatzsatzung. „Zur besseren Einfügung in das Ortsbild kann die Gemeinde verlangen, dass Kfz-Stellplätze mit Rasengittersteinen, mit in Sand verlegtem Pflaster oder ähnlichem wasserdurchlässigem Material belegt werden.“ (Auszug Stellplatzsatzung Obermaiselstein).



Versiegelung Straßenraum M 1:5000

Quelle: terrabiota

2.3 WEGENETZ, MÖBILIÄT IM ORTSGEBIET

WEGENETZ

WANDERWEGE

Der Ortskern von Obermaiselstein wird von zahlreichen Wanderwegen durchzogen, die in Wanderkarten verzeichnet sind, sich im Bayernatlas wiederfinden oder im Internet auf verschiedenen Seiten beworben werden

(z.B. [www. Bergex.de](http://www.Bergex.de); www. Komoot.de).

Auch die Internetseite der Hörnerdörfer unterbreitet schöne Tourenvorschläge. Zum einen sind dies Themenwege, wie z.B. „Wege für Leib und Seele“ auf denen die schöne Landschaft mit den Heilmethoden von Pfarrer Kneipp und Kapellen in Verbindung gebracht werden, oder erlebnisreiche Wasserfallrunden mit attraktiven Zielen wie die Sturmannshöhle. Viele Wanderwege starten an der Touristeninformation oder am Restaurant Allgäuer Stuben am östlichen Ortsausgang entweder Richtung Süden oder durchqueren den Ort Richtung Burgschrofen. Auch ein Fernwanderweg von Füssen über Oberstdorf und Immenstadt durchquert

dem Ortskern. Diese Wegeverbindungen können für den Ortskern genutzt und thematisch ausgebaut werden, um die Historie des Ortes thematisch einzubinden und kleine Orte zum Verweilen anzubieten. Im Ort sind die Wanderziele gut sichtbar beschildert.

BARRIEREFREIHEIT

Anhand der Höhenlinien kann man im Planungsgebiet die bewegte Topografie des Ortskerns erkennen. Hieraus resultieren geografische Zwangspunkte für die Barrierefreiheit von mobilitätseingeschränkten Mitmenschen, insbesondere Rollstuhlfahrer*innen. Bei der Wegeverbindung von der Hauptstraße Am Scheid zur Kirche und über den Burgschrofenweg sind weite Strecken über 6% steil. Dennoch war es zielführend die Wegeverbindung „Am Scheid“ und „Am Herrenberg“ als flachsten Anstieg für Fußgänger sicher mit beidseitigem Gehweg auszubauen. Für Sehbehinderte kann der Bordstein dabei als Tastkante dienen. Querungshilfen oder andere Orientierungshilfen wurden für Menschen mit einer Sehbehinderung bisher im Ort nicht umgesetzt.

Im südöstlichen Ortsgebiet gibt es einen als barrierefrei ausgewiesenen Rundweg (für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen (<https://allgaeu-erleben.com/2402-oberstdorf.php#obermaiselstein>), der noch am Rande des Planungsgebietes liegt. Mit 3 km Länge bietet er Menschen mit Mobilitätseinschränkungen Möglichkeiten, sich mit wenig Steigung zu bewegen. Die Runde startet am Haus des Gastes in Obermaiselstein und geht, vorbei an Feuerwehr und Friedhof, in Richtung Sturmannshöhle.



Wanderweg Obermaiselstein



Fußweg Obermaiselstein



Burgschrofen

FAZIT:

- + kurze Wege im Ort -> fußläufige Erreichbarkeit
- + breites Angebot an Wanderwegen, Loipen und Radrouten
- + direkter Zugang zu den Wanderwegen
- Die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer ist in Teilen unattraktiv und nicht verkehrssicher
- Barrierefreiheit ist u.a. infolge der Topographie in vielen Teilen nicht bzw. nur eingeschränkt gegeben
- + Barrierefreier Rundweg

RADWEGE

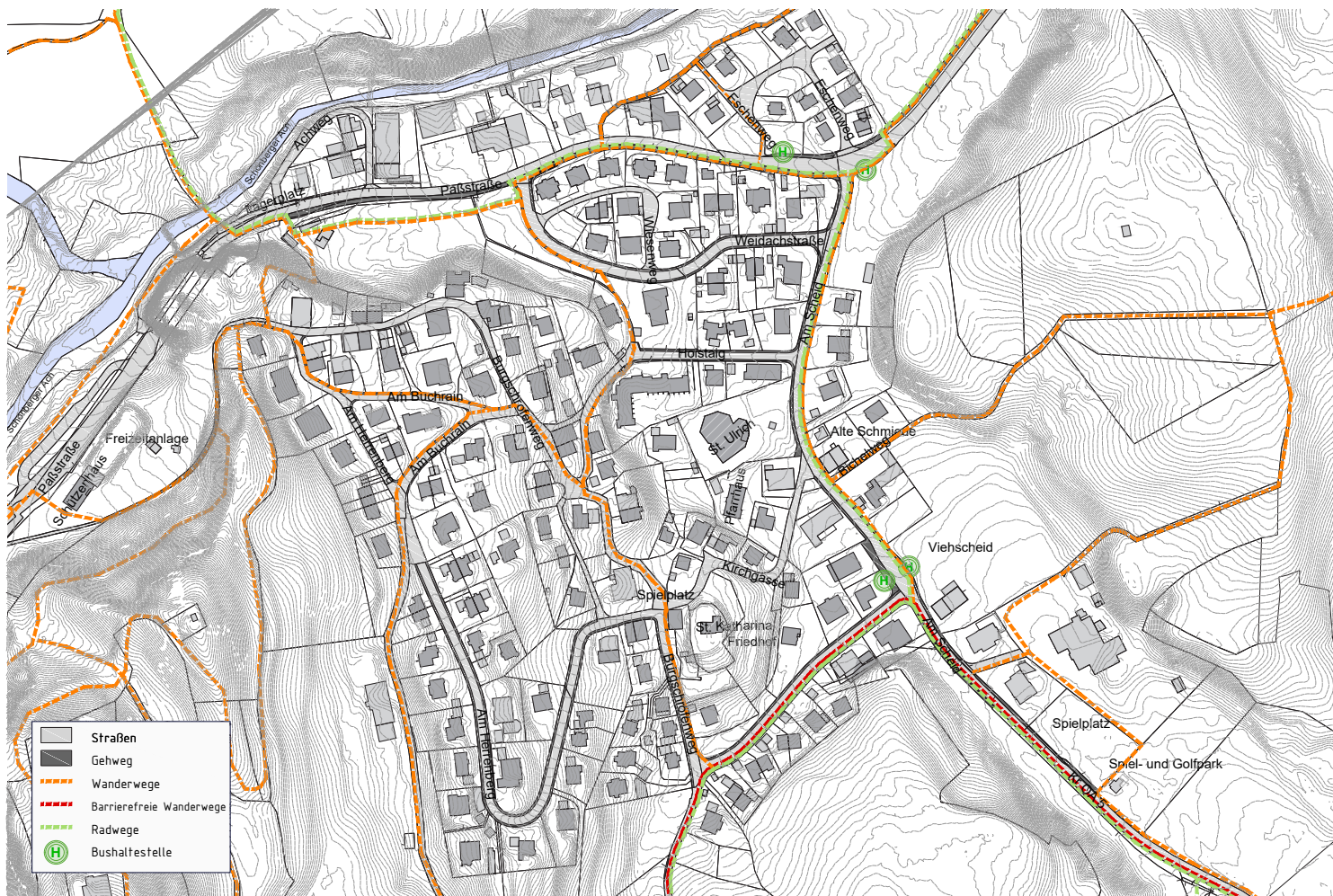
Den Ortskern durchquert ein im Bayernatlas ausgewiesener Radweg der Radrunde Allgäu. Dieser führt entlang der Hauptstraße vom Niederdorf kommend und biegt auf die Paßstraße nach Westen ab. Von dort führt er hinter dem Achweg über die Brücke der Schönberger Ach weiter Richtung Sonderdorf. Auch ist ein Streckenabschnitt am Haubenegg bis zum Sturmannshaus ausgewiesen.

Auf der Hauptstraße findet sich kein separater Radweg oder ein Schutzstreifen auf der Fahrbahn.

Für Mountainbiker sind im Internet attraktive Routen vorgestellt, die den Ortskern durchqueren und in den Naturpark führen. Auch werden leichtere Touren für Familien durch die Hörnerdörfer angeboten.

INNERÖRTLICHE STRASSEN MIT GEHWEGEN

Die asphaltierten Hauptstraßen (Paßstraße und Am Scheid) sind ebenso wie die Nebenstraßen in einer Breite von 6 m ausgebaut. Der untere Teil des Burgschrofenweg teilweise mit 7 m Breite. Entlang der Hauptstraßen wurden beidseitige 1,50 m breite Gehwege ausgebaut, die ebenfalls asphaltiert sind. In den Nebenstraßen innerorts findet sich ein lückiges Netz an schmalen, meist zu schmalen einseitigen Gehwegen. Hier wurde, wo möglich von den 6m breiten Straßen ein Gehweg abgetrennt und die Straße auf 4,50 m verschmälert. Dabei muss immer wieder die Straßenseite gewechselt werden. Für die Nebenstraßen im Dorfkern ist aufgrund der historischen schmalen Gassen und der reduzierten Geschwindigkeit eine gemeinsame Nutzung des Straßenraums denkbar und praktikabel, die Abtrennung eines eher zu schmalen Gehwegs durch ein Hochbord ist nicht zielführend. Es wäre z.B. ein durch Pflaster ebenerdig



Verkehrswege M 1:5000

Quelle: terrabiota

2.3 WEGENETZ, MÖBILIÄT IM ORTSGEBIET

hervorgehobener Bereich denkbar, der die Asphaltflächen auflockert, den Straßenraum dadurch optisch verengt und zu einer dauerhaft angepassten Geschwindigkeit führt, in Teilbereichen verbunden auch mit z.B. der Einführung einer Spielstraße.

Ein durchgehender Gehweg wurde entlang des Straßenzugs „Am Herrenberg“ realisiert. Auch die Weidachstraße wurde mit beidseitigem Gehweg gebaut. Die Gehwege sind in der Regel mit einem Hochbord sicher von der Fahrbahn abgetrennt, teilweise aber auch nur mit einer Homburger Kante visuell abgesetzt. Sie sind durchgehend in Asphalt ausgebaut. Durch einen Pflasterbelag könnten die Gehwege auch hier von der Straße visuell abgesetzt werden und das Ortsbild etwas auflockern. Die Gehwegbreiten von 1,50 m orientieren sich an beengten dörflichen Hauptstraßen mit geringem Fußverkehrsaufkommen (RASt 5.1.2).

Bis in die 1970er Jahre galt dieses Maß noch als allgemein übliche Breite für Gehwege. Gehwegbreiten ergeben sich seit über zwei Jahrzehnten nicht mehr als Restflächen bei der Straßenaufteilung, sondern es gelten seit vielen Jahren andere Empfehlungen und Mindestmaße. Diese berücksichtigen, dass die Gehwege auch von Kinderwägen, Rollstuhlfahrern und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sicher zu begehen sein sollen und auch ein Begegnungsspielraum gegeben ist. Hierfür benötigt es im Minimum 1,80m mit einem entsprechenden Schutzraum vor Einfriedungen oder einem Sicherheitsraum vor befahrenen Straßen.



Beidseitige Gehwege mit Homburger Kante, Hoistai

ÖPNV

ÖPNV HALTESTELLEN

Im Planungsgebiet finden sich 2 Bushaltestellen. Zum einen an der Straßenkreuzung Paßstraße / Am Scheid und weiter südlich im Straßenverlauf Am Scheid in der Nähe der Touristeninformation. Der Ort verfügt über weitverzweigte Busverbindungen nach Lindau über Sonthofen und Immenstadt (Linie 40 und 9740), Bolsterlang (Linie 44), Fischen (Linie 9744), Oberstdorf (Linie 9746. Linie 40) und Schöllang (Linie 9766). Dadurch ist der Ort überregional auch an die Bahnhaltepunkte angebunden.

RUFTAXI

In Obermaiselstein gibt es ein Ruftaxi, das auf der ehemaligen Buslinie 66 von Schöllang über Fischen i. Allgäu nach Obermaiselstein fährt. Es fährt nur zu den festgelegten Zeiten und nach Voranmeldung, welche mindestens 60 Minuten vor Abfahrtsbeginn erfolgen muss. Auf der Route West fährt das Sammeltaxi 66 bei Bedarf sieben Mal zwischen 08:15 Uhr und 20:15 Uhr vom Busbahnhof Fischen i. Allgäu ab. Von Obermaiselstein kann man sechsmal zwischen 08:30 Uhr und 18:30 Uhr das Angebot in die Gegenrichtung nutzen. Am Wochenende fährt diese Linie 12-mal zwischen 08:52 Uhr und 18:47 Uhr. Die Linie fährt drei Haltestellen im Ort an.

FAZIT:

- > es besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV
- > gute Verteilung der Haltestellen im Ort
- > Hauptverkehrsmittel ist noch immer der motorisierte Individualverkehr, der ÖPNV wird noch (zu) wenig genutzt. Hier könnten weitere Anreize geschaffen werden.
- > Fahrradnutzung sollte weiter gestärkt werden



Bushaltestelle am Scheid

FAZIT:

- Die bestehenden Parkflächen werden infolge von ungeordnetem Parken teils ineffizient genutzt
- Teile des Parkraums werden für weiter im Tal liegende Ausflugsziele der umliegenden Gemeinden genutzt (P+R im Winter)
- Es gibt kein übergeordnetes Parkraummanagement

PARKFLÄCHEN

Das Ortszentrum von Obermaiselstein verfügt über mehrere dezentrale Parkflächen. Vom Niederdorf kommend an der Hauptstraße Am Scheid westlich des Wohnmobilplatzes befindet sich ein unmarkierter Kiesplatz für ca. 60 PKWs. Gegenüber des Cafés Rapp sind an der Straße ca. 15 asphaltierte Plätze ohne Markierung situiert. Ein Parkplatz beim Haus des Gastes bietet asphaltierte und markierte Stellflächen für ca. 50 Autos. Innerorts, östlich der Kirche St. Ulrich bietet ein Asphaltplatz ca. 20 Stellplätze. Eine asphaltierte Parkbucht für 5 PKWs befindet sich am weiteren Straßenverlauf „Am Scheid“ Richtung Burgschrofenweg. Am östlichen Ortsteingang parallel zur Passstraße wurden hinter dem Tunnel 32 Parkplätze neu erstellt und eine Fahrgasse mit Längsbucht ergänzt. An der Einmündung am Schützenhaus befindet sich eine bisher unregelmäßige Asphaltfläche für ca. 20 Stellplätze, die auch im Winter als Kettenmontageplatz benötigt wird. Am Burgschrofenweg

an der Kuppe in der Nähe des Aussichtspunktes wird eine Kiesfläche als Parkmöglichkeit genutzt. Sie bietet Platz für ca. 15 PKWs. Im Winter herrscht ein besonderer Druck auf die Parkflächen an der Passstraße, da dort für Fahrten in die höher gelegenen Skigebiete Fahrgemeinschaften gebildet werden oder in den Bus umgestiegen wird. Dann wird auch das Bankett des Burgschrofenwegs entlang des Schützenhauses und am Grillplatz unkontrolliert zugestrichen. Das Parken sollt zukünftig besonders im Gebiet Burgschrofen neu geregelt werden. Eine verträgliche Anzahl und Situierung von Parkflächen im Ort sollte übergeordnet innerhalb eines Verkehrs- und Lenkungskonzepts für Obermaiselstein betrachtet und gelöst werden.

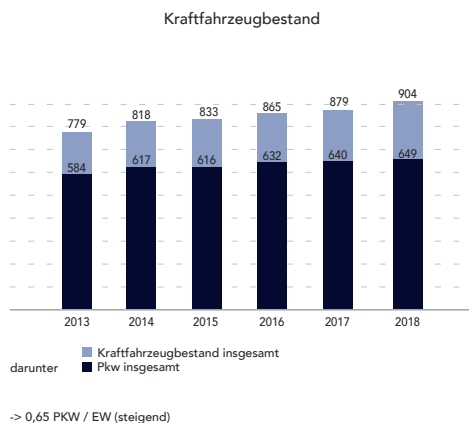
Im Rahmen eines bedarfsgerechten Parkraummanagements kann dann festgelegt werden, wo, ob und für wen zukünftig Parkgebühren erhoben werden sollen.



Private Parkfläche



Parkfläche Café Rapp



Kraftfahrzeugbestand 2013-2018
Quelle: Statistik Kommunal 2018



Öffentliche Parkfläche Burgschrofen

2.4 BEVÖLKERUNG / DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

ZAHLN, PROGNOSEN

Die Gemeinde Obermaiselstein hat insgesamt 987 Einwohner*innen (Stand 30.06.2018). Die Bevölkerung hat seit den 60er Jahren kontinuierlich leicht zugenommen und ist seit 2012 leicht älter geworden. Der Bevölkerungsanstieg in den letzten Jahren ist unter anderem der leicht steigenden Geburtenrate zuzuschreiben. Des Weiteren sind in den letzten Jahren immer etwas mehr Personen nach Obermaiselstein gezogen als Bewohner weggezogen sind.

Das Bayerisches Landesamt für Statistik prognostiziert für Obermaiselstein einen Bevölkerungszuwachs bis 2031 auf 1.000 Einwohner. Für das Gemeindegebiet ist ein Bevölkerungszuwachs von 1,5% bis 2031 prognostiziert. Das Durchschnittsalter soll laut statistischem Bundesamt wie in vielen anderen schwäbischen Gemeinden ansteigen. In Obermaiselstein steigt es voraussichtlich von 45,5 Jahren (2017) auf 47,0 Jahre (2031). Dies ist vor allem auf den deutlichen Zuwachs an über 65-Jährigen zurückzuführen.

Zunehmen wird die Zahl der 6- bis unter 10-Jährigen und der 16- und 19-Jährigen. Aufgrund dessen sollte in der Ortsentwicklung auf ein bedarfsgerechtes Angebot und eine gute ÖPNV-Verbindungen zu Grund- / und weiterführenden Schulen für diese Zielgruppe geachtet werden.

Die Anzahl der unter 3-Jährigen wird abnehmen, ebenso junge Erwachsene und Erwachsene mittleren Alters.

Der größte Anstieg ist bei den über 65-Jährigen in Obermaiselstein zu erwarten. Dabei stark bei der Gruppe der 65- bis ca. 75-Jährigen und leicht bei den über 75-Jährigen.

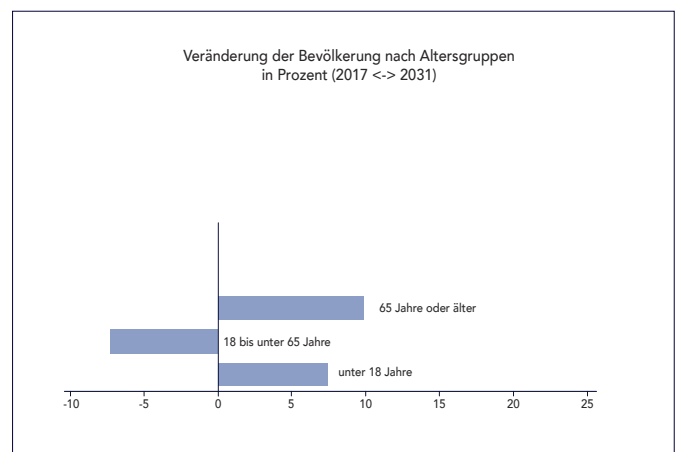
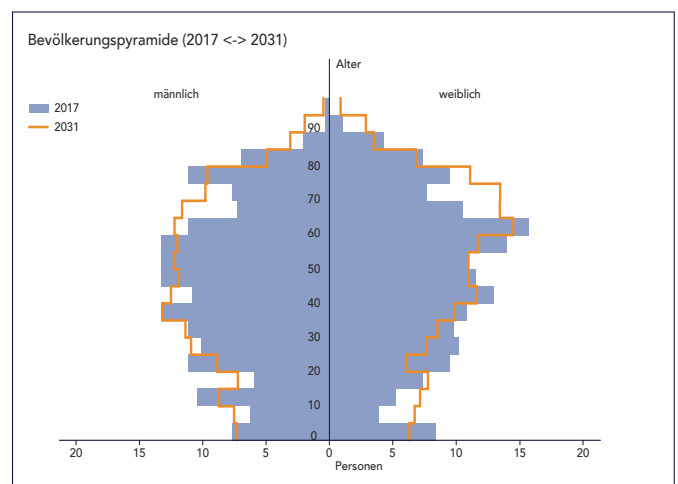
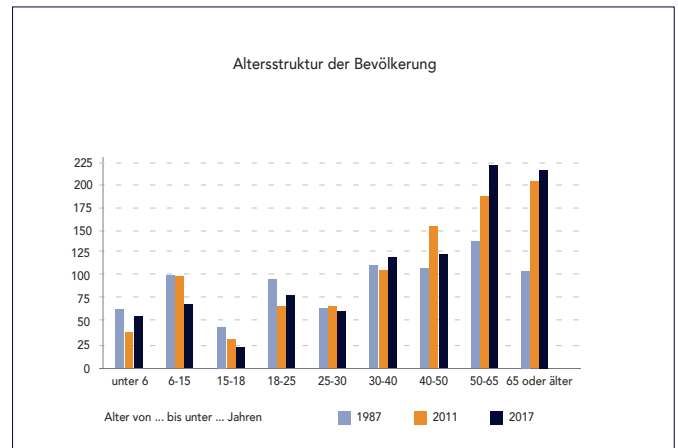
Im Detail:

65- bis unter 75-Jährige	24,8%
75-Jährige oder Ältere	5,4%

Ebenso wie bei der jungen Bevölkerungsgruppe sollte darauf in der Ortsentwicklung Rücksicht genommen werden. Dies umfasst eine seniorengerechte Nahversorgung, einen guten, seniorengerechten ÖPNV und bedarfsgerechte Freizeitangebote, ebenso wie u.a. barrierefreie, zentrumsnahe Wohnungen.

FAZIT:

- > Leichter Bevölkerungsanstieg bis 2031
- > Prognostizierter Anstieg des Durchschnittsalters
- > Prognostizierter Anstieg der Ü65-Jährigen
- > Prognostizierter Anstieg der U18-Jährigen
- >> Berücksichtigung der demographischen Entwicklung bei der Ortsentwicklung!



Demographische Entwicklung und Prognose

Quelle: Statistik Kommunal 2018

2.5 VERSORGUNGS - UND NUTZUNGSANGEBOT

SOZIALE INFRASTRUKTUR UND DASEINSVORSORGE

DASEINSVORSORGE

Für die Daseinsvorsorge ist in Obermaiselstein grundlegend gesorgt. Dank der Bäckerei und des kleinen Dorfladens ist die Grundversorgung mit Lebensmitteln gesichert. Der Erhalt dieser zwei Einrichtungen sollte Priorität haben. Gleiches gilt für die Hausarztpraxis vor Ort.

VEREINE

Es gibt ein aktives Vereinsleben im Dorf mit:
Skiclub Riedbegger Horn, Obermaiselstein e.V.
Förderverein Allgäuer Orgelbau e.V.
Trachtenverein Obermaiselstein e.V.
Freiwillige Feuerwehr Obermaiselstein e.V.
Schützengesellschaft Obermaiselstein 1883

KINDER

Im Ort gibt es den Gemeindekindergarten St. Martin in der Kirchgasse 2. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Alten Schmiede, der Kirche St. Ulrich und dem Gasthof zum Hirsch und ist somit im Ortskern angesiedelt.

SENIOREN

Einrichtungen (Tagesstätte und/oder Betreutes Wohnen) speziell für Senioren gibt es in Obermaiselstein derzeit keine. Die nächsten Einrichtungen befinden sich in Fischen und Oberstdorf.

Von der katholischen Pfarrgemeinde wird monatlich immer freitags ein Seniorennachmittag angeboten. Hier kann man sich bei Kaffee und Kuchen austauschen. Des Weiteren gibt es im Rahmen der Pfarrgruppen Hörnerdörfer auch immer wieder Ausflüge extra für Senioren.

BESONDERE ANGEBOTE FÜR EINHEIMISCHE / GÄSTE

Es gibt diverse Highlights für Einheimische wie für Gäste. Das Haus des Gastes bietet ein vielfältiges Programm. Einmal im Jahr wird der Grünzug am Scheid zum zentralen Platz für gelebtes Brauchtum, wo der Viehscheid Jahr für Jahr tausende Menschen anzieht. Noch nicht genutzt ist das große Potential, welches sich im Inneren der Alten Schmiede bietet.

Das „**Zentrum Naturerlebnis Alpin**“ ist Leuchtturmprojekt und Impulsgeber für einen natur- und klimaverträglichen Tourismus sowie ein innovatives Umweltbildungsangebot in Obermaiselstein.

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

SCHWERPUNKT TOURISMUS

In Obermaiselstein gibt es eine gute Wirtschaftsstruktur, die vor allem auf dem Tourismuszweig basiert. Dieser ist der entscheidende Wirtschaftsfaktor vor Ort. Neben zahlreichen Beherbergungsstätten gibt es einige gastronomische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Handwerksbetriebe und Dienstleister. Den Großteil der Beherbergungsstätten machen kleine Ferienwohnungen aus, die in Privathand geführt werden. Hinzu kommen einige Pensionen, Gästehäuser und ein Hotel. Es gibt vier Gaststätten, hinzu kommt die Bäckerei, die gleichzeitig auch ein kleines Café ist. Zum Einkaufen gibt es neben Lebensmitteln auch ein Angebot an Bekleidung und Tracht, sowie Dekoartikel und Gartenmöbel. Auch finden sich Gewerbe-/ Handwerksbetriebe.



Haus des Gastes, Am Scheid

FAZIT:

- + Grund- und Nahversorgung gegeben
- + aktives Vereinsleben
- + beliebte Treffpunkte im Ort
- + Kindergarten
- + gelebtes Brauchtum
- + ZNAI

- kein kleiner Nahversorger, Apotheke oder Drogerie
- Potential der Alten Schmiede noch nicht genutzt

2.6 WOHNRAUMANGEBOT: BESTAND + BESITZVERHÄLTNISSE

FLÄCHENVERTEILUNG

In Obermaiselstein ist der Großteil der Flurstücke in privater Hand. Als Gemeindeflächen sind der Friedhof bei St. Katharina, das Grundstück der Feuerwehr, die Grundstücke mit dem Bauernladen, dem Haus des Gastes und ein anschließendes südöstliches Grundstück zu nennen. Ebenfalls das Grundstück mit der Alten Schmiede, das Grundstück mit dem Kindergarten, das Flurstück des Bauhofs und der Bereich rund um den Burgschrofen, sowie ein Grundstück im Süden des Dorfes unterhalb des Siedlungsgebietes Obermaiselstein Südwest.

Da der Großteil der Grundstücke in Privatbesitz sind, hat die Gemeinde wenig Handlungsspielraum auf kommunalen Flächen. Bestehende Potentialflächen sollten daher effizient zum Erreichen der gesetzten Ziele für eine nachhaltige Ortsentwicklung genutzt werden.

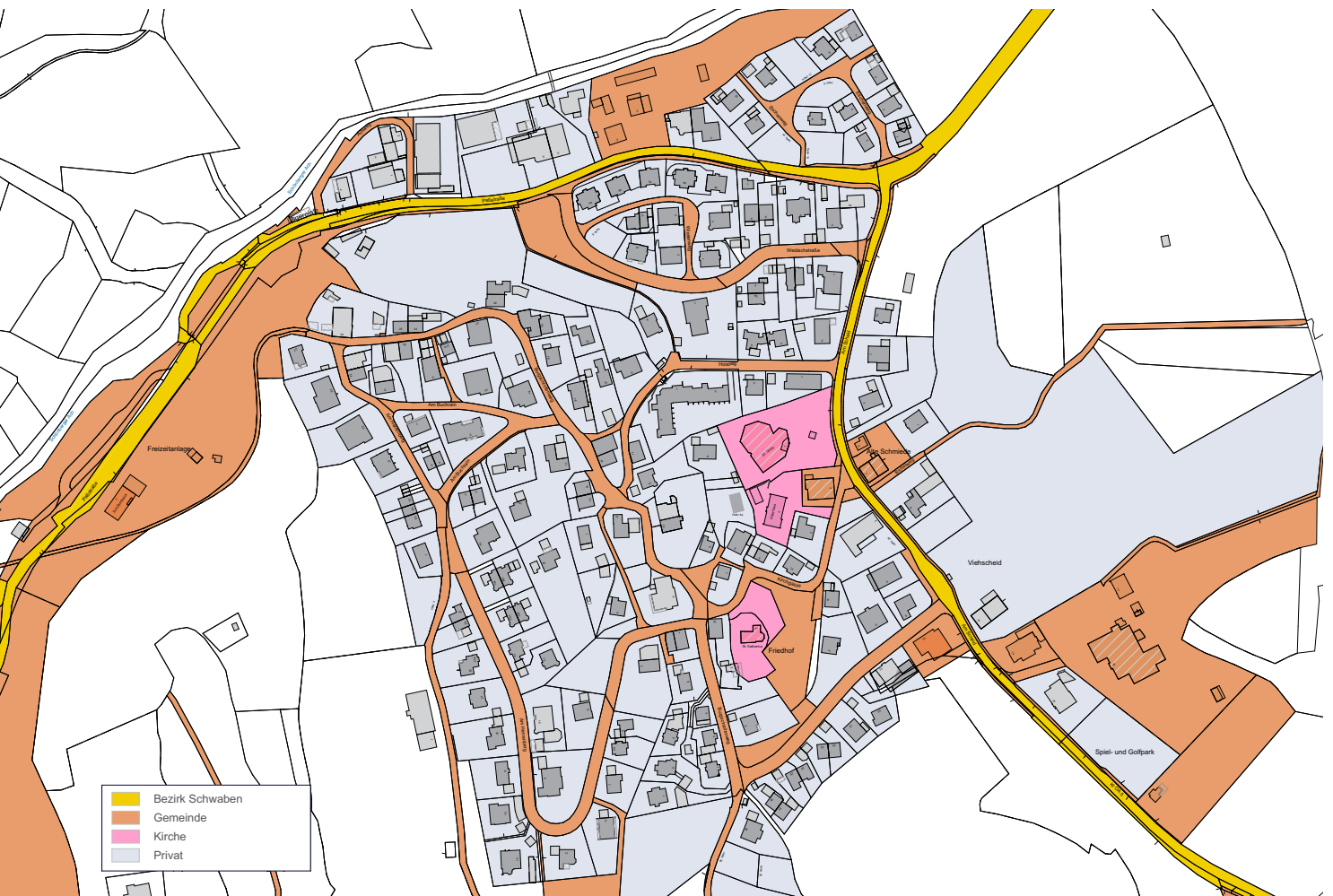
WOHNFLÄCHEN

In Obermaiselstein liegt die Wohnfläche pro Wohneinheit im Vergleich zum ländlichen Raum unter dem Durchschnitt. Mit $86,5\text{m}^2$ pro Wohneinheit liegt sie sogar deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt mit $97,5\text{m}^2$ pro Wohneinheit (inkl. Großstädte). Dies erklärt sich durch den vergleichsweise geringen Prozentsatz an Wohngebäuden mit nur einer Wohnung (46,9%), verbunden mit dem Bestand an Ferienwohnungen sowie Zweitwohnsitzen.

Betrachtet man den Vergleichswert Wohnfläche in Relation zur Einwohnerzahl ergeben sich vergleichsweise hohe Zahlen:

Allgäu im Schnitt	WF/EW = $47,00\text{m}^2$ - $49,00\text{m}^2$
Ländlicher Raum	WF/EW = $50,70\text{m}^2$
Obermaiselstein	WF/EW = $63,75\text{m}^2$

-> Somit hat Obermaiselstein mehr als 13m^2 Wohnfläche pro Einwohner mehr als der Durchschnitt im ländlichen Raum.



Darstellung der Flächenzugehörigkeit M 1:5000

Quelle: ortegestalten

UNTERGENUTZTER WOHNRAUM

In der Gemeinde Obermaiselstein ist gemäß vorgenannter Zahlen pro Einwohner viel Wohnfläche vorhanden. Aufgrund der großen Anzahl an Ferienwohnungen und vor allem Zweitwohnungen ist dieser aber nur teilweise bis kaum genutzt und für die Gemeinde und einheimische Wohnungssuchende oftmals nicht zugänglich.

Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung des Tourismus für die Gemeinde Obermaiselstein sind hier primär nur die im Jahr selten genutzten Zweitwohnungen in größeren Wohnanlagen problematisch zu bewerten. Instrumente, welche hier eine Reglementierung schaffen, sollten genutzt werden, um künftig besser die bestehenden Potentiale an Wohnfläche nutzen zu können.

Ungenutzter, leerstehender Wohnraum hat auch negative Auswirkungen auf andere Bereiche. Viele der Wohnungen sind fast ganzjährig unbesetzt und „verlassen“. Geschlossene Rollläden und leere Parkplätze lassen den Straßenraum unattraktiv wirken.

Zusätzlich bedeuten leere Wohnräume auch fehlende Kundschaft für Nahversorger, Gaststätten, Läden sowie Dienstleister vor Ort.

WOHNRAUMANGEBOT

Mit Blick auf die demographische Entwicklung sollte insbesondere im Bereich von barrierefreien, kleineren Wohneinheiten weiteres Angebot geschaffen werden.

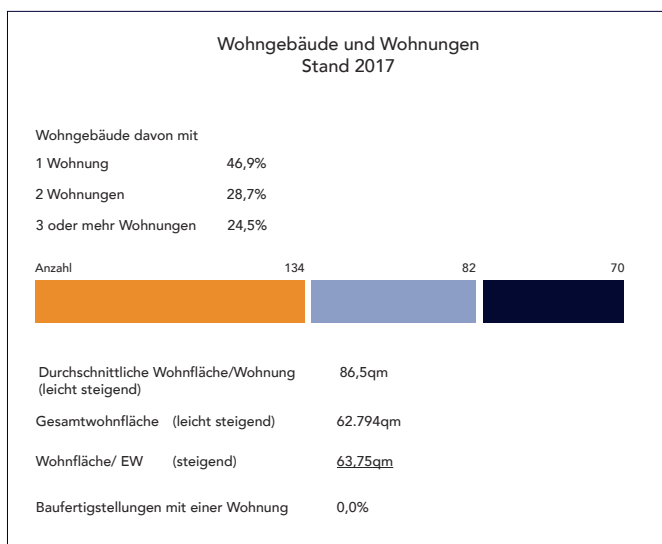
SATZUNG DER GEMEINDE ÜBER DIE SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG FÜR DEN FREMDENVERKEHR

In der Satzung vom 10.12.2008 hat die Gemeinde Obermaiselstein aufgrund von § 22 des Baugesetzbuches (Fassung vom 23. September 2004 - BGBl. 1 S. 2414) eine Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr erlassen:

Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegt die Begründung oder Teilung von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes),
 2. Wohnungserbbaurechten oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes) und
 3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 Baugesetzbuch (BauGB).

Zielsetzung der Satzung: Vielen Anlegern geht es beim Erwerb von Eigentum, welcher als Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage genutzt wird, häufig in erster Linie um den Werterhalt ihres Kapitals und weniger darum, durch Dauervermietung oder Vermietung an Feriengäste in wechselnder Belegung Einnahmen zu erzielen, zumal mit einer solchen Vermietung Arbeit verbunden ist. Es kommt hier über das Jahr gesehen immer wieder zu Leerstand/ untergenutztem Wohnraum, welcher für die Kommune Nachfolgelasten auslöst, ohne das Angebot für Einheimische und Feriengäste entsprechend der Nachfrage zu vergrößern. Dem will die Gemeinde durch die Satzung entgegenwirken.



Flächenverteilung und Wohnen
Quelle: Statistik Kommunal 2018

FAZIT:

> Im Innenort ist „theoretisch“ viel Wohnfläche vorhanden

Problem jedoch:

> Hohe Zahl an untergenutzten Zweitwohnsitzen

> wenig Handlungsmöglichkeit auf kommunalen Flächen

> Defizit an barrierefreien, kleineren Wohneinheiten

2.7 NAHERHOLUNG, FREIZEIT, TOURISMUS

OBERMAISELSTEIN - EIN TRADITIONELLER URLAUBS- UND ERHOLUNGORT

HISTORIE

Der Tourismus ist schon lange der prägende Wirtschaftszweig in Obermaiselstein. Die besonders reizvolle Landschaft und das vielfältige Freizeit- und Naherholungsangebot ziehen jährlich Tausende Erholungssuchende an.

ANGEBOT OBERMAISELSTEIN UND UMGEBUNG:

Obermaiselstein ist aufgrund seiner herausragenden Lage, seines Prädikats als Luftkurort und den überschnittlich vielen Sonnenstunden ein sehr beliebtes Urlaubsziel bei Touristen. Obermaiselstein und Umgebung bieten zudem ganzjährig ein vielfältiges Angebot mit u.a.

- > Wanderungen auf gepflegten und im Winter geräumten Spazier- und Wanderwegen
- > liebevoll geführte Alphütten im Wandergebiet Obermaiselstein, welche die Idee des nachhaltigen Tourismus umsetzen
- > Familien- Wander- und Skigebiet Grasgehren
- > Rodel- und Skihügel „Idealhang“
- > Langlaufloipen direkt im Ort und Umgebung
- > dem Naturpark Nagelfluh Allgäu – Bregenzerwald

ANGEBOT IM ORT:

- > Haus des Gastes mit Touristinformation, Bibliothek und Kegelbahn
- > Kinderspielplätze
- > Spiel-Golf-Park, Kneippanlage im Kurpark
- > Musik- und Liegepavillon am Haus des Gastes
- > Ort der Besinnung auf der Spöck
- > Burgschrofen (Grillstation, Kletterwand, Denkmal,...)

GELEBTES BRAUCHTUM

Große touristische Attraktivität entsteht auch durch das gelebte Brauchtum in Obermaiselstein. Neben den traditionell geführten Alpen im Wandergebiet, der Viehbewirtschaftung der umliegenden Landschaft und dem Trachtenverein ist es vor allem der alljährliche, traditionelle Vihscheid, der für das modern gelebte Brauchtum Obermaiselsteins steht. Der Vihscheid im September ist ein besonderes Highlight für Touristen und Einheimische. Unter den Augen von zehntausenden Zuschauern treiben die Alphirten das Vieh zurück ins Tal und geben es an die einzelnen Bauern zurück. Rund 30.000 sind insgesamt zu bestaunen. Der Vihscheid in Obermaiselstein ist einer der größten und bekanntesten Vihscheide im ganzen Allgäu. 1300 Rinder von 11 Alpen werden dort zum Vihscheidplatz getrieben. Im Anschluss an die Tradition des Alpabtriebs wird noch gefeiert.

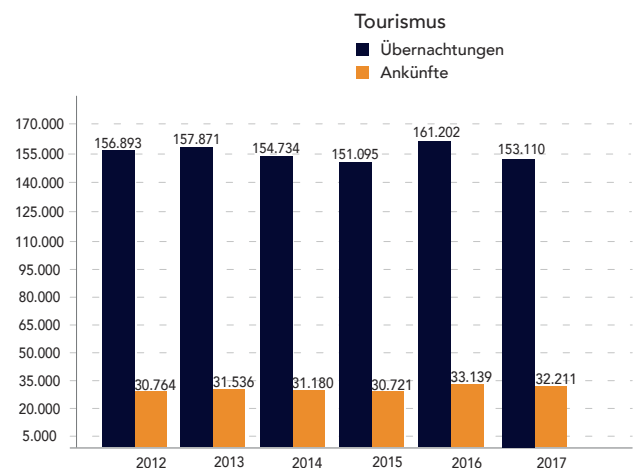
Quelle: <https://www.allgaeu-vihscheid.de/tradition.html>

<https://www.allgaeu-vihscheid.de/obermaiselstein.html> (23.01.2020)

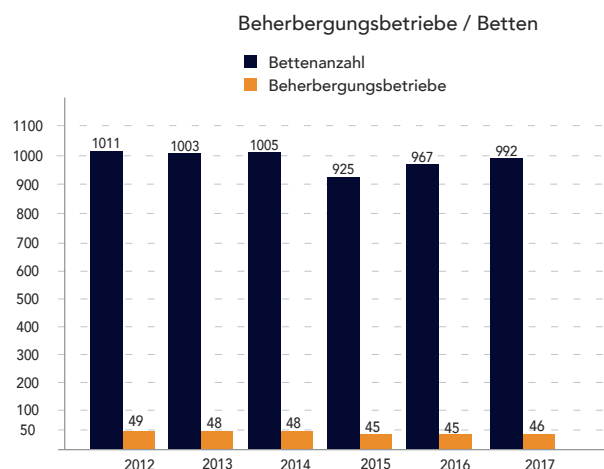
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HÖRNERGRUPPE

Obermaiselstein ist zusammen mit vier Nachbargemeinden (Fischen i.Allgäu, Balderschwang, Ofterschwang und Bolsterlang) Teil der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe. Alle touristischen Belange werden gemeinschaftlich umgesetzt.

Neben einem einheitlichen Buchungssystem ist vor allem der gemeinsame Internetauftritt von Bedeutung.



Durchschnittliche Aufenthaltsdauer 4,8 Tage (leicht sinkend (2012: 5,1))



Tourismusentwicklung 2012-2017

Quelle: Statistik Kommunal 2018

RECHTLICHE VORGABEN + ZIELSETZUNGEN

Bezüglich der künftig zu favorisierenden Ausrichtung in punkto Naherholung, Freizeit und Tourismus, aber auch erweitertem Bildungsangebot wird im Landesentwicklungsprogramm LEP 2020 für Obermaiselstein die Zielsetzung gemacht, dass die Sicherung von touristischen und damit verbunden wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten mit Hilfe von neuen, naturnahen und umweltfreundlichen Maßnahmen erreicht werden soll. Hierzu soll unter anderem auch das Zentrum Naturerlebnis Alpin beitragen.

Quelle: LEP 2020

OBERMAISELSTEIN - MODELLDORF FÜR TOURISMUS IM EINKLANG MIT DER NATUR

Im Rahmen der neuen Tourismusoffensive des Freistaates Bayern von 2018 sollen Obermaiselstein und sein Nachbardorf Balderschwang zu Modelldörfern mit naturnahem Berg- und Skitourismus im Einklang mit der Natur werden. Im Zuge der Neuausrichtung sollen folgende Maßnahmen finanziell unterstützt werden:

> Einrichtung des „Zentrums Naturerlebnis alpin“(ZNAIp)

Unter staatlicher Trägerschaft soll hier ein Impulsgeber mit großer Strahlkraft für natur- und klimaverträglichen Tourismus und Umweltbildungsangebote in Obermaiselstein entstehen.

> Pilotprojekt für innovative und umweltfreundliche Mobilität im Alpenraum

Die zwei Gemeinden sollen mit Hilfe eines Skibusses und eines Sommerbusses Pilotgemeinden für einen umweltfreundlichen ÖPNV werden. Sechs Busse werden von der Staatsregierung gefördert.

Desweiteren soll es eine Förderung des Bundesstützpunkts Ski- und Boardercross in Grasgehren unterstützt werden, der umweltfreundlichen Modernisierung von Seilbahnen und Skiliften, der Loipeninfrastruktur in Balderschwang und dessen Alpwirtschaft mit der Vermarktung lokaler Erzeugnisse, sowie des Projekts „Digitale Hörnerdörfer Allgäu“ zum Ausbau des WLAN Netzes und des schnellen Internets.

> Sanierung „Alte Schmiede Obermaiselstein“

Konkrete Unterstützung und Förderung erhält Obermaiselstein beim Ausbau der Alten Schmiede zum Umweltbegegnungszentrum mit Vereinsraum, Büroräumen und Museum.

> Sicherung der vorhandenen Erlebnis- und Erholungswerts Am Riedberghorn durch Zuordnung in Zone C im Alpenraum

Aufgrund der jüngsten Änderungen zu einem naturnahen Tourismus in der bayerischen Tourismusstrategie wurde das ca. 80ha große Gebiet am Riedberger Horn wieder als Zone C des Alpenraums eingestuft.

Hier sind somit Verkehrsvorhaben wieder unzulässig.

Mehr Bedeutung wird damit dem Erhalt dreier geschützter Biotope, dem Artenschutz gefährdeter Arten und dem Bodenschutz von zwei Rutschbereichen zugesprochen.

Die geplante Verbindung zweier Skigebiete und weiterer technischer Infrastruktur ist somit unzulässig. Der Erlebnis und Erholungswert soll trotzdem hochbleiben. Vor allem Wanderer, Schneeschuhwanderer und Skitourengeher sollen weiterhin im naturnahen und umweltfreundlichen Rahmen das Riedberghorn genießen.

Quelle: LEP 2020 Begründung für Zone C Rückführung

FAZIT:

> Förderung eines naturnahen Tourismus durch den Freistaat Bayern

> übersichtliche und anschauliche Darstellung des aktuellen Angebots durch Webauftritt und Buchungssystem der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe

> attraktive Freizeit- und Erholungsangebote

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GEMEINDE OBERMAISELSTEIN

2040?!
OBERMAISELSTEIN

VERBESSERUNG DER
WEGEVERBINDUNG
FÜR FUSSGÄNGER !

STÄRKUNG DES
ORTSEINGANGS !

PARKEN MUSS
GUT ORGANISIERT SEIN !



3. BÜRGERBETEILIGUNG

>> GEMEINSAM WEITERDENKEN

>> GEMEINSAM ZIELE ENTWICKELN



NUTZUNG
ALTE SCHMIEDE !

„STÄRKUNG DER
ORTSMITTE !“

3.1 ERGEBNISSE

BÜRGERWERKSTATT: BURGSCHROFEN



ALLGEMEINE INFORMATION ZUR ZIELSETZUNG DER BÜRGERWERKSTATT

Partizipation, das gemeinsame Überlegen und Erarbeiten von Lösungsansätzen mit den Bürger*innen spielt für eine nachhaltige Ortsentwicklung eine ganz entscheidende Rolle. Neben Handlungsempfehlungen für den Ausbau des bestehenden Angebots im Bereich Wohnen und gemeinschaftlicher Treffpunkte beinhaltet dies auch Vorschläge zur Entlastung des Ortskerns vom PKW-Verkehr sowie eine Aufwertung und Herstellung von sicheren und attraktiven Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer. Bislang dominiert der fahrende und ruhende PKW-Verkehr das Ortsbild. Auch sollen Aufenthaltsqualitäten im Freiraum für alle Nutzergruppen gestärkt werden, um den Ort für Einheimische und Touristen langfristig attraktiv zu machen.

Aufgrund seiner Lage und dem möglichen Nutzungsangebot spielt das Burgschrofenengelände bei der Umsetzung dieser Zielsetzung eine zentrale Rolle. Von den Parkplätzen sowie der Bushaltestelle entlang der Paßstraße und dem angrenzenden Naherholungs- und Wandergebiet kommend, bildet es – in Verlängerung zur historisch gewachsenen „Ader“ – die direkte Verbindung in den Ort.

INFORMATIONEN ZUM ABLAUF DER BÜRGERWERKSTATT

Am 03.07.2020 fand beginnend um 13h im Rahmen einer „Zukunftswerkstatt Burgschrofen“ ein intensiver Austausch mit Bürger*innen und Gemeindevertreter*innen aus Obermaiselstein statt. Ziel der Bürgerwerkstatt war, gemeinsam Potentiale sowie bestehende Defizite des Burgschrofenengeländes zu analysieren und darauf aufbauend Maßnahmen zur Verbesserung der Situation zu überlegen. Coronabedingt handelte es sich um eine Veranstaltung mit begrenzter Teilnehmerzahl.

Die Veranstaltung gliederte sich in drei Bereiche: Nach einer kurzen Vorstellungsrunde stellte das Planungsteam die Ziele und den Aufbau der Vorbereitenden Untersuchung (VU) vor sowie einen Auszug aus den bisherigen Ergebnissen. Im Anschluss fand ein gemeinsamer Spaziergang auf dem historisch gewachsenen Weg von der Alten Schmiede zum Burgschrofen statt. Vor Ort wurde bereits intensiv diskutiert, was verbessert werden sollte und wie dies konkret erreicht werden kann. Die konstruktive Besprechung, mit teils auch unterschiedlichen Sichtweisen und Vorschlägen, wurde nach dem Spaziergang im Haus des Gastes fortgesetzt und die Ergebnisse gemeinsam anhand von Plakaten festgehalten.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE:

Bislang bietet der Burgschrofenweg von der Paßstraße/Riedbergstraße kommend keine sichere Anbindung in den Ort und wenig Qualität für Fußgänger. Zudem fehlt hier die Wahrnehmung eines „Ankommens“ in Obermaiselstein. De facto handelt es sich jedoch um einen sehr wichtigen Zu-

gang, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Zielsetzung den Verkehr im Ort zu beruhigen. Das Potential, welches die Freiflächen mit Spielplatz und Grillstation für alle Altersstufen auf dem Burgschrofenengelände bieten, soll künftig besser genutzt und ausgebaut werden. Dies beinhaltet insbesondere auch eine Erweiterung des Angebots für die Jugend. Bislang sind die Freiflächen ungeordnet und von Parkflächen dominiert. Der Burgschrofen selbst mit dem Bodendenkmal ist nur schwer begehbar und eingewachsen. Intensiv diskutierte Themen für eine künftige Entwicklung des Burgschrofenengeländes waren somit: Verbesserung der fußläufigen Anbindung vom Burgschrofen in den Ort, Ausbau des Angebots für Jung und Alt auf den Grünflächen sowie die Frage, wie der „Ortseingang“, das „Ankommen“ in Obermaiselstein vom Burgschrofen her, künftig attraktiver und einladender für Fußgänger gestaltet werden kann.

VERBESSERUNG DER FUSSLÄUFIGEN WEGE-VERBINDUNGEN

- Zentrales Ziel ist die Herstellung einer sicheren und attraktiven Fußgängeranbindung in den Ort.

- Dies kann auf unterschiedliche Weise erreicht werden: Neben einem von der Fahrbahn sicher abgetrennten Gehweg wurde u.a. vorgeschlagen, den Straßenbelag zu ändern und beim Burgschrofen die gesamte Straße verkehrsberuhigt und als Spielstraße auszuweisen.

- Kleine naturnahe interne Wege sollen zudem auf den Freiflächen gestärkt werden, z.B. auf den Burgschrofenhügel und über die Fläche als Verbindung zu den Spiel- und Aufenthaltsflächen.

- Bei künftigen Planungen entlang des Burgschrofenwegs ist zu beachten, dass die Zufahrt in den Ort auch weiterhin für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Anwohner*innen möglich ist. Gäste sollen allerdings animiert werden, das bestehende Parkplatzangebot sowie ÖPNV-Angebot zu nutzen und zu Fuß in den Ort zu gehen.

- Neben dem Burgschrofenweg gibt es eine weitere fußläufige hangseitige Anbindung an das Wanderwegenetz von Obermaiselstein durch den Wald, in Form eines „Waldweges“. Die ersten 300m des Weges sind schmal und steil und können derzeit nur schwer mit Kinderwägen genutzt werden. Hier wurden unterschiedliche Vorschläge für eine künftige Gestaltung gemacht. Vom Erhalt der derzeitigen verwunschenen, naturnahen Situation bis hin zum Ausbau für eine Nutzung mit dem Kinderwagen. Wunsch war aber, trotz eines möglichen Ausbaus für eine Nutzung mit dem Kinderwagen, den naturnahen und eher schmalen Charakter des Weges zu erhalten.

- Es wurde angeregt im gesamten Wegenetz unterschiedliche Wege anzubieten, um ein differenziertes Landschafts-erlebnis am Weg zu stärken.

ZUKUNFTSWERKSTATT BURGSCHROFEN

FRAGEN ZUM BURGSCHROFEN ALLGEMEIN:

WAS GEFÄLLT UNS DORT UND WARUM?

SCHNEE KÜR PLATZ
BEACHTEN (6m)
DAS IST AUF FREIZEIT!

DARKPLATZ FÜR
SCHÜBEN
BERÜCKSICHTIGEN!
(ca. 25)

SCHNEE KEITEN
MONTIER PLATZ
BERÜCKSICHTIGEN!

TEMPOLIMIT?
SPIELSTRASSE?!

WEG AUS DER WEG
DANN NUR MIT
WENIG ENGHEIT, DER
NATURNAH GEFÜHLEN!

WAS VERMISSE ICH
DORT UND WARUM?

INFORMELLE
HÄRTE PASTELLE
MIT EINWANDEN

WENIGER IN DER
JUGENDSPIELSTRASSE
KÄRNTNER
TRENNEN

VERJÜNGUNG
GEHÖRSTAND?
ETWAS NEUE
LICHT

Angewandte
für, welche die ist
nicht nicht optimal

FÜR DIE JUGEND
WAS ATTRAKTIVES
E.A. PUMP TRACK
MIT BEWEGUNG

WAS STÖRT MICH
DORT UND WARUM?

UNDEFINIERTE
AUSSTELLUNG
(PUNKT)
KEIN KONTAKT

STRASSENORIENTE
ZUKUNFTIG 2
SO SCHNELL WIE
MÖGLICH

KEIN ATTRAKTIVES
ANKOMMEN

INFOPLATZ MIT
"WAS IST GEBOTEN"

BURGSCHROFEN

TOP

DAS GIBT ES SCHON...

DAS FEHLT NOCH...

VERWEILEN

WER ? / WO ? / WELCHE ANGEBOTE ?

GRILLPLATZ -
SPELPLATZ

Potential des Ortes
natur für ein
besonders Angebot
für Einheimische
und BEITR.

Picknick -
plätze!

WEGE UND VERBINDUNGEN

FÜR WEN ? WO HIN ?

Burgschrofen
= Ortseingang!

Wohin ist wichtig,
dass es nicht
die "Gartenstraße"
haben können!

Angewandte
= Schwerpunktsetzung
in der
Landschaftsplanung
= was man
angeht
= in der Landschaft
= in der Landschaft

Infoplate
Historie, Postkarte

FREIZEITAKTIVITÄTEN

FÜR WEN / WAS ?

GRILLPLATZ +
SPELPLATZ
→ TREFFPUNKT FÜR
JUGEND + ALT

Angebot erstellen!
für alle, Kinder
und Jugendliche!

Angewandte
= ein starkes Angebot
auch für Jugendliche
gehen

DAS "BURGSCHEMA"
AUF FLÄCHE BEZUGEN
"HISTORIE"

Ziel: Ort an
den man mit
alten Kindern
kommen kann

BURGSCHROFENHÜGEL

EIN ORT FÜR...?

Bildungsraum

Fliese für
den Hugel

Wasser- /
Bachlauf
(Hugelbahn)

ATTRAKTIVER
"ORTSEINGANG"

ZIELE

Angewandte
2
Angewandte
= in der Landschaft
= in der Landschaft

Beschreibung
- topographische
Lage mit Wunsch
orten

Übersicht der während der Bürgerwerkstatt entstandenen Plakate mit Dokumentation der Ergebnisse

ZUKUNFTSWERKSTATT BURGSCHROFEN

VORSCHLÄGE ZUR AUFWERTUNG:

BURGSCHROFEN

BURGSCHROFEN:
DAS SOLLTE VERBESSERT
WERDEN...

SO KANN
ES GELINGEN...

ORTSEINGANG:
KEINER WEISS, DASS
ES DORT IN DEN
ORT GEHT

VERBESSERUNG
DES ANGEBOTS
FÜR JUGEND!

NATURNAHE
GESTALTEN
"NATURNAHE
AUSSTELLUNG"

Spielstraße mit
dunklen, roten
gestalten!

Postkarte durch
Beschreibung natur-
nah gestalten
= "Beschreibung
= "Beschreibung
= "Beschreibung"

Parkplätze (Schnell-
park) müssen besser
organisiert werden
= mehr Flächen möglich!

Treffpunkt für
Jugend

Freizeitaktivitäten
Gartenstraße
Ortseingang muss
klarer erkennbar sein!

ES SOLL GROSSE
UND ATTRAKTIVE
SPIELPLATZ GEBEN
WERDEN

Burgschrofen
soll ein Ort
werden für alle!

"GRÜNE
STELLPLATZ"

Parken für
50-Jahrer +
Wälder / Wälder

Natur /
Naturfluss zum
Thema machen!

BEZUG AUF
ANGEBOTEN WEG
AUF DEN BURGSCHEMA

Gesamtkonzept
für Burgschrofen
"Infoplate"

PARKGEBÜCKE?
PARKEN ORDNEN!

ZIEL:
ATTRAKTIVITÄTSSTÄRKUNG
FUSS-UND RADWEGENETZ

Ausbau für
Radfahrer mit
Wäldern?!

Besser
Beschreibung

Charakter des
Ortes, durch den
Wälder soll
haben können!

Historieweg

Fußwegenetz
soll ursprünglichen
Charakter
haben

Info's über den
Ort
haben da!

GEMEINSAM WEITERDENKEN!

ANGEBOT FÜR...

ohs

WIRTSCHAFTS
2040 ?!

DAS GIBT ES SCHON...

DAS FEHLT NOCH...

Angewandte
Spielplatz
Spielplatz
Spielplatz

OPVU NICHT DURCH
PARKPLATZ
SCHWACHEN

Bau / Energie
Beschreibung
Beschreibung
Beschreibung

SITZGELEGEN
HEITEN
IM ORT
AN WEG

Wälder / Wälder
- Apple

GRILLPLATZ

Wälder / Wälder
Beschreibung

Wälder / Wälder
Beschreibung
Beschreibung
Beschreibung

FAMILIEN

WENIGE
SPIELPLATZ
AN LINDEN
OFFERS IM ORT

Wälder / Wälder
Beschreibung
Beschreibung
Beschreibung

Wälder / Wälder
Beschreibung
Beschreibung
Beschreibung

JUNGE LEUTE

PICKNICK PLATZ
JUGEND +
FAMILIEN

50+

60+

Treffpunkt für
Jugend
Angewandte
Angewandte
Angewandte

WELCHE ZIELSETZUNGEN ERGEBEN SICH DARAUS?
WO UND WIE KÖNNEN DIES KONKRET
UMGESETZT WERDEN?

Treffpunkt
für Jugend und
Alt!

TOURISTEN

Wälder / Wälder
Beschreibung
Beschreibung
Beschreibung

EINHEIMISCHE

Wälder / Wälder
Beschreibung
Beschreibung
Beschreibung

3.1 ERGEBNISSE

BÜRGERWERKSTATT: BURGSCHROFEN

VERBESSERUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT/

STÄRKUNG EINES TREFFPUNKTS FÜR JUNG UND ALT:

- Der Burgschrofen ist in Verbindung mit den Hütten, dem Grillplatz und Spielplatz bereits heute ein beliebter Treffpunkt. Dies gilt es weiter zu stärken und auszubauen.
- Bislang befinden sich an der Kreuzung zur Riedbergstraße, entlang des Burgschrofenwegs sowie oberhalb des Spielplatzes großflächig gekieste Flächen, welche als Parkfläche genutzt werden.
- Es wurde einvernehmlich festgestellt, dass es zwar einen großen Bedarf an Parkflächen gibt, die Aufenthaltsqualität für Einheimische wie für Gäste beim Burgschrofen bei der künftigen Gestaltung aber Priorität haben soll.
- Insbesondere das Angebot für Jugendliche sollte hierbei noch erweitert werden. Auch für diese Zielgruppe bietet der Burgschrofen einen idealen Ort für ein besonderes Freizeitangebot, in Erweiterung und Ausbau des bestehenden Spielplatzes. Unterschiedliche Vorschläge für eine erweiterte Nutzung/Gestaltung wurden im Rahmen der Bürgerwerkstatt bereits gemacht, dies waren u.a. :
 - >> Natur/ Nagelfluh und/ oder „Burg“ zum Thema machen
 - >> Vorsehen von z.B. Pumptrack, Seilbahn (Flying Fox) und/ oder Kletter-/Boulderfelsen, Fitnesspfad...
- Darüber hinaus wurde vorgeschlagen (ergänzend) Picknickplätze vorzusehen, welche von allen Generationen genutzt werden können.
- Auch für Kleinkinder soll in Nähe der Grillplätze ein räumlich getrenntes Angebot erhalten bleiben
- Gewünscht wurde, die Freiflächen und Angebote naturnah zu gestalten und stimmig in den Naturraum einzubinden
- Der Burgschrofen(hügel) sollte stärker erlebbar gemacht werden und in das Gesamtkonzept eingebunden werden
- Bislang ist die Fläche entlang des Burgschrofenwegs durch die topografische Lage und viele Bäume verschattet. Es soll geprüft werden, wie die Flächen etwas mehr belichtet werden können.

NEUORDNUNG DER PARKFLÄCHEN:

- Gemäß Diskussion sollen die Parkflächen an der Kreuzung zur Riedbergstraße klarer geordnet werden. Die Unterteilung soll möglichst auch bei Schnee sichtbar bleiben.
- Zur Verbesserung und Optimierung des Thema Parkens – insbesondere bei einer maximalen Auslastung (Skisaison, Wandersaison) - wurde diskutiert, ob ein Parkraummanagement zielführend ist (z.B. in Form von Anwohnerparken, Parkgebühren für externe Gäste, „Apps“ zur besseren Steuerung...)
- Der Parkplatz am ehemaligen Fischteich wird im Winter derzeit für das Montieren von Ketten benutzt. Dies muss an geeigneter Stelle auch künftig möglich sein.
- Die Parkflächen entlang des Burgschrofens im Bereich Grillplatz, Spielplatz sollen visuell künftig Teil der Freiflächen werden (z.B. mit Rasenpflaster, Schotterrasen) und so weit wie möglich minimiert werden. Parken soll auch hier möglich sein, gleichzeitig aber die Grünfläche gestärkt werden. Es gilt daher sorgfältig zu prüfen, wieviele Parkplätze dort zukünftig angeboten werden sollen.

STÄRKUNG DES ORTSEINGANGS/

„ANKOMMENS“ IM ORT

- Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurde außerdem festgestellt, dass bislang kein klares „Ankommen“ im Ort über den Burgschrofen erkennbar ist. Insbesondere Fremde vermuten nicht, dass von hier aus eine schöne Anbindung in den gewachsenen Ortskern gegeben ist.
- Ziel sollte daher sein, im Zuge der weiteren Planungen Maßnahmen zur attraktiveren und eindeutigeren Gestaltung dieses „Ortseingangs“ vorzusehen.
- Vorschlag hierzu war z.B. eine Beschilderung mit durchgängigem Gestaltungskonzept, evtl. auch ein Kunstprojekt.
- Wichtig allgemein bei der künftigen Gestaltung des Burgschrofengeländes: Die Maßnahmen sollen den Fußgängerverkehr in den Ort stärken. Der PKW-Verkehr in den Ort soll dagegen minimiert werden.

WEITERE VORGESCHLAGENE MASSNAHMEN

- Zur Stärkung der Attraktivität der Wegeverbindung für Fußgänger im Ort und in Verbindung zu dem Wanderwegenetz wurde zudem das Vorsehen eines Infopfads (analog und digital) vorgeschlagen, welcher Themen zur Geschichte (u.a. Infos zur Paßstraße, Ortsentwicklung, alten Gebäuden im Ort...) und/ oder weiteren Themen wie Natur, Berge anschaulich erläutert. Dies bietet einen Mehrwert für Einheimische wie für Gäste gleichermaßen und erweitert das bestehende Informationsangebot.

FOTOS VON DER BÜRGERWERKSTATT: GEMEINSAM WEITERDENKEN!



Begrüßung der Teilnehmer*innen bei der Alten Schmiede



Diskussion und Zusammenstellen der Ergebnisse
im Haus des Gastes anhand von Plakaten



Spaß bei der Arbeit gehört auch dazu!

3.2 ERGEBNISSE

BÜRGERWERKSTATT: „ALTE SCHMIEDE“



ALLGEMEINE INFORMATION ZUR ZIELSETZUNG DER BÜRGERWERKSTATT

Im Rahmen der ersten Bürgerwerkstatt wurde wie zuvor beschrieben gemeinsam überlegt, wie das Areal rund um den Burgschrofen aufgewertet sowie die fußläufige Wegeverbindung in den Ort verbessert und attraktiver gestaltet werden kann. Einen weiteren wichtigen Beitrag für die Stärkung des sozialen und kulturellen Lebens insbesondere auch für die Einheimischen bieten die Räumlichkeiten der Alten Schmiede. Durch ihre zentrale Lage sowie besondere Atmosphäre soll hier ein Ort mit einem ganz besonderen Angebot entstehen.

INFORMATIONEN ZUM ABLAUF DER BÜRGERWERKSTATT

Am 16.10.2020 fand beginnend um 13h die „Zukunftswerkstatt für die Alte Schmiede“ statt. Im gemeinsamen Austausch zwischen Bürger*innen und Gemeindevertreter*innen wurden Ziele für ein künftiges Nutzungskonzept in den derzeit leerstehenden, noch unsanierten Räumen entwickelt. Darüber hinaus ging es aber auch um Vorschläge für die Freiraumnutzung, sowie die Frage, auf welche Weise lang-

fristig das Ortsbild erhalten bzw. gestärkt werden kann. Coronabedingt handelte es sich um eine Veranstaltung mit begrenzter Teilnehmerzahl.

Die Veranstaltung gliederte sich in zwei Teile: Den Auftakt machte ein Besuch der Alten Schmiede. Neben dem Besuch der Innenräume, wurde - trotz Regen - auch draußen diskutiert und überlegt, welche Nutzung auf dem Freibereich hinter der „Schmitte“ künftig stattfinden könnte.

Wegen des schlechten Wetters fand der weitere Teil der Veranstaltung dann im Haus des Gastes statt. Nach einer kurzen Einführung durch das Planungsteam zu der laufenden Vorbereitenden Untersuchung (VU) und den bisherigen Ergebnissen wurde an drei Thementischen weiterdiskutiert.

Hierbei wurde gemeinsam überlegt, wie in der Alten Schmiede ein multifunktionales Dorfhaus mit vielseitigem Angebot für unterschiedliche Altersgruppen entstehen kann und welche Nutzungen es braucht, damit hier ein attraktiver und gut frequentierter Treffpunkt im Ort entsteht. Die teils unterschiedlichen Sichtweisen und Vorschläge wurden anhand von Plakaten festgehalten (s. Fotodokumentation)





3.2 ERGEBNISSE

BÜRGERWERKSTATT: „ALTE SCHMIEDE“

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE AUS DER „ZUKUNFTSWERKSTATT ALTE SCHMIEDE“

Durch die gelungene Fassadensanierung stellt die Alte Schmiede bereits heute ein besonderes „Schmuckstück“ im Ort dar. Diese noch leere Hülle soll künftig mit neuem Leben gefüllt werden.

VORSCHLÄGE FÜR EINE KÜNFTIGE NUTZUNG DER „SCHMITTE“:

Ziel: Multifunktionales Dorfhaus durch

- > Räume für Kunst und Kultur, Ausstellungen in unterschiedlicher Form (wechselndes und/ oder konstantes Programm, z.B. auch Glockenausstellung)
- > Räume für Musikschule und Vereine
- > Hochzeitszimmer
- > Kleinkunstabühne
- > Schulungsräume mit Angebot für unterschiedliche Altersgruppen (Themen z.B. : Naturpark Nagelfluh, heimische Pflanzen, Landwirtschaft im Wandel der Zeit)
- > Verkaufsraum für z.B. Kunsthandwerk/ Kunstschmied

HINSICHTLICH DES GASTRONOMISCHEN ANGEBOTS WURDEN FOLGENDE, UNTERSCHIEDLICHEN WÜNSCHE/ ZIELSETZUNGEN GEÄUSSERT:

- > keine kommerzielle Gastronomie
- > bedarfsgerechte Gastronomie (bei Veranstaltungen z.B. über Catering)
- > Eisdiele, Glühweinverkauf
- > konstant betriebenes Café/ Restauration

Aufbauend auf der Vielzahl der Anregungen und Wünsche zeichnet sich ab, dass das beste Konzept eine „Mehrfachnutzung“ ist. Unterschiedliche Nutzungen zu unterschiedlichen Tageszeiten eröffnen verschiedenen (Alters-)gruppen die Möglichkeit die Räumlichkeiten zu bespielen. Auch zeigt sich an ähnlichen Referenzprojekten, dass eine intensive (und regelmäßige) Nutzung ein Haus wie die „Schmitte“ erst zu einem lebendigen Ort werden lässt.

AUSSENBEREICH ALTE SCHMIEDE:

Neben der Nutzung im Inneren spielt hierbei auch die künftige Nutzung der Freifläche hinter der Alten Schmiede eine wichtige Rolle. Gemeinsam wurde besprochen, dass es sich hier um einen sehr qualitätsvollen Außenbereich mit wunderbarem Blick in die Landschaft handelt.

Vorschläge für eine künftige Nutzung/Gestaltung waren:

- > Nutzung als Außensitzbereich
- > den Freibereich soweit wie möglich von Bebauung und Parkplätzen freihalten.
- > stattdessen z.B. Biergarten (auch ohne Bewirtung)
- > auch hier kann und soll ein sozialer Treffpunkt entstehen

ORTSMITTE STÄRKEN/ WEITERE NUTZUNGEN

Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurde ergänzend auch diskutiert, wie die „soziale Mitte“ durch eine (effizientere) Nutzung im Kindergarten, Feuerwehrhaus und evtl. ergänzend Neubau neben der Schmiede gestärkt werden kann. Besonderer Bedarf wird hier insbesondere im Bereich Wohnraum für Einheimische gesehen.

ORTSBILD STÄRKEN/ AUFENTHALTSQUALITÄT FÖRDERN

Obermaiselstein ist in herausragender Weise eingebettet in eine wunderbare Landschaft und ist ein beliebter Luftkurort. Wie die Aufenthaltsqualität im Ort langfristig erhalten/ gestärkt werden kann, wurde im Rahmen der Bürgerwerkstatt diskutiert.

VORGESCHLAGENE MASSNAHMEN:

- > Anreiz für Entsiegelung schaffen, z.B. über kommunales Förderprogramm
- > Ortsgestaltungssatzung
- > mehr Sitzgelegenheiten (z.B. auch in Verbindung mit „Bücherschrank“)
- > Wasser „erlebbar“ machen
- >> Regenstation
- >> Trinkbrunnen
- > naturnahe Gestaltung von öffentlichen + privaten Freiflächen fördern
- >> Biodiversität stärken
- >> ortstypische Bauerngärten
- >> pflegeleichte Lösungen aufzeigen

THEMENWEG:

Bereits im Rahmen der Bürgerwerkstatt zum Burgschrofen wurde diskutiert, wie die fußläufige Wegeanbindung in den Ort noch attraktiver gestaltet werden könnte.

Allgemeine Zustimmung fand die Idee eines „Themenweges“ durch den Ort. Über ansprechend gestaltete Infotafeln, sowie ergänzend digital über die Verknüpfung z.B. mit einem QR Code können hier interessante Hintergrundinformationen, übermittelt werden.

Das Zentrum Naturerlebnis Alpin entwickelt derzeit bereits das Konzept für einen spannenden und zugleich lehrreichen Themenweg mit Schwerpunkt auf Landwirtschaft. Dieser soll durch den Ort sowie die Umgebung führen.

WEITERE, ERGÄNZENDE THEMEN KÖNNEN SEIN:

- > Historische Entwicklung (Infos zu Gebäuden, ehemaligen Bewohner*innen, ehemaliger Nutzung, Infos zum ehemaligen Standort der „Alten Schmiede“, ...)
- > Informationen zu heimischen Pflanzen und Heilkräutern
- > „Luft und Wasser“ als wichtiges Thema für den Luftkurort

FOTOS VON DER BÜRGERWERKSTATT: GEMEINSAM WEITERDENKEN!

FAZIT:

Die Bürgerwerkstätten waren sehr konstruktiv und brachten wichtige Erkenntnisse sowie Anregungen, welche als Basis für die weiteren Planungen dienen.



Diskussion und Zusammenstellen der Ergebnisse im Haus des Gastes anhand von Plakaten



BURGSCHROFEN

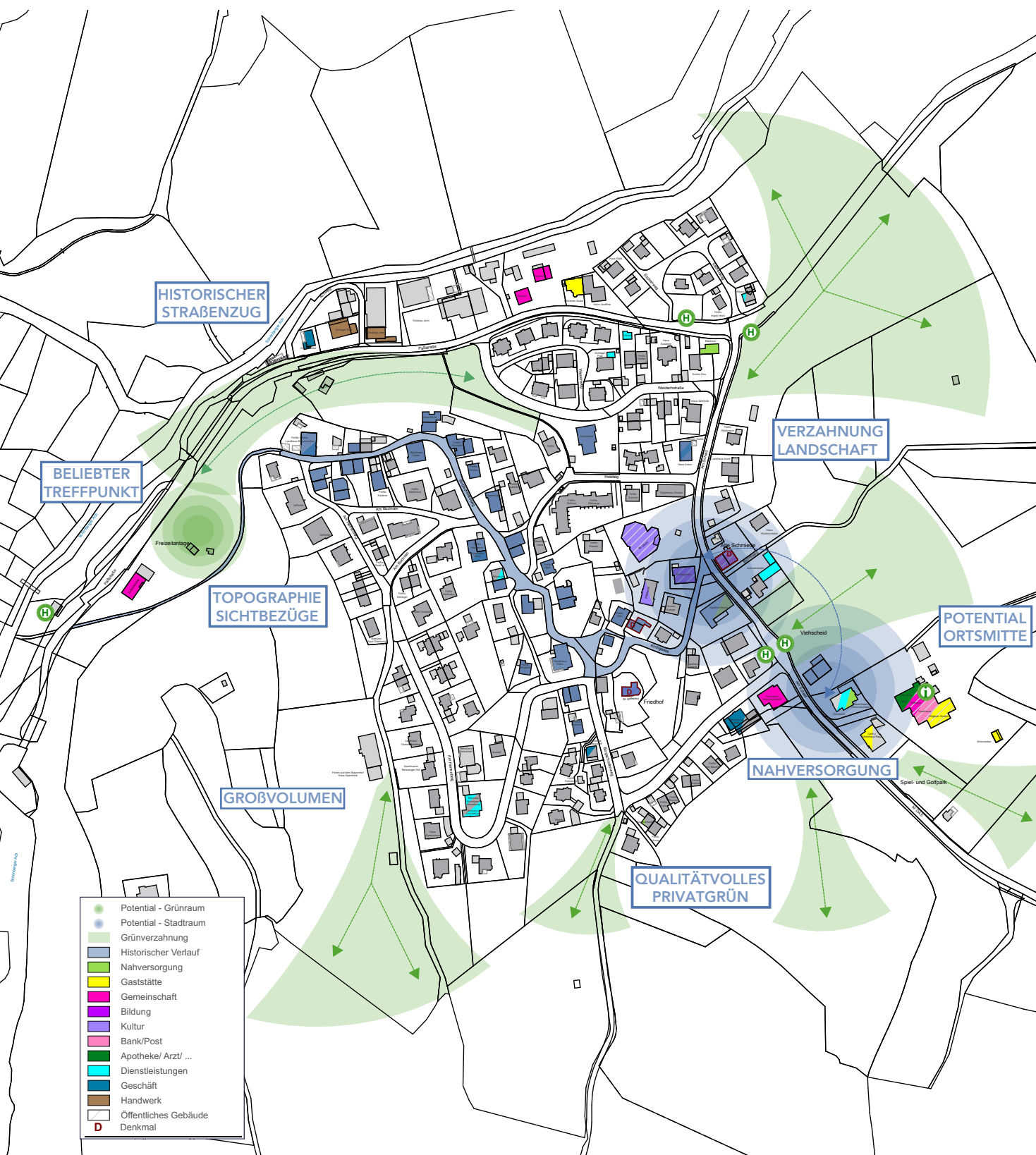
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GEMEINDE OBERMAISELSTEIN

4. AUSWERTUNG DER ERGEBNISSE AUS ANALYSE UND BÜRGERBETEILIGUNG



4.1 AUSWERTUNG STATUS QUO

>> QUALITÄTEN UND POTENZIALE OBERMAISELSTEIN



Qualitäten und Potentiale M 1:5000

BESONDERE QUALITÄTEN UND ALLEINSTELLUNGSMERKMALE

FOKUS: ORTSBILD / SIEDLUNGSSTRUKTUR – ZUSAMMENSPIEL GEBÄUDEBESTAND UND FREIRAUM

- + historisch gewachsene Siedlungsstruktur im Ortskern
- + historische „Ader“, Straßenzug durch den Ort entlang des Burgschrofenwegs und der Kirchgasse
- + hohe Attraktivität durch Verzahnung von baulicher Struktur mit Landschaft
- + Erhalt der traditionell gewachsenen Siedlungsstruktur
- + Ausgewogenes Verhältnis aus organisch gewachsenem Wegenetz und daran angelagerter lockerer Bebauung
- + traditioneller Alpenländische Baustil mit großen Kubaturen (basierend auf den einstigen Bauernhäuser und Hofanlagen) bietet potentiell viel (Wohn-)fläche vorhanden.
- + Der Großteil der Gebäude passt in seiner städtebaulichen und architektonischen Gestalt ins traditionelle Ortsbild
- + auch bei den in den letzten Jahrzehnten entstandenen Gebäuden handelt es sich tendenziell um großvolumigere Gebäude, welche sich in Größe und Dachform größtenteils angemessen im Gesamtbild integrieren und mehr als eine Wohneinheit beinhalten.
- + Denkmalgeschützte Gebäude wie die Alte Schmiede und Kirche sind qualitätsvolle Zeugnisse der traditionellen Baukultur.
- + Die Fassadensanierung der Alten Schmiede ist ein sehr gelungenes Beispiel für den richtigen Umgang mit historischem Bestand.

FOKUS: LANDSCHAFT UND FREIRAUM

- + die Obermaiselstein umrahmende Landschaft bietet sehr hohe Wohn- und Erholungsqualität
- + durch die Topographie entstehen spannende Räume und Blickbeziehungen innerhalb des Ortes und in die Landschaft
- + einige Flächen für Natur- und Artenschutz vorhanden
- + Grünschnitten führen in den Ort und stärken die Verzahnung umgebender Landschaft und Bebauung
- + auch das private Grün im Dorf weist teils hohe Qualität auf, infolge von durchlässigen, niedrigen Einfriedungen und meist ortstypischer Vegetation
- + einzelne ortsbildprägende Einzelbäume finden sich im Ortskern insbesondere im Bereich der Alten Schmiede
- + der Burgschrofen ist ein beliebter Treffpunkt im Freien, bietet allerdings in Bezug auf Aufenthaltsqualität und Gestaltung noch deutliches Aufwertungspotential
- + mehrere Spielplätze sind im Ort situiert (allerdings von unterschiedlicher Qualität)

FOKUS: WOHNSTANDORT OBERMAISELSTEIN

- + hohe Wohn- und Lebensqualität
- durch Nähe zur Natur und vorhandene Infrastruktur im gewachsenen Ort

FOKUS: VERKEHR, MOBILITÄT, WEGENETZ

- + durch kurze Wege im Ort ist alles fußläufig, wenn auch nicht barrierefrei, zu erreichen
- + breites Angebot an Wanderwegen, Loipen und Radrouten
- + direkter Zugang zu den Wanderwegen vom Ort aus
- + Barrierefreier Rundweg
- + Historischer Straßenzug
- + es besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV, welche noch weiter - auch mit Fokus auch auf einen nachhaltigen Tourismus - ausgebaut wird. Die Haltestellen sind gut verteilt im Ortsgebiet

FOKUS: WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

- + Obermaiselstein ist ein beliebter Urlaubs- und Ausflugsort mit einem vielfältigen Tourismusangebot
- + Grund- und Nahversorgung gegeben durch:
 - > Bäckerei und Kontitorei mit eigene Herstellung
- + Dorfladen
- + Bauernmarkt
- + erweitertes Angebot wird geboten durch:
 - > 2 Bekleidungsgeschäfte im Ort
 - > Haus des Gastes mit Kiosk, temporärem Verkaufsbazar
- + Gastronomie im Ort
- + durch den Ausbau des Breitbandnetzes verfügt Obermaiselstein über eine schnelle Internetverbindung

FOKUS: SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR, BILDUNGSANGEBOT

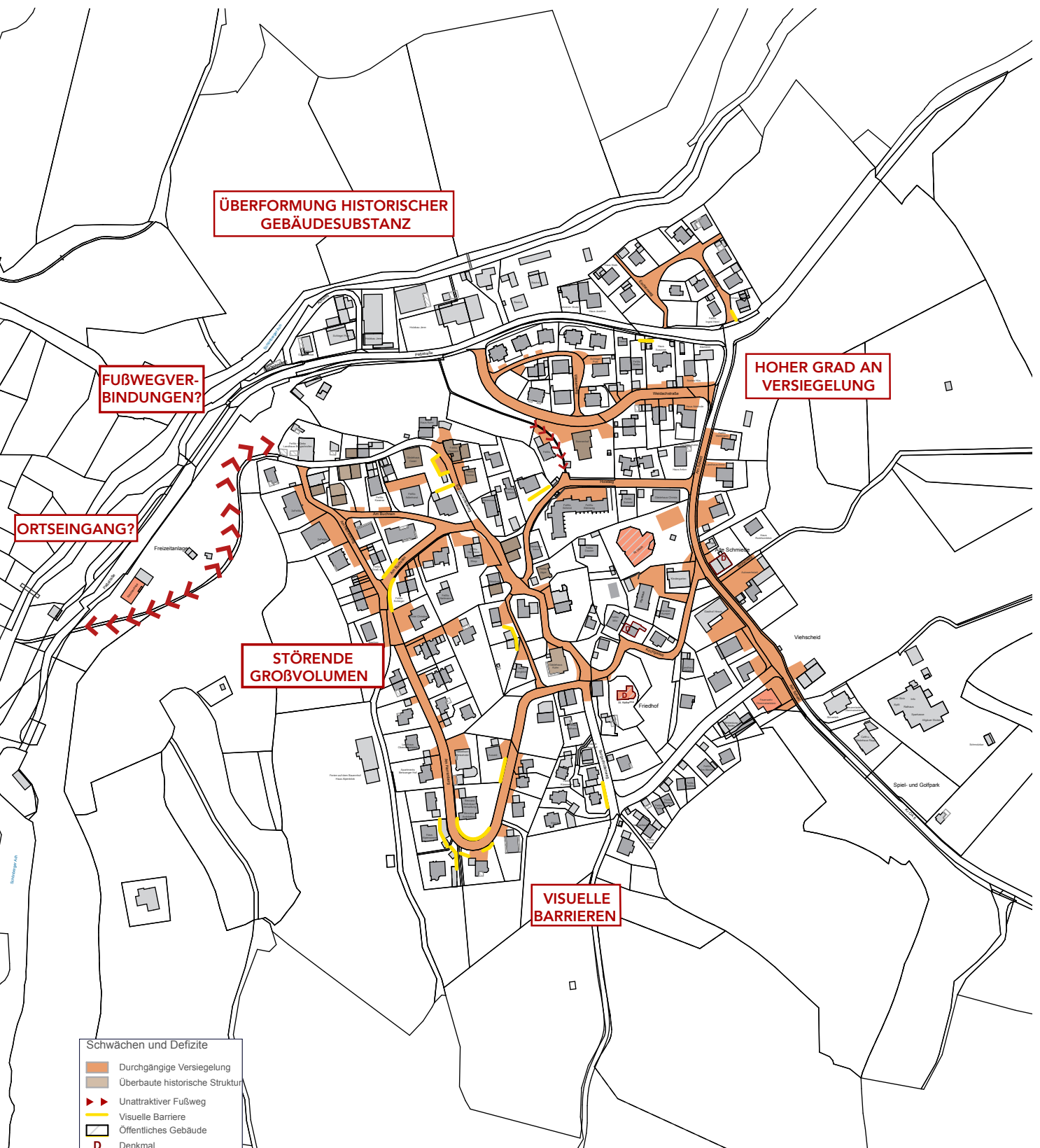
- + Obermaiselstein hat ein aktives Vereinsleben und bereits in der Vergangenheit viel durch engagierte Bürger*innen bewegt.
- + es gibt bereits beliebte Treffpunkte im Ort für Einheimische wie für Gäste (Haus des Gastes, Burgschrofen,...)
- + für die Kleinen gibt es einen zentral im Ort gelegenen Kindergarten
- + stark identitätsstiftend und attraktiv für Einheimische wie für Gäste ist der Erhalt und die Förderung von gelebtem Brauchtum (Viehscheid, aktive Alpenbewirtschaftung,...)
- + das ZNALp bietet ein neues Bildungsangebot für Einheimische und Gäste unterschiedlicher Altersgruppen

FOKUS: FREIZEIT- UND ERHOLUNGSANGEBOT

- + Förderung eines naturnahen Tourismus
- + übersichtliche und anschauliche Darstellung des aktuellen Angebots auch digital über Website der Hörnerdörfer unter www.hoernerdoerfer.de
- + breites Angebot an Winterwanderwegen und Loipen
- + direkter Zugang zu den Wanderwegen
- + attraktives Skigebiet + Baby-Skihänge direkt im Ort

4.2 AUSWERTUNG STATUS QUO

>> STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE, MÄNGEL UND NUTZUNGSKONFLIKTE OBERMAISELSTEIN



Defizite und ungenutzte Potentiale M 1:5000

Quelle: ortegestalten

DEFIZITE, UNGENUTZTE POTENTIALE

FOKUS: ORTSBILD –

GEBÄUDEBESTAND UND FREIRAUM

- Bei einigen historischen Gebäuden kam es zu einer Überformung in den 60/70er Jahren, teils mit Verlust der ursprünglichen, baukulturellen Identität der Gebäude.
- In Bezug auf Geschossigkeit, Gebäudeform und Gestaltung finden sich vereinzelt nicht ins Ortsbild passende Gebäude.
- Während die Verzahnung der städtebaulichen Struktur mit der angrenzenden Landschaft als sehr positiv wahrgenommen wird, prägt stellenweise ein hoher Versiegelungsgrad den Ort negativ und damit auch die Wahrnehmung des innerörtlichen Freiraums.
- Jüngere Gebäude sind oft nicht mehr straßennah sondern mittig auf Grundstück platziert, der Vorbereich dient oft als Parkplatz
- Der ruhende und fahrende PKW- Verkehr dominiert das Ortsbild. Der Freiraum wird dadurch in Teilbereichen primär als Parkraum wahrgenommen. Die Parkflächen sind meist direkt an den Straßenraum angegliedert und damit stark den Gesamteindruck prägend.
- Das Ankommen im Ort, der „Ortseingang“ beim Burgschrofen ist nicht erkennbar und von minderer Qualität.
- Barrierefreiheit ist u.a. infolge der Topographie in vielen Teilen nicht bzw. nur eingeschränkt gegeben.

FOKUS: LANDSCHAFT UND FREIRAUM

- Der Anteil an versiegelter Fläche ist im öffentlichen Raum hoch. Dies wird verstärkt durch den unmittelbaren Übergang von öffentlichen Erschließungsflächen in private Vorzonen, welche primär als Parkflächen dienen.
- >> Asphaltierte Flächen sind hier vorherrschend, es gibt wenig bis keine Differenzierung im Straßenbelag.
- >> Positives Beispiel, ist die Freiraumgestaltung im Bereich des Kindergartens und vor der evangl. Kirche.
- Negativ im Ortsbild wirken die teils hohen, heterogen und abweisend gestalteten Einfriedungen und Stützmauern. Die Materialwahl passt nicht in ein ortstypisches Gesamtbild.
- Während sich in Teilbereichen flächige naturraumtypische Wiesen oder sehr schöne Gartengestaltungen finden, dominieren andernorts nicht einheimische Pflanzen.
- Die Durchgrünung mit Bäumen im Straßenraum sollte gestärkt werden
- wenig Angebot für Jugendliche

FOKUS: WOHNRAUMANGEBOT

In Bezug auf das Wohnraumangebot zeigen sich in Obermaiselstein folgende Probleme:

- Hohe Zahl an untergenutzten Zweitwohnsitzen
- > Dies führt zu „Leerstand“ in nicht genutzten Zeiten.
- > Ein großer Anteil des Wohnraums im Ort steht Einheimischen weder zum Kauf noch zur Miete zur Verfügung.
- Die Beliebtheit des Standorts Obermaiselstein (auch

als Zweitwohnsitz) hat zu hohen Baulandpreisen geführt. Einheimische sehen sich in Konkurrenz von zahlungskräftigen Mitbewerbern von außerhalb.

> Dies führt insbesondere bei der jüngeren Generation zur (unfreiwilligen) Abwanderung.

- Mit Fokus auf den demographischen Wandel und Menschen mit Beeinträchtigung zeigt sich ein Defizit an barrierefreien, kleineren Wohneinheiten.
- Die Kommune hat bislang wenig kommunale Flächen, auf denen die Defizite gemindert und Versorgungslücken im Bereich bezahlbarer und bedarfsgerechter, barrierefreier Wohnraum geschlossen werden können.

FOKUS: VERKEHR, MOBILITÄT, WEGENETZ

- Hauptverkehrsmittel ist der motorisierte Individualverkehr, der ÖPNV wird noch zu wenig genutzt.
- der Anschluß an den Bahnverkehr und die Nutzung von Fahrrädern sollten noch weiter gestärkt werden
- Die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer ist in Teilen unattraktiv und nicht verkehrssicher (z.B. beim „Ortseingang“ Burgschrofen)
- Die bestehenden Parkflächen werden infolge von ungeordnetem Parken teils ineffizient genutzt.
- Teile des Parkraums werden für Ausflugsziele außerhalb von Obermaiselstein kostenlos genutzt und fehlen für Nutzungen im Ort (P+R im Winter)
- Es gibt kein übergeordnetes Parkraummanagement.

FOKUS: WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

- Die Grundversorgung durch den Bäcker und Bauernladen ist gesichert, es gibt aber keine weitere Daseinsvorsorge wie Apotheke oder Drogerie.
- Das Mobilfunknetz ist bislang schlecht.

FOKUS: SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR, BILDUNGSANGEBOT

- Das Potential, welches die Alte Schmiede und Umgebung mit Fokus auf eine Stärkung der Ortsmitte, Erweiterung des kulturellen Angebots sowie als sozialem Treffpunkt für Einheimische wie für Gäste bietet, ist noch nicht genutzt.

FOKUS: FREIZEIT- UND ERHOLUNGSANGEBOT

- Das Potential, welches das Burgschrofenareal für alle Generationen bietet, ist noch untergenutzt.
- Das Potential, welches die öffentlichen Räume verbunden mit den angrenzenden privaten Freiräume bieten, ist noch nicht voll genutzt.
- Information und Beschilderung für Freizeitsuchende (z.B. Radfahrer) sollten z.B. im Bereich des Burgschrofen noch ausgebaut werden.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GEMEINDE OBERMAISELSTEIN

5. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

**HISTORISCHEN STRASSEN-
ZUG STÄRKEN**

**ATTRAKTIVEN ORTSEINGANG
BEIM BURGSCHROFEN SCHAFFEN**

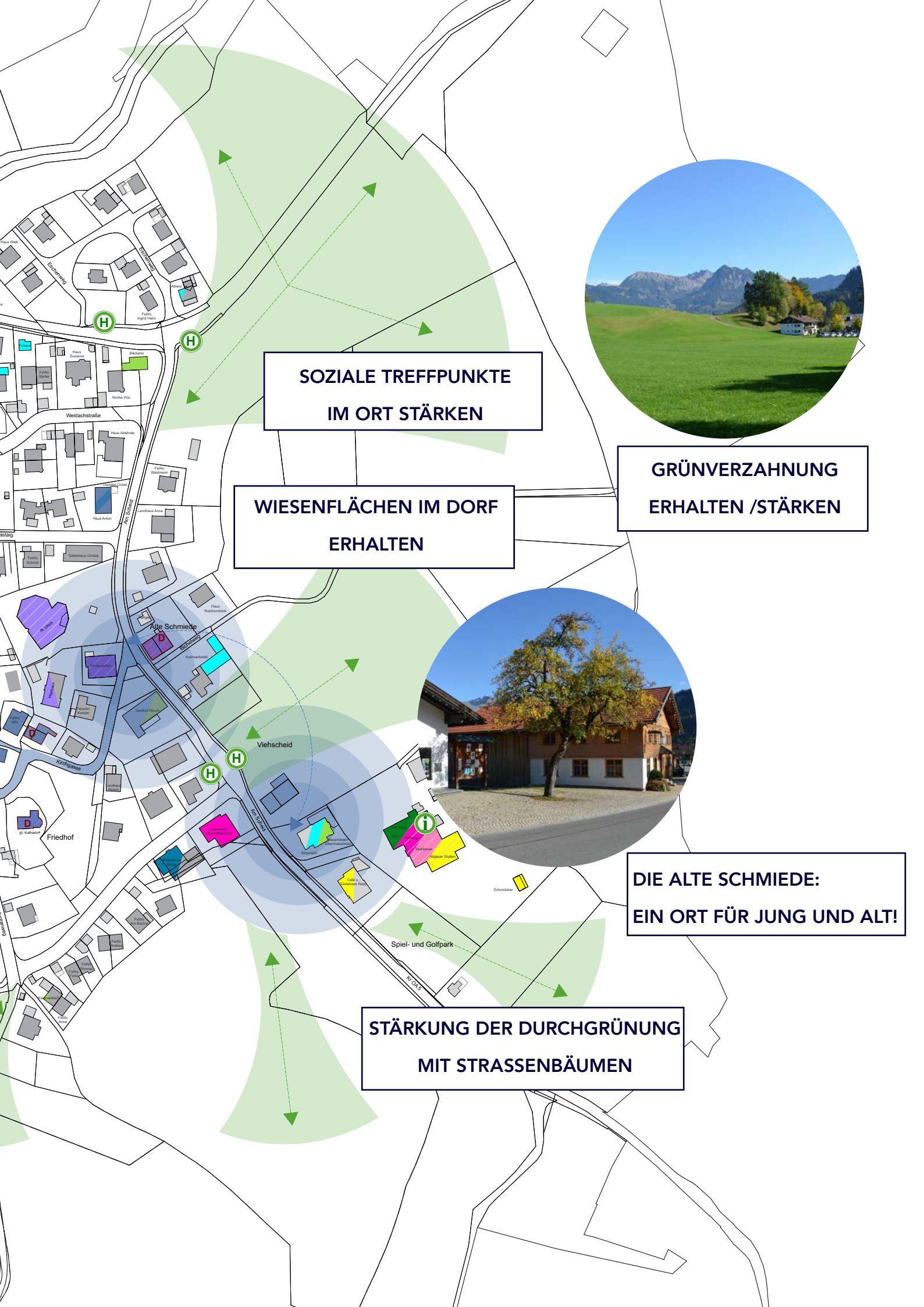
**VERBESSERUNG
FUSS- UND RADWEGVERBINDUNG**

**BAUBERATUNG FÜR
KÜNFTIGE ENTWICKLUNG**

**NATURNAHEN TOURISMUS
AUCH DURCH BILDUNGSANGEBOT
FÖRDERN**

**VISUELLE BARRIEREN (EINFRIEDUNG/
STÜTZMAUERN) REDUZIEREN**





**SOZIALE TREFFPUNKTE
IM ORT STÄRKEN**

**WIESENFLÄCHEN IM DORF
ERHALTEN**

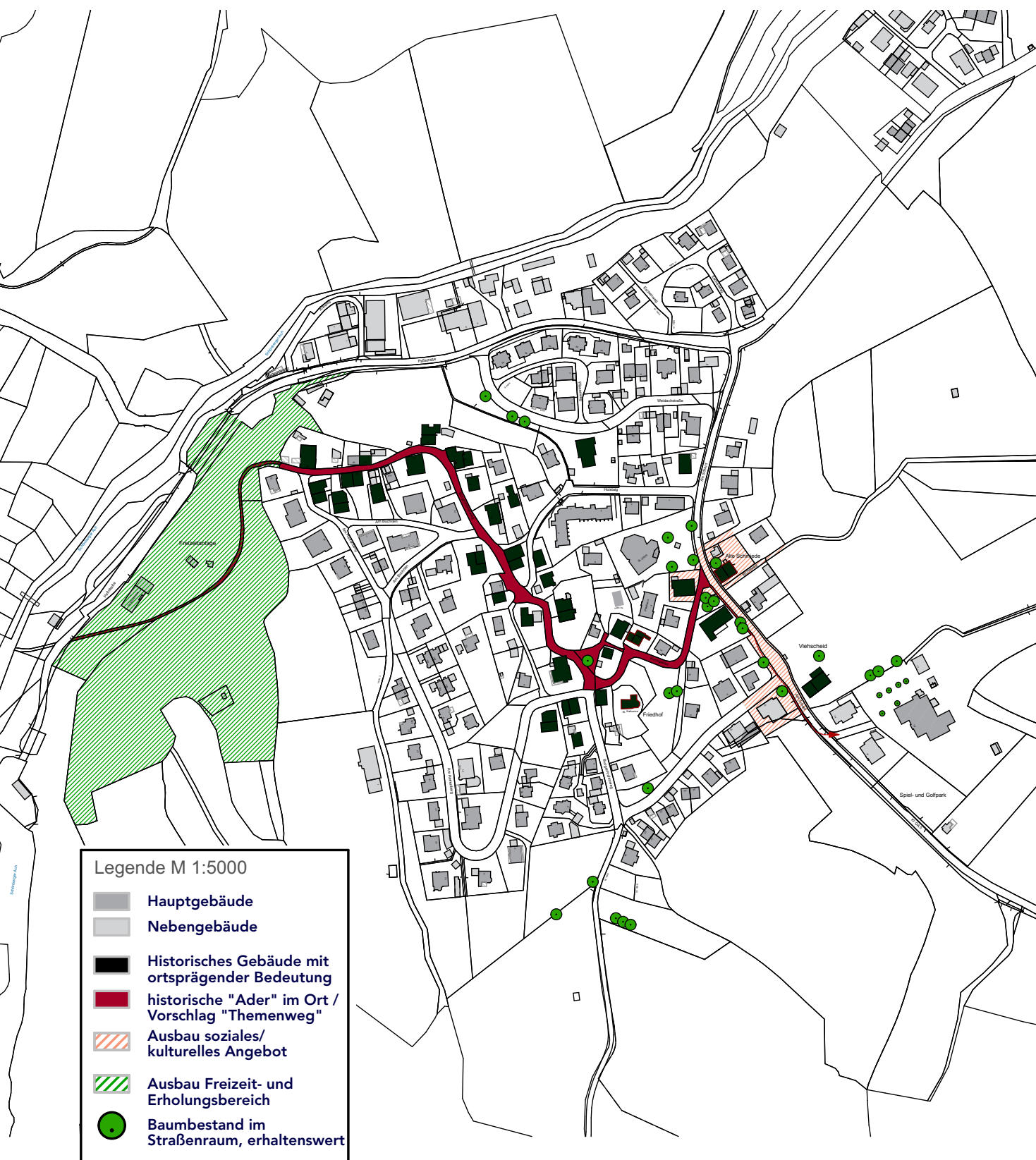
**GRÜNVERZAHNUNG
ERHALTEN /STÄRKEN**



**DIE ALTE SCHMIEDE:
EIN ORT FÜR JUNG UND ALT!**

**STÄRKUNG DER DURCHGRÜNUNG
MIT STRASSENBÄUMEN**

5. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



Handlungsempfehlungen für Nachhaltige Ortsentwicklung M 1:5000

Quelle: ortegestalten

Aufbauend auf der Auswertung bestehender Stärken, Defizite und Potentiale über Analyse und Befragung im Rahmen der Bürgerwerkstätten werden im Folgenden Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Innenentwicklung in Obermaiselstein formuliert.

ENTWICKLUNGSZIELE / HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

FOKUS: NACHHALTIGE ORTSENTWICKLUNG - STÄRKUNG VON QUALITÄTSVOLLEM ORTSBILD, GEBÄUDEBESTAND UND FREIRAUM

- > Erhalt und gegebenenfalls Stärkung des historischen Ortsbildes durch Rückbau von baulichen Überformungen
- > Bei baulichen Ergänzungen/ Nachverdichtung ist auf den Erhalt des historisch gewachsenen Ortsbildes und wichtiger Sichtbeziehungen in die Landschaft zu achten.
- > Stärkung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Rückbau versiegelter Flächen und Verwendung von heimischer Vegetation.
- > Ausbau einer attraktiven, differenzierten Wegeführung für den Fuß- und Radverkehr
- > Erhalt und Schutz von Grünzügen im Ort und im Übergang zur freien Landschaft
- > Erhalt dorftypischer Wiesen
- > Erhalt und Weiterentwicklung des Artenreichtums in öffentlichen und privaten Freiräumen

FOKUS: ERWEITERUNG WOHNRAUMANGEBOT

- > Erweiterung des bestehenden Angebots mittels auch kleinerer (barrierefreier) Wohneinheiten, welche der demographischen Entwicklung Rechnung tragen
- > effiziente Umnutzung von (Teil-)Leerstand (u.a. im Kindergarten, Feuerwehrhaus) zum Generieren von neuem Wohnraum im gewachsenen Ort
- > effizientere Auslastung des bestehenden Wohnraums
- > soweit möglich, Zahl der Zweitwohnungen reduzieren

FOKUS: WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

- > Erhalt Attraktivität und Ausbau Obermaiselsteins als beliebter Urlaubs- und Ausflugsort
- > Erhalt Grund- und Nahversorgung mit bedarfsgerechter Erweiterung des bestehenden Angebots
- > Stärkung des Vertriebs regionaler Produkte
- > Ausbau Breitband- und Mobilfunknetz

FOKUS: SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR, BILDUNGSANGEBOT

- > Stärkung gemeinschaftlicher Treffpunkte im Ort
- > Erweiterung des bestehenden Angebots u.a. durch Nutzungserweiterung des Bereichs rund um die Alte Schmiede und Attraktivitätssteigerung des Burgschro-fengeländes

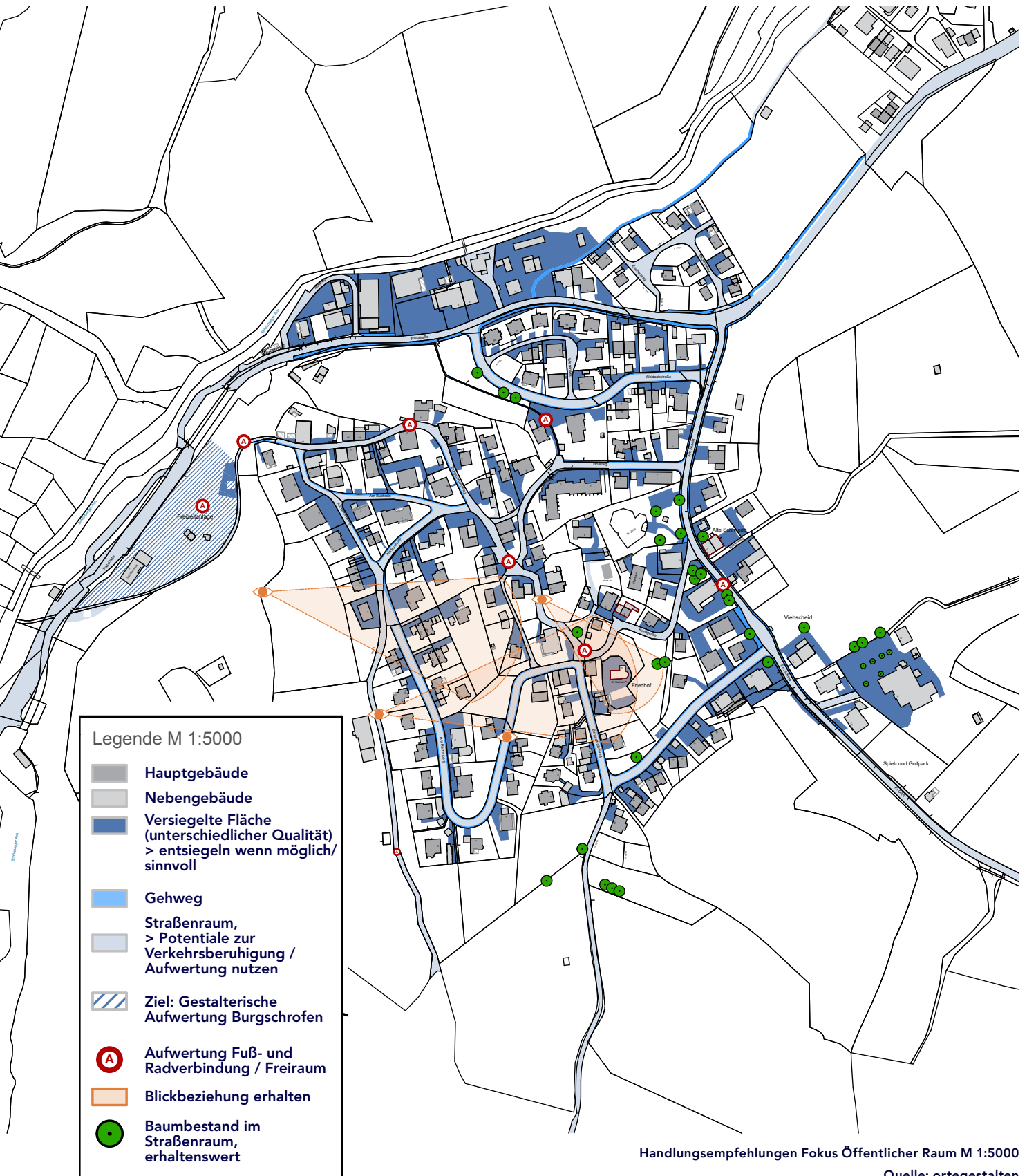
AUSBAU DES SOZIALEN UND KULTURELLEN TREFFPUNKTS „ALTE SCHMIEDE“

- Ziel: qualitätsvolles, multifunktionales Dorfhaus durch:
- > Nutzung der Alten Schmiede als attraktiver, sozialer Treffpunkt mit möglichst vielseitigem Angebot (Angebot für unterschiedliche Altersgruppen, verändertes Angebot je nach Tageszeit)
 - > Herstellen barrierefreier Erschließung
 - > Vorsehen bedarfsgerechter WC-Anlage vorgeschlagenes Raumangebot gemäß Bürgerwerkstatt:
 - > Räume für Kunst und Kultur, Ausstellungen in unterschiedlicher Form (wechselndes und/ oder konstantes Programm, z.B. mit Glockenausstellung)
 - > Räume für Musikschule und Vereine
 - > Hochzeitszimmer
 - > Kleinkunstabühne
 - > Schulungsräume mit Angebot für unterschiedliche Altersgruppen
 - > bedarfsgerechtes Catering/ Selbstversorgung
 - > Verkaufsraum für z.B. Kunsthandwerk/ Kunstschmied
 - > Stärkung des Außenraums rund um Alte Schmiede mit attraktiver Gestaltung (Freisitze, Freiflächen für Besucher, Minimierung der Parkflächen soweit möglich durch intelligentes Parkraummanagement)

STÄRKUNG UND AUFWERTUNG TREFFPUNKT „BURGSCHROFEN“

- Das Burgschrofenareal ist bereits heute ein beliebter Treffpunkt, bietet jedoch noch deutliches Aufwertungspotential, um langfristig ein attraktiven Treffpunkt für alle Altersgruppen zu werden. Ziele sollten sein:
- > Stärkung des „Ortseingangs“ Burgschrofen mittels attraktiver Gestaltung des Ankommens in Obermaiselstein in diesem Bereich
 - > Neuorganisation der Parkflächen
 - > Aufwertung der Freiflächen
 - > Erweiterung des Angebots auch für Jugendliche
 - > Burgschrofenhügel erlebbar machen
 - > Herstellen einer sicheren und attraktiven Wegeverbindung in den Ort für Fußgänger und Fahrradfahrer
 - > Ausbau mit naturnahen attraktiven Spielgeräten
 - > Belebung des Burgschrofenhügels
 - > Auslichten des Baumbestandes (Beschattung)
 - > Verbesserung der Vernässung
 - > Neuordnung der Grillhütten und Unterstände

5. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



ENTWICKLUNGSZIELE / HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

FOKUS: VERBESSERUNG MOBILITÄTSANGEBOT UND WEGENETZ

- > Herstellen eines durchgängigen, attraktiven, differenzierten und sicheren Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer unter Berücksichtigung unterschiedlicher Qualitäten und Verkehrsaufkommen
- > Angebot des ÖPNV für Einheimische und Touristen noch attraktiver und übersichtlicher gestalten (z.B. auch durch Nutzung digitaler Plattformen)
- > Ausbau der Beschilderung (z.B. bezüglich Radverkehr, barrierefreie Wege)
- > Ausbau einer Verkehrsberuhigung im Ort
- > je nach Situation und Verkehr auch gemeinsame Nutzung des Straßenraums, z.B. durch Ausweisung einer Spielstraße.
- > Parkflächen effizienter nutzen

FOKUS: ÖFFENTLICHER RAUM

Aufwertung des öffentlichen Straßen- und Wegenetzes und des angrenzenden privaten Freiraums durch:

- > Reduktion der versiegelten, asphaltierten Flächen
- > Rückbau komplett versiegelter Stellplätze
- > Erhalt qualitätsvoller privater und öffentlicher Grünflächen
- > Erhalt qualitätsvoller Blickbeziehungen in die Landschaft und Erlebbarmachen durch Ausbau von „Orten zum Verweilen“ (z.B. neue Sitzgelegenheit mit Blick in die Landschaft)

Naturnahe Ortsgestaltung durch:

- > Baumpflanzungen, Stärkung heimischer Vegetation
- > Abweisende Einfriedungen vermeiden, stattdessen Vorsehen von niedrigen Einfriedungen aus natürlichem Material und Verwendung von Grasböschungen
- > Rückbau massiver Einfriedungen

HANDLUNGSFELD:

FREIZEIT- UND ERHOLUNGSANGEBOT

- > Stärkung und Ausbau eines naturnahen Bildungs- und Tourismuskonzepts unter dem Motto: „Natur erleben, erhalten und verstehen“
- > Erhalt und Förderung auch künftig des „gelebten Brauchtums“ (Viehscheid, Alpenbewirtschaftung,...)
- > Rad- und Wanderwegenetz stärken
- > Themenwege durch den Ort (Themen können sein: Historie, Natur und Landschaft) sowohl durch Infotafeln wie auch erweitert durch digitales Angebot (z.B. App mit QR-codes)

ALLGEMEINE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR UMSETZUNG DER FORMULIERTEN ZIELE:

- > Einführung einer Bauberatung
- > Anreize schaffen zum Rückbau versiegelter Flächen und qualitätsvoller Freiraumgestaltung z.B. durch Förderung von Privatmaßnahmen
- > Sicherung des Erhalts von unbebauten Freibereichen und einer ortsverträglichen Innenentwicklung mittels städtebaulichem Rahmenplan/ Bauleitplanung
- > Einführung eines intelligenten, für Obermaiselstein passgenau entwickelten Parkraummanagements (z.B. mittels Gutscheinebons, Leitsystem,...)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GEMEINDE OBERMAISELSTEIN

6. VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG

6.1 BURGCHROFEN



**AUFWERTUNG
BURGSCHROFEN**

**TREFFPUNKT
FÜR JUNG UND ALT**



6.2 ALTE SCHMIEDE



**NEUE NUTZUNG
ALTE SCHMIEDE!**

**FREIBEREICH
BESSER NUTZEN!**



**PARKFLÄCHEN
MINIMIEREN**

KONKRETE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN / KOSTENSCHÄTZUNG

6.1 VERTIEFUNGSBEREICH „BURGSCHROFEN“

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND KOSTENSCHÄTZUNG

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN BURGSCHROFEN

In der vertiefenden Untersuchung werden im Folgenden die Ergebnisse aus Analyse und Bürgerwerkstatt für das Burgschrofenareal in einer Planungsgrundlage zusammengefasst. Bei den weiteren Planungen ist Folgendes zu berücksichtigen:

>> Die Schießanlage mit Schützenheim bleibt wesentlicher Bestandteil und ist so einzubinden, dass ausreichend Parkplätze vorhanden sind, das Schützenheim und der Eingangsbereich gut erreichbar und ablesbar sind.

>> Der Lärmschutz während der Schießübungen ist für die angrenzenden Aufenthaltsflächen zu berücksichtigen.

>> Die Aufenthaltsflächen mit bestehendem Grillplatz und WC sollten neu geordnet werden. Ein zusätzliches Gebäude mit Lagermöglichkeiten ist gewünscht. Zusammen sollen diese Gebäude ein attraktives Ensemble bilden, das allen Nutzer*innen qualitätsvolle Aufenthaltsflächen bietet, die in die Wiesen- und Gehölzflächen eingebunden sind.

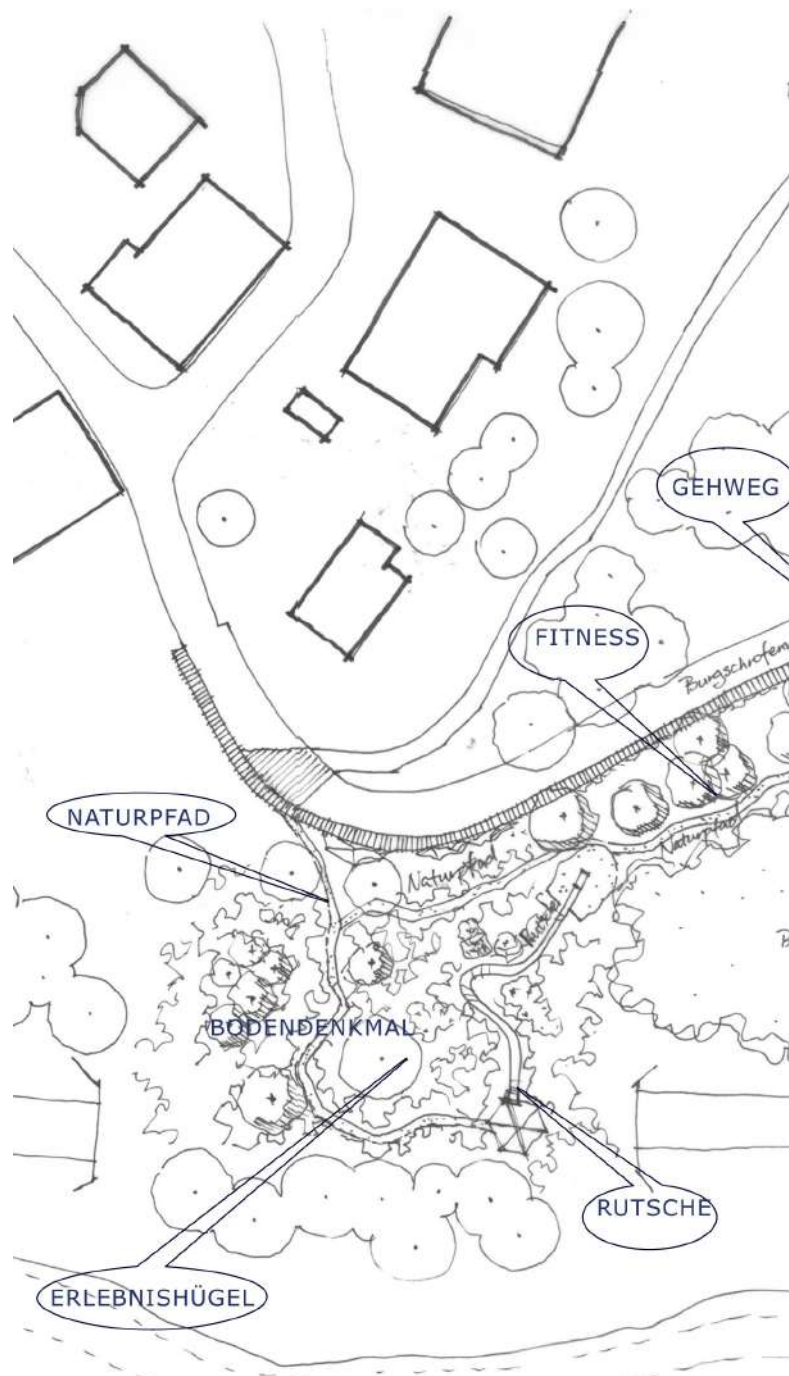
>> Für alle Generationen sind Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsangebote anzubieten. Dem Wunsch der Bevölkerung nach einer naturnahen, dem Ort angemessenen Dimensionierung und Gestaltung soll Rechnung getragen werden.

>> Der Burgschrofenhügel soll künftig attraktiver in das Gelände eingebunden werden und seine Eigenart (Bodendenkmal, Aussichtsmöglichkeit, ggf. Spielmöglichkeit) herausgearbeitet und neu gestärkt werden.

>> Die Wegeverbindung in den Ort soll sicher und attraktiv für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen ausgebaut werden, so dass alle Generationen diese bequem nutzen können. Gehwege in ausreichender Breite sind vorzusehen. Auch ist eine grundsätzliche Umgestaltung der Straße in eine verkehrsberuhigte Zone mit Geschwindigkeitsbegrenzung denkbar. (z.B. Spielstraße)

>> Der Ortseingang von der Passstraße kommend benötigt ein neues Gesicht und eine einladende Geste, die Verbindungen und Ziele sollen dabei lesbar und für den Ort stimmig beschildert werden.

>> Das Parken ist neu zu regeln, Anzahl und Dauer der Parkmöglichkeiten müssen gegen die Aufenthaltsqualität der angrenzenden Flächen maßvoll abgewogen werden. Wunsch ist diese auf ein Minimum zu reduzieren. Die Ski- und Wandersaison ist dabei in einem übergeordneten Parkkonzept mit zu berücksichtigen.



**AUFWERTUNG
ORTSEINGANG+
FREIZEITANGEBOT**



6.1 VERTIEFUNGSBEREICH „BURGSCHROFEN“

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND KOSTENSCHÄTZUNG

STATUS QUO / BURGSCHROFEN



Aussicht auf Obermaiselstein



Blick auf Parkfläche, Burgschrofen



Bestehende Hütten und Spielflächen, Burgschrofen



Blick auf Erschließungsstraße nach Obermaiselstein



Bestehende Kletterwand, Burgschrofen

KOSTENSCHÄTZUNG UMGESTALTUNG BURGSCHOFFENAREAL

Maßnahme	Beschreibung	Kostenprognose Netto
Aktivierung des Burgschroffenhügels	Rodungen und Auslichtungen, Wegebau, Absturzsicherungen, Schautafeln, Sitzgelegenheiten, Wegweiser, Aufwertung Bodendenkmal	60.000,-
Spielwert Burgschroffenhügel	Erlebnisrutsche zur Verbindung der Ebenen, inkl. Einbindung in Aussichtspunkt, Gestaltung attraktiver Einstiegsbereiche	95.000,-
Ausbau Gehweg	Neubau Gehweg, Aufwertung fußläufige Bereiche von Passstrasse entlang des Burgschroffenwegs auf ca. 300 m Länge, Felsarbeiten für Querschnittserweiterung	115.000
Neuordnung Parken	Rückbau von Kiesflächen am Sattel, Neuordnung Stellplätze an Einmündung, ggf. Neubau zusätzlicher naturnaher Stellplätze	55.000
Neugestaltung Treffpunkt Hüttendorf	Rückbau alter Einbauten, Neubau zusätzlicher Lagerschuppen mit belebter Front zur Grill- und Aufenthaltsfläche, Neugestaltung Aufenthaltsflächen, Verbesserung der Entwässerungssituation (Vernässung), naturnahe Pflanzungen zur Einbindung in die Landschaft	125.000
Spielfläche 2-12 Jahre	Neubau eines naturnahen differenzierten Spielangebotes	45.000
Bewegungsangebot Jugend	Neugestaltung Kletterbereich, Schaffung von Bewegungs- und Aufenthaltsangeboten	45.000
Naturpfad + Fitness	Gestaltung einer naturnahen Durchwegung der Fläche mit Bewegungsangeboten für alle Generationen	30.000
Pflegemaßnahmen Gehölze	Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen der Gehölzflächen zu besserer Belichtung und zum Erhalt der Verkehrssicherheit	15.000
Gestaltung des Ortseingangs	Aufwertung der Beschilderung, ggf. Gestaltung einer Landmarke, Aufwertung der Pflanzflächen und Belagsflächen	35.000
Umgebende Wegeverbindungen	Ertüchtigung umliegende Wege zur übergeordneten Anbindung und Einbindung, Wegeverbreiterungen, Hangsicherungen	30.000
Summe		660.000

6.2 VERTIEFUNGSBEREICH „ALTE SCHMIEDE“ STATUS QUO





6.2 VERTIEFUNGSBEREICH „ALTE SCHMIEDE“

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

(UM-)NUTZUNG „ALTE SCHMIEDE“

STÄDTEBAULICHE BEDEUTUNG

Die Alte Schmiede in Obermaiselstein ist ein stark ortsprägendes Gebäude. Das Potential, welches sich hier für einen sozialen und kulturellen Treffpunkt mit besonderem Charakter bietet, sollte künftig besser genutzt werden. Die bestehenden Defizite beziehen sich sowohl auf Nutzbarkeit der Innenräume wie auf die Gestaltung und Angebote des angrenzenden Außenraums;

> Für die im Rahmen der Bürgerwerkstatt gewünschte vielfältige, öffentliche Nutzung fehlt bislang eine barrierefreie interne Erschließung.

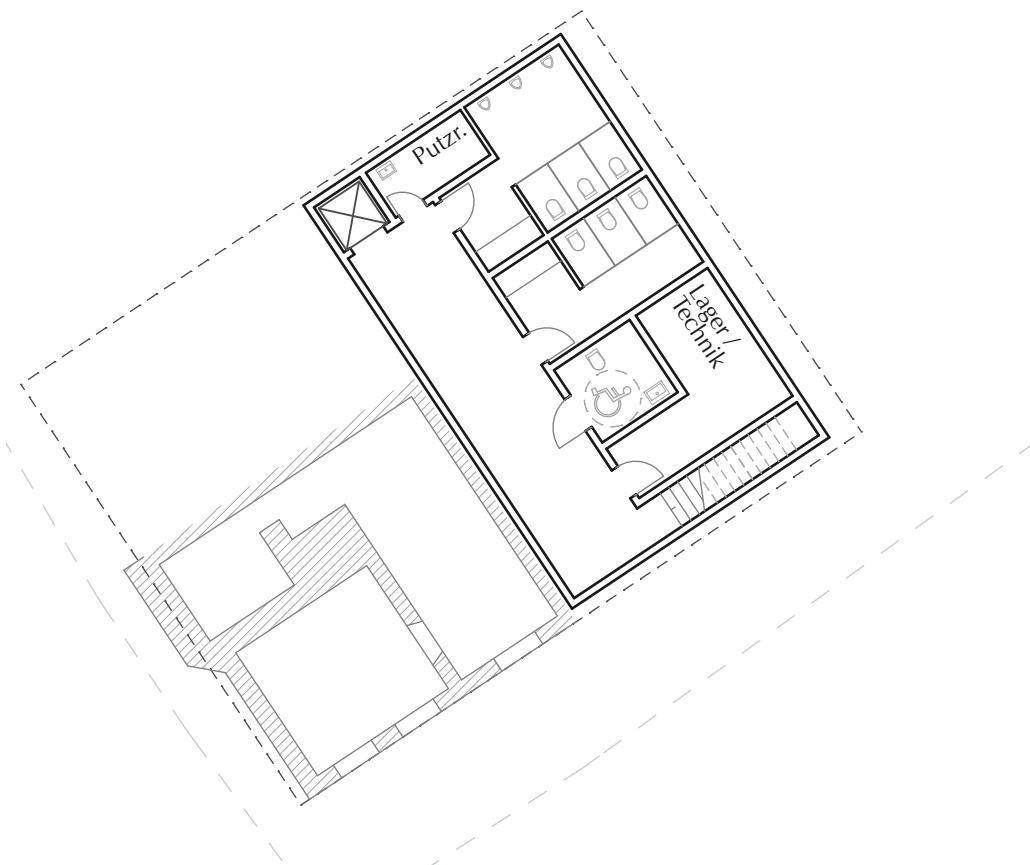
> Das Gebäude ist zudem sanierungsbedürftig.

> Der Außenbereich hinter der Alten Schmiede bietet derzeit kaum Aufenthaltsqualität und dient primär als Abstellfläche.

VERTIEFTE UNTERSUCHUNG EINER (UM-)NUTZUNG + HERSTELLEN BARRIEREFREIHEIT

In der vertiefenden Bearbeitung wird für die Umnutzung der Alten Schmiede im Folgenden eine barrierefreie Erschließung innerhalb des Gebäudes untersucht sowie die Ergänzung einer WC-Anlage im UG.

Die (Sanierungs-)eingriffe nehmen Bezug auf den historischen Bestand. Die bestehende, interne Aufteilung mit unterschiedlich großen Raumeinheiten entspricht dem Wunsch nach einer vielfältigen, auch zeitgleichen Nutzung. Nachfolgend sind im Lageplan zwei Varianten dargestellt, einmal mit Erhalt des auf dem Grundstück bestehenden Nachbargebäudes sowie alternativ einem Neubau. Infolge des Grundstücksbesitzes verfügt die Gemeinde hier über potentielle Innenentwicklungsflächen.



Grundriss UG, M 1:200

Quelle: ortegestalten

VARIANTE 1



Grundriss EG mit Bestandsgebäude, M 1:200

Quelle: ortegestalten

6.2 VERTIEFUNGSBEREICH „ALTE SCHMIEDE“

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

(UM-)NUTZUNG „ALTE SCHMIEDE“

VIELFÄLTIGES PROGRAMM

Die Alte Schmiede wird von den BürgerInnen aufgrund der gelungenen Fassadensanierung schon jetzt als Schmuckstück des Ortes gesehen. Wichtiges Ziel ist, die derzeit noch „Leere Hülle“ mit Leben zu füllen. Aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zu wichtigen öffentlichen Nutzungen in direkter Nachbarschaft (Haus des Gastes, Feuerwehr, Gasthof, Kirchen, Kindergarten, usw.) ist die Alte Schmiede optimal für verschiedene öffentliche Nutzungen geeignet.

Eine mögliche Mehrfachnutzung des Gebäudes wird von den BürgerInnen begrüßt. Neben verschiedenen gastronomischen Angeboten soll das neue Dorfhaus Raum bieten für Kunst und Kultur, Ausstellungen in unterschiedlicher Form (wechselndes und/ oder konstantes Programm, z.B. auch Glockenausstellung), Räume für Musikschule und Vereine, Hochzeitszimmer, Kleinkunsthöhne, Schulungsräume mit Angebot für unterschiedliche Altersgruppen, und einen Verkaufsraum für z.B. Kunsthandwerk/ Kunstschmied.

AUFWERTUNG FREIRAUM

Der Außenbereich auf dem Grundstück der Alten Schmiede sollte primär als erweiterter Aufenthaltsbereich für die Besucher*innen gesehen werden. Auch innerhalb der Bürgerwerkstatt wurde das bislang wenig genutzte Potential des Außenbereichs rund um die Schmiede besprochen. Wünschenswert wäre hier ein qualitätvoller Freibereich (u.a. mit Sitzgelegenheiten, naturnaher Gestaltung) und somit einem Mehrwert für alle.

Die Anzahl der Parkflächen sollte soweit wie möglich reduziert werden (u.a. durch ein intelligentes Parkraummanagement). Einige Parkplätze (vor allem für behindertengerechtes Parken) können auf dem Grundstück im Osten untergebracht werden. Zudem ist auch im nördlichen Teil des Grundstücks noch weiteres Parken denkbar. Die Parkflächen sollten mit wasserdurchlässigen Flächen wie Schotterterrassen o.Ä. versehen werden.



Grundriss OG, M 1:200

Quelle: ortegestalten

VARIANTE 2



6.2 VERTIEFUNGSBEREICH „ALTE SCHMIEDE“

KOSTENSCHÄTZUNG UMNUTZUNG

ALTE SCHMIEDE - INNENRÄUME STATUS QUO



Innenraumfotos - Status Quo



KOSTENSCHÄTZUNG UMNUTZUNG „ALTE SCHMIEDE“, HERSTELLEN BARRIEREFREIHEIT

Grobkostenschätzung KG 300 und KG 400 (Baukosten)

Untergeschoss Bestand

$$\text{ca. } 140 \text{ m}^3 \quad \times \quad 200 \text{ €} \quad = \quad 28.000 \text{ €}$$

Bestand EG + OG + DG

$$\text{ca. } 1.620 \text{ m}^3 \quad \times \quad 250 \text{ €} \quad = \quad 405.000 \text{ €}$$

Unterkellerung Kulturtenne

$$\text{ca. } 320 \text{ m}^3 \quad \times \quad 500 \text{ €} \quad = \quad 160.000 \text{ €}$$

Aufzug, UG bis DG

pauschal	<u>65.000 €</u>
----------	-----------------

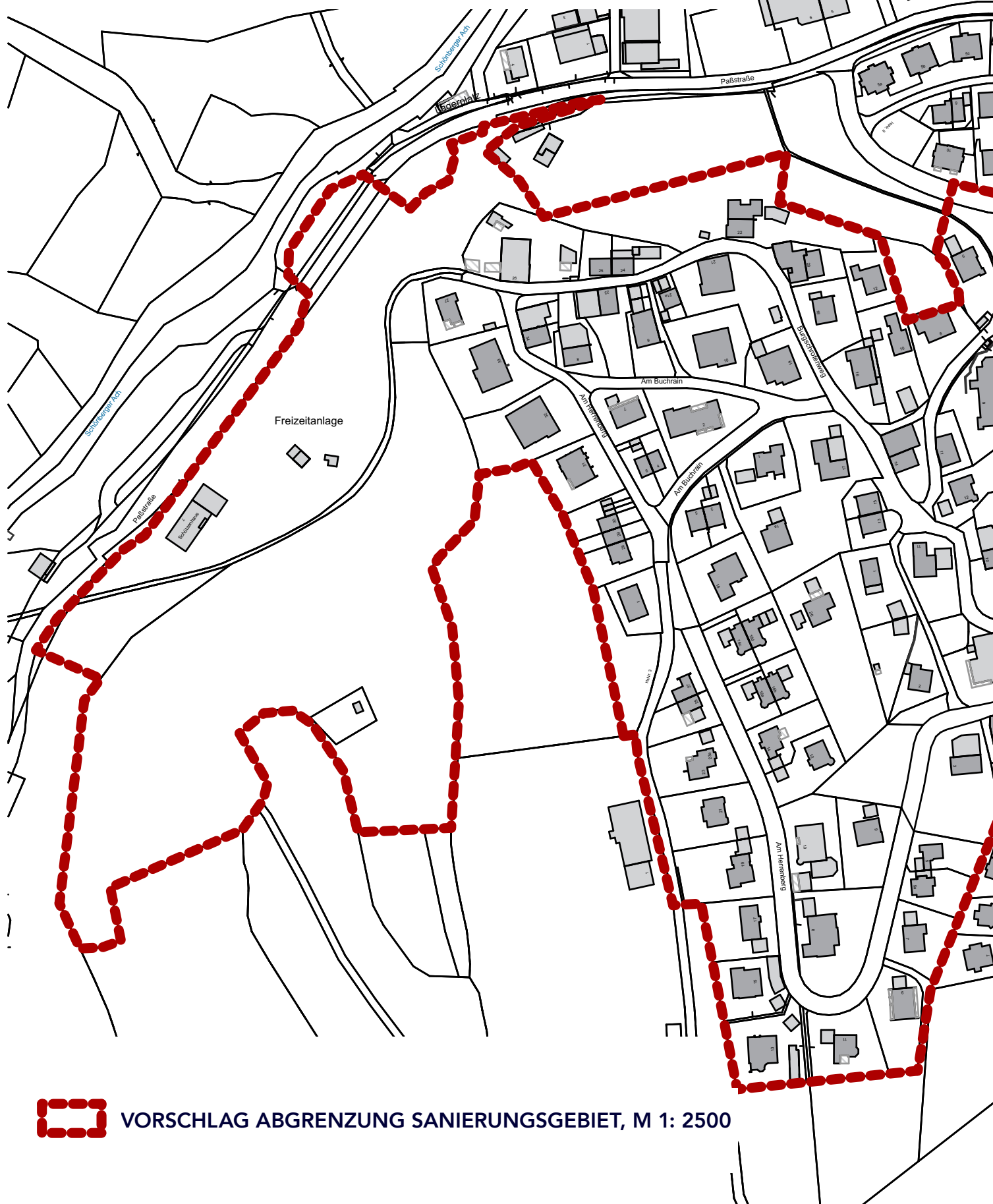
geschätzte Baukosten netto	658.000 €
----------------------------	-----------

zzgl. 19% MwSt. 125.020 €

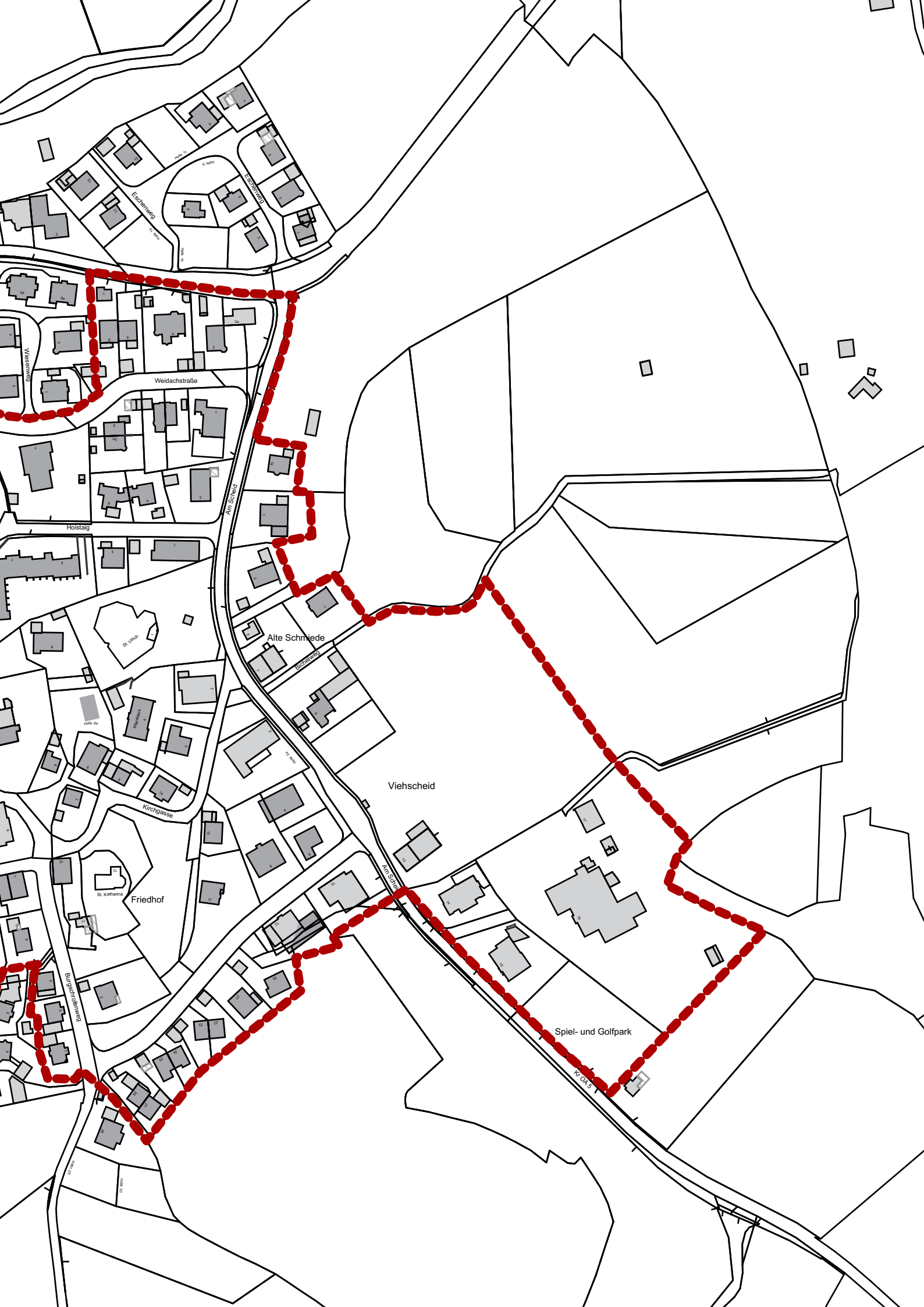
geschätzte Baukosten brutto **ca. 785.000 €**

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GEMEINDE OBERMAISELSTEIN

7. SANIERUNGSRECHTLICHE BEGRÜNDUNG / VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET



VORSCHLAG ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET, M 1: 2500



7.1 SANIERUNGSRECHTLICHE BEGRÜNDUNG

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

NOTWENDIGKEIT EINER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSMASSNAHME

Die in Kapitel 4 und 6 dargestellten städtebaulichen und naturräumlichen Missstände (Gestaltungs- und Funktionschwächen) im Ort Obermaiselstein und besonders in den Vertiefungsbereichen erfordern eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB.

FOLGENDE DEFIZITE WURDEN FESTGESTELLT:

Bereich: Alte Schmiede und Umfeld

Defizite:

- > leerstehendes, denkmalgeschütztes Gebäude
- > es drohen Ortsbildprobleme und Gefährdung erhaltungswürdiger Ortsstrukturen sowie Bausubstanz,
- > drohender Attraktivitätsverlust

empfohlene Maßnahmen:

- > geeignete Sanierung für künftige Nutzung als öffentliche und bürgerschaftliche Einrichtung zur Förderung der Gemeinschaft und Kultur vor Ort.
- > Nutzung von Synergien in Verbindung mit Haus des Gastes bezügl. Parkraummanagement und Nutzungsangebot

Bereich: Kindergarten

Defizite:

- > Teilleerstand, ungenutzte Flächenpotentiale

empfohlene Maßnahmen:

- > mit Fokus auf die bestehenden Wohnraumdefizite sollten die untergenutzten Flächen (re-)aktiviert und gegebenenfalls erweitert werden, um das Defizit insbesondere an barrierefreien, kleineren Wohneinheiten zu minimieren.

Bereich: Burgschrofenareal

Defizite:

- > unzureichende Grün- und Freiflächen
- > Verkehrsprobleme (unsichere Fuß- und Radwegverbindung in den Ort, fehlendes Parkraummanagement)

empfohlene Maßnahmen:

- > ortsgerechte Aufwertung der Grün- und Freiflächen als qualitätsvoller, öffentlicher Freizeit- und Erholungsbereich für alle Generationen
- > Ausbau eines sicheren und qualitätsvollen, naturnah-gestalteten Fuß- und Radwegenetzes
- > intelligentes Parkraummanagement

WEITERE ZIELE DER GEMEINDE FÜR EINE NACHHALTIGE ORTSENTWICKLUNG UND STÄRKUNG EINES QUALITÄTSVOLLEN ORTSBILDES SIND:

Aufwertung der Qualität des öffentlichen Raums, des Straßen- und Wegenetzes

Defizit:

- > hoher Anteil an versiegelten Flächen im öffentlichen und angrenzenden privaten Freiraum

empfohlene Maßnahmen:

- > ortsgerechte Aufwertung durch Rückbau versiegelter Flächen und soweit möglich naturnahe Gestaltung mit Verwendung heimischer Vegetation

Effizientes Parkraummanagement

Defizit:

- > Insbesondere zu Stoßzeiten kommt es zu Engpässen beim Parkraumangebot. Es folgt ein ungeordnetes Parken.
- > Ursache hierfür ist auch die teils ineffiziente, unregelmäßige Nutzung vorhandener Parkflächen.

empfohlene Maßnahmen:

- > Entwicklung eines individuell auf die Bedarfe der Gemeinde passenden Parkraummanagements.

Aufwertung der Qualität des historischen Ortsbildes

Defizit:

- > teils massive Überformung von historischer Bausubstanz,

empfohlene Maßnahmen:

- > Aufwertung durch Rückbau und/ oder ortsgerechte Fassadensanierung
- > Einführung einer Bauberatung

Reduktion von Zweitwohnsitzen im Gemeindegebiet

Defizit:

- > Die Zweitwohnungen werden teils nur wenig genutzt. Dies führt zu einem temporären Leerstand, der sich negativ auf das Ortsbild und das Leben im Ort auswirkt.

empfohlene Maßnahmen:

- > Minimierung von ineffizient genutztem Wohnraum durch effizientere Vermietung, u.a. durch Ausbau des Beratungsangebot seitens der Gemeinde (Zusammenbringen von Interessenten und Eigentümern)

VORSCHLAG ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET

Basierend auf den Ergebnissen aus der Analyse, der Bürgerbeteiligung und den dargestellten Zielsetzungen wird der Umgriff s. vorangegangene Seite als Sanierungsgebiet „Obermaiselstein Ortsmitte“ empfohlen. Innerhalb des vorgeschlagenen Perimeters können die Zielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich eines Ausbaus sozialer Treffpunkte im Ort verbunden mit der Erweiterung des kulturellen Angebots, sowie der Erweiterung eines ortsgerechten Freizeit- und Erholungsangebots umgesetzt werden. Defizite, welche das Ortsbild negativ prägen (hoher Grad an versiegelten Flächen, Überformung historischer Bausubstanz) können minimiert werden.

Zudem können Defizite im bestehenden Wohnraumangebot minimiert werden.

Die Gemeinde plant innerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets private Maßnahmen mit einem jährlich festgesetzten maximalen Gesamtbudget zu fördern.

Über die Verteilung der zur Verfügung stehenden Fördersumme entscheidet die Gemeinde nach noch festzusetzenden Leitlinien. Ein Rechtsanspruch auf Förderung von privaten Maßnahmen besteht nicht.

Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sollten in Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung des Ortes möglichst zügig und zeitnah durchgeführt werden. Als Zeitraum für die Durchführung, werden 10 Jahre empfohlen.

VORSCHLAG ZUR WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Aus folgenden Gründen ist für das abzugrenzende Sanierungsgebiet das vereinfachte Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) zu wählen:

> Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet ist durch gestreute städtebauliche Missstände gekennzeichnet.

> Die empfohlenen Maßnahmen beziehen sich primär auf

- * den öffentlichen Raum (Aufwertung des Straßenraums, Frei- und Naturraums, Förderung einer ortsbildtypischen Fassadengestaltung)

- * den Ausbau und die Stärkung eines qualitätsvollen Freizeit- und Erholungsangebots für alle Generationen

> Die notwendigen Maßnahmen im privaten Bereich dienen vor allem der Anreizförderung für Modernisierungsmaßnahmen und der Unterstützung privater Initiativen.

> Durch die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen ist keine erhebliche Bodenwerterhöhung (§154 BauGB) zu erwarten.

Aufgrund dessen ist das klassische Verfahren nicht erforderlich und die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften laut § 152 -156a BauGB würde zu keiner Erleichterung des Verfahrens führen. Sie sind daher auszuschließen.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (s. § 142 Abs. 4, 2. Halbsatz).

In der Sanierungssatzung kann die Anwendung folgender Vorschriften ausgeschlossen werden:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre)
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (schriftliche Genehmigung durch die Gemeinde bei Grundstücksveräußerung, Aufhebung Baulast, Teilung Grundstück etc.) oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

VERZICHT AUF ANWENDUNG DER GENEHMIGUNGSPFLICHT NACH § 144

Nach Würdigung der Ergebnisse der VU und Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der TÖB (s. Kapitel 7.2) sowie Beteiligung der Betroffenen hat sich die Gemeinde Obermaiselstein gegen die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten im Sinne von §144 BauGB entschieden.

Die Maßnahmen im privaten Bereich dienen vor allem der Anreizförderung für Modernisierungsmaßnahmen und der Unterstützung privater Initiativen.

Durch die Anwendung der Bestimmungen des §144 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht von Nutzungsänderungen und Grundstücksgeschäften) wären keine wesentlichen Vorteile in der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu erwarten.

7.2 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER TÖB

Aufgrund von § 139 Abs. 2 BauGB erfolgte in Verbindung mit §§ 4 Abs 2 und 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange. Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen erfolgte aufgrund von § 137 BauGB.

Die Abwägung nach § 136 Abs 4 Satz 3 BauGB erfolgte unter Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs 6 BauGB.

Die folgenden Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahmen zum Entwurf der VU gebeten (alphabetische Ordnung):

- Abwasserverband Obere Iller
- AllgäuNetz GmbH
- Amt f. Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Immenstadt
- Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Kempten
- Amt f. ländliche Entwicklung Schwaben
- Bayer. Landesamt f. Umwelt
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege
- Bund Naturschutz Bayern e. V. Kreisgr. Kempten/Oberallgäu
- Deutsche Telekom AG
- Erdgas-Kempten-OberallgäuGmbH
- Landratsamt Oberallgäu:
 - > Abt. Kreistiefbauverwaltung
 - > Abt. Bauleitplanung/ Naturschutz/Ortsplanung
 - > Abt. Immissionsschutz
 - > Abt. Techn. Umweltschutz / Naturschutz
 - > Abt. Wasserrecht
- Regierung von Schwaben
 - Höhere Landesplanung –
- Regionaler Planungsverband Allgäu
- Wasserbeschaffungsverband Obermaiselstein-Niederdorf
- Wasserwirtschaftsamt Kempten

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB und die Behandlung der Anmerkungen zusammenfassend dargestellt.

Stellungnahme Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanung -

1.1 Ziele der Raumordnung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs.4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 2.3.3 (G) Alpenplan LV.mit LEP Anhang 3, Blatt 1

LEP 2.3.4 (Z) Zone Ades Alpenplans

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs-und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

LEP 5.3.1 (Z) Lage im Raum

LEP 5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde

LEP 5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsfläche

1.2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

„Die Gemeinde Obermaiselstein beabsichtigt mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen die Voraussetzungen für eine Projektförderung im Rahmen der Förderinitiative „Innen statt Außen“ zu schaffen. Die Vorbereitenden Untersuchungen treffen Aussagen zu vorhandenen Innenentwicklungspotentialen, zum beabsichtigten Vorrang der Innenentwicklung sowie zu Instrumenten und Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele.

Aus landesplanerischer Sicht teilen wir auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen Folgendes mit:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone A des Alpenplans. Gemäß LEP 2.3.4 (Z) sind in der Zone A Verkehrsvorhaben im Sinne von LEP 2.3.3 Abs. 1 (G) landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können, oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden.

Im Hinblick auf die in den Unterlagen als Entwicklungsziel genannte bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Angebots der Grund- und Nahversorgung weisen wir rein vorsorglich darauf hin, dass bei der etwaigen späteren Anpassung von Bauleitplänen bzw. bei der Ausweisung von neuen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte ggf. die landesplanerischen Vorgaben zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten sein werden. Im Hinblick auf die in den Unterlagen als Entwicklungsziel genannte Erweiterung des Wohnangebots weisen wir auf die Flächensparoffensive der Bayerischen

Staatsregierung und die vom BayStMWi an alle Gemeinden, Märkte und Städte übermittelte Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) hin.“

Kommentierung :

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei künftigen Vorhaben berücksichtigt.

1.3 Stellungnahme Regierungssachgebiet Städtebau 34.1:

„Mit Beschluss vom 20.11.2019 hat sich die Gemeinde zum Vorrang der Innenentwicklung bekannt und die Durchführung eines Ortsentwicklungskonzepts beschlossen. Der Wortlaut dieses Beschlusses sollte im Rahmen der VU benannt werden.

Aussagen zu vorhandenen Innenentwicklungspotentialen im Bereich Wohnen werden in der vorliegenden städtebaulichen Untersuchung insbesondere im Hinblick auf die hohe Zahl der Zweitwohnungen und die hohe durchschnittliche Wohnfläche pro Person getroffen. Dem entgegen steht der Bedarf an Wohnbauflächen für die einheimische Bevölkerung und für innovative Wohnformen (z.B. barrierefreie Wohnungen). Es wird empfohlen, die sich daraus ergebenden Konsequenzen zu konkretisieren und sich darüber hinaus (ggf. in einer ergänzenden Studie als Grundlage für die künftige Bauleitplanung) mit quantitativen Aussagen zu vorhandenen Flächenpotentialen, insbesondere Baulücken, und notwendigen Schritten für ein Flächenmanagement auseinander zu setzen.

Vorliegend wird nur zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung (VU) nach § 139 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der Entwurf der Sanierungssatzung liegt nicht vor. Zur vollständigen Ermittlung und Bewertung der berührten Belange entsprechend § 4a Abs. 1 BauGB, weisen wir darauf hin, dass für den Entwurf der Satzung und das dafür maßgebende Sanierungskonzept eine erneute Beteiligung erforderlich ist.

Hinsichtlich der Anwendung oder des Ausschlusses z. B. des § 144 BauGB wird im Entwurf der VU unter Nr. 7 nur auf die grundsätzlichen rechtlichen Möglichkeiten der Gemeinde eingegangen, nicht aber festgelegt, wofür sich die Gemeinde entscheidet und mit welcher Begründung. In Bezug auf die noch verbindlich zu beschließenden Ziele der Gemeinde zur Entsiegelung der privaten Flächen im Anschluss an den öffentlichen Straßenraum (Vorgartenzone) und die Thematik des Zweitwohnens wird empfohlen, die Steuerungsmöglichkeiten des § 144 BauGB zumindest teilweise anzuwenden.“

Kommentierung :

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der Sanierungssatzung ist im Anhang beigelegt.

Stellungnahme AllgäuNetz GmbH & Co. KG

„Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.

Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z. B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu unseren Anlagen einzuhalten.

Zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.“

Kommentierung :

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei künftigen Vorhaben berücksichtigt.

Stellungnahme Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt i.Allgäu

„Im Bereich des Schützenheims und nordöstlich davon weicht der bestehende Weg zum Teil erheblich von den Eigentumsgrenzen des gemeindlichen Weges Flurstück 537/2 ab. Der Grenzverlauf des Weges Flurstück 537/2 ist derzeit über seine gesamte Länge (ca. 300 m) aus vermessungstechnischer Sicht lediglich grafisch bestimmt (historische Landesaufnahme in der 1. Hälfte des 19. Jhdts.) und wurde bisher nicht rechtssicher festgestellt und vermessen. Daher unterliegt die exakte Lage des Weges in der Örtlichkeit, einer gewissen Unsicherheit. Seine Wegbreite beträgt in einigen Bereichen zudem nur 2 Meter und weniger. Der bestehende Weg ist in weiten Teilen wesentlich breiter und verläuft augenscheinlich zum Teil sowohl auf dem eigentlichen Wegflurstück 537/2, als auch auf den benachbarten Flurstücken 537 und 538. Im Zuge der geplanten Wegeausbaumaßnahmen erscheint es daher als zweckmäßig, die genannten Unsicherheiten durch eine amtliche Vermessung mit entsprechender katastertechnischer Behandlung zu beheben.“

Kommentierung :

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei künftigen Vorhaben berücksichtigt.

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten

„Bei der Gestaltung der Verkehrswege ist auf ausreichende Breite und Höhe für den Verkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu achten, die 3,5 Meter breit und 4 Meter hoch sein dürfen. Zudem sollten die Verkehrswege durch die Bereitstellung von ausreichend Parkfläche freigehalten werden.

Bei der Umgestaltung und Umnutzung von Gebäuden sind die landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Lärm, Geruch), die durch die Bewirtschaftung von Flächen und Hofstellen entstehen, zu berücksichtigen und entschädigungslos hinzunehmen. Ferner sind die angrenzenden Landwirte in die Planungen mit einzubeziehen, um deren Betriebsentwicklung nicht zu gefährden.“

„Aus forstlicher Sicht gibt es bei dem o.g. Vorhaben keine Berührungspunkte mit Wald.“

Kommentierung :

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei künftigen Vorhaben berücksichtigt.

Stellungnahme Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH

„In Beantwortung Ihres Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen keinen Einwand erheben.“

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Gegen die Ergebnisse der Untersuchungen bestehen im Grundsatz keine Einwände. Die im Untersuchungsgebiet befindlichen Baudenkmäler sind im Bericht hinreichend benannt.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass konkrete Baumaßnahmen, die sich auf den Bestand oder die Erscheinung der Baudenkmäler auswirken können, bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Inwiefern sich die geplanten Nutzungen im Baudenkmal der Alten Schmiede denkmalgerecht realisieren lassen, bleibt im Detail noch abzustimmen. Das Landesamt für Denkmalpflege bittet, hier möglichst früh am Planungsprozess beteiligt zu werden.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Hinblick auf die Maßnahmenvorschläge im Bereich des Bodendenkmals Burgschrofen (D-7-8527-0009) verweisen wir darauf, dass jegliche Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis nach Art.7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen. Diese Erlaubnis ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Der Erhalt der Bodendenkmalsubstanz vor Ort gem. Art. 1 BayDSchG hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

Kommentierung :

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei künftigen Vorhaben berücksichtigt.

Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e.V.

„Wir bedanken uns für die Mitnahme bei der Gemeinde Obermaiselstein. Das Papier zeigt in Gänze die Qualitäten des Verfassers als Planungsbüro.

Wir sehen die dargestellten Projekte „Schmiede“ und „Burgschrofen“ als vertretbar an. Wir hoffen besonders, dass das Ziel der Dorfaufwertung und Renaturierung zum Gewinn aller so umgesetzt wird. Wir möchten nochmals grundsätzlich daraufhinweisen, dass Gewerbegebiete und deren Wachstum nicht im Sinne des BN sind. Eine Versiegelung innerorts sollte der ansässigen Bevölkerung vorbehalten bleiben und nicht einen Immobilienmarkt zu Spekulation überlassen werden. Klare Grenzen der dörflichen Entwicklung (Ortsteile) müssen erkennbar bleiben. Der dörfliche Charakter muss vorrangiges Ziel sein.

Ökologische Konzepte zur Naturschonung und Nutzung, sowie deren Erhaltung sind mit den lokalen/überregionalen NGO zu besprechen und baubiologisch zu begleiten und deren Umsetzung mit Pflegekonzepten zu untermauern.“

Kommentierung :

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei künftigen Vorhaben berücksichtigt.

Stellungnahme Regionaler Planungsverband Allgäu

„Dem oben genannten Vorhaben (Vorbereitende Untersuchung) stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.“

Stellungnahme Landratsamt Oberallgäu

- Bereich: Bauen

„Das Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, nimmt die Vorbereitende Untersuchung (VU) -Bestandsanalyse und Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen Innenentwicklung - zur Kenntnis. Dass die Innenverdichtung oberstes Ziel der Dorfentwicklung ist, Baulücken geschlossen werden sollen, bevor Außenbereiche neu bebaut werden, wird sehr begrüßt. Ebenso wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde begrüßt, dass die alte Schmiede genutzt werden soll. Einwände gegen die VU werden nicht erhoben.“

Stellungnahme Abwasserverband Obere Iller

„Von Seiten des Abwasserverbandes Obere Iller bestehen keine Einwände.

Entwässert wird über die Ortskanalisation von Obermaiselstein. Zu beachten ist die Ortsentwässerungssatzung der Gemeinde Obermaiselstein.

Das Einleiten von Fremdwasser wie z.B. Drainagenwasser, Oberflächenwasser aus Straße-, Hof- und Dachflächen ist untersagt.“

Kommentierung :

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei künftigen Vorhaben berücksichtigt.

Stellungnahme Landratsamt Oberallgäu

- Bereich: Naturschutz

„Einverständnis kann unter Voraussetzung u.g. Auflagen erteilt werden.

Die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzept wird aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt. Zu beachten ist dabei, dass die natur- und artenschutzrechtlichen Belange (z. B. bei Gebäudesanierungen, Entnahme von Gehölzen) berücksichtigt werden.

Soweit möglich, sind folgende naturschutzfachliche Zielsetzungen in das Gesamtkonzept mitaufzunehmen:

-Verwendung von heimischen Gehölzarten bei der Ortsdurchgrünung.

-Umgestaltung von öffentlichen Grünflächen und Straßen-

begleitgrün hin zu extensiv genutzten Flächen. Ziel ist die Entwicklung von blütenreichen Grünstrukturen, bestehend aus heimischen Arten, um Insekten, Vögeln und Kleinsäu- gern Lebensraum zu bieten.

-Verbesserung der Verzahnung von Ort und Landschaft durch Grünstrukturen am Ortsrand.“

Kommentierung :

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei künftigen Vorhaben berücksichtigt.

Stellungnahme Landratsamt Oberallgäu

- Bereich: Kreistiefbauverwaltung

„Aus Sicht der Kreistiefbauverwaltung sind - zumindest auf Basis der aktuellen Planungstiefe - keine wesentlichen Auswirkungen auf die beiden Kreisstraßen im Ortsgebiet erkennbar. Sicherlich sind die Belange der Verkehrssicherheit beim Parken im Einmündungsbereich Burgschrofen / Schützenheim, einer Änderungen der Außenanlagen bei der Alten Schmiede und Neugestaltung des Ortseingang aus Richtung Riedbergpass zu berücksichtigen.

Im Bereich des Burgschrofen ist zu beachten, dass sich weite Teile im Eigentum des Landkreis Oberallgäu befinden und geänderte Nutzungen, Einfriedungen etc. gemeinsam abzustimmen und ggfls. vertraglich zu regeln sind.“

Kommentierung :

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei künftigen Vorhaben berücksichtigt.

Stellungnahme Landratsamt Oberallgäu

- Bereich: Umwelt und Natur-

„Nach Einsichtnahme in die vorbereitenden Untersuchungen, Vorabzug für die Beteiligung der TÖB und zur öffentlichen Auslegung, Stand 06.08.2021 ist aus Sicht des Bodenschutzes nur der Bereich Burgschrofen von Interesse. - Hier sind vor allem Umgestaltungen bei den Parkplätzen, neue oder geänderte Freizeit- und Kinderspieleinrichtungen geplant.

In diesem Bereich befindet sich die ehemalige Müllkippe der Gemeinde Obermaiselstein (vgl. Luftbild rechts). Die Müllkippe „Beim Schützenhaus“ ist unter der Deponie-Nr. 13101, sowie in ABUDIS unter Nr. 780 00081 kartiert. Die Müllkippe wurde nach orientierender Untersuchung im Jahr 2013 mit Schreiben vom 20.12.2013 nutzungsorientiert entlassen.

Eine Änderung der Nutzung könnte eine Neubewertung der Altlast erforderlich machen. Unabhängig davon befinden sich abfallrechtlich beachtliche Restbelastungen im Boden, die bei Baumaßnahmen, auch reinen Erdbaumaßnahmen zu beachten sind. Die ehemalige Müllkippe kann beispielsweise zu Problemen bei der Tragfähigkeit, zu erhöhten Entsorgungskosten beim Anfall von Aushub, Analysekosten für den anfallenden Aushub und zu anderen Anforderungen für Niederschlagswasser (z.B. keine Versickerung von Wasser im Müllkörper) führen.

Bislang findet die bestehende Altlast in der Untersuchung keine Erwähnung. Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen sollten diese aus unserer Sicht aber Aufnahme in die vorbereitenden Untersuchungen finden.

Der direkt nördlich der alten Müllkippe gelegene Burgstall ist als Archiv der Kulturgeschichte auch nach Bodenschutzrecht geschützt. Die ehemalige Burg wird in der vorbereitenden Untersuchung als Bodendenkmal erwähnt. Es wird angenommen, daß hierzu die Denkmalschutzbehörde ebenfalls um Stellungnahme gebeten wurde, weshalb hier keine weiteren Ausführungen mehr erfolgen.“

Kommentierung :

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei künftigen Vorhaben berücksichtigt. Der Gemeinde ist bekannt, dass der Sanierungsbereich auch das Burgschrofengebiet mit einer früheren „Müllkippe“ beinhaltet. Dieser Bereich wurde bisher immissionsmäßig bezüglich der Grenzwerteinhaltung überwacht.

Bei künftigen Bauvorhaben werden die Altlasten auch kostentechnisch berücksichtigt, ein weiterer Eingriff ist dort nicht geplant.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Kempten

Altlasten

„Im Ortsgebiet sind mehrere Altlasten bzw. Altablagerungen bekannt, wobei sich noch weitere unbekannte Altablagerungen o.ä. im Ortsgebiet befinden können:

- Die alte gemeindliche Müllkippe Obermaiselstein „Seim Schützenhaus“ liegt südlich der Straße zum Riedbergpass nach dem Tunnel in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schießstand auf der Flurnummer 537, Gemarkung Obermaiselstein. Sie ist im Kataster des Landratsamtes unter der DeponieNr. 13101 und in ABUDIS unter 780 00081 erfasst.

- Altablagerung (u.a. Hausmüll) „am Riedbach bei Niederdorf“ (ABUDIS 78000171) auf den Flurnummern 1699, 1701,

1703 und 1703/4 Gemarkung Obermaiselstein. Der genaue Umgriff ist nicht bekannt.

Eingriffe in diese Flächen sind nur unter vorheriger Absprache mit dem Landratsamt Oberallgäu zulässig.

Bei geplanten Baumaßnahmen im überplanten Bereich ist auf Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit zu achten (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.). Werden solche Auffälligkeiten bemerkt ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen.

Bodenschutz

Sollte es im weiteren Verlauf der Planung zu Eingriffen in den Boden kommen, bitten wir im Vorfeld zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“ anzuwenden. Mit den darin zur Verfügung gestellten Methoden kann für den Boden und die relevanten Bodenfunktionen eine fachlich begründete Wertaussage getroffen werden.

Der Leitfaden wird sowohl vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) ausdrücklich empfohlen, als auch in der „Planungshilfe für die Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) - d.h. der ehemaligen Obersten Baubehörde (OBB) im Bayerischen Staatsministerium des Inneren - ausdrücklich genannt und für diesen Zweck empfohlen. Der Leitfaden kann im Internet heruntergeladen werden.

Im UmweltAtlas Bayern können Hintergrundinformationen bezüglich der bodenkundlichen Grundlagen abgerufen werden.

weitere Hinweise zum Thema Bodenschutz unter:

<http://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

Informationen und Hilfestellung zum Thema Bodenschutz beim Bauen, bietet der Leitfaden für die Praxis des Bundesverbandes Boden (BVB) „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“. Des Weiteren verweisen wir auf die Checkliste „Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz:

https://www.labo-deutschland.de/documents/2018_08_06_Checklisten_Schutzgut_Boden_PlanungsZulassungsverfahren.pdf

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an

die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Ableitung von Schmutz-und Niederschlagswasser

Zur Ableitung von Schmutz-und Niederschlagswasser werden im vorgelegten Textteil keine Angaben gemacht.

Im Abschnitt 2 „Thematische Bestandsanalyse“ ist dieser Punkt noch zu ergänzen.

Evtl. sind dann auch bei anderen Abschnitten wie Analyse, Entwicklungszielen oder Sanierungsbereichen noch Ergänzungen erforderlich.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist grundsätzlich an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation in einen Bachlauf abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob im Entwässerungsgebiet eine Regenwasserbehandlung und/ oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei einer anstehenden Bauleitplanung frühzeitig berücksichtigt werden können.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

In der Gemarkung Obermaiselstein im vorgesehenen Planungsbereich verlaufen mehrere Fließgewässer.

Hier sei insbesondere auf die entlang der nördlichen Grenze verlaufende Weiler Ach hingewiesen. Dieses Fließgewässer ist nach bayerischem Wassergesetz als Wildbach verzeichnet. Gerade die nördlichen Siedlungsbereiche des Ortes (z.B. Bereich Passstraße, unterhalb Burgschroffen, Weidach, Eschenweg, Am Auwald usw.) befinden sich auf Flächen die seit alters her von der Weiler Ach beeinflusst werden. Die Weiler Ach gilt hier als ausgebaut und wird teilweise durch technische Hochwasserschutzbauten begleitet. Der Hochwasserschutz bzw. auch der Gefährdungsbereich des Wildbaches muss bei den weiteren Siedlungsentwicklungen und Planungen geeignet beachtet und berücksichtigt werden.

Im davon südlich gelegenen Bereich verlaufen weitere kleinere Fließgewässer überwiegend im Einzugsgebiet des Rotfischbaches die als Gewässer 3. Ordnung ohne Wildbachverzeichnung im Sinne des Wasserrechtes zu bezeichnen sind. Es ist auch zu vermuten, dass teilweise heute nicht mehr sichtbare Gewässerverläufe im Orts- und Straßenbereich seinerzeit teilweise verrohrt wurden.

Hinsichtlich der Gewässer sind folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftlichen Belange zu nennen, die hier insbesondere auch im Zusammenhang von weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbebauung bzw. Ortsentwicklung zu beachtet sind und auf die ggf. dabei entsprechend eingegangen werden muss:

- Anlagen am Gewässer
(vgl. z.B. insbesondere § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerausbau
(vgl. z.B. insbesondere § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerbenutzung
(vgl. z.B. insbesondere § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandsteifen
(vgl. z.B. insbesondere § 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung
(vgl. z.B. insbesondere § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- wild abfließendes Wasser
(vgl. z.B. insbesondere § 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Überschwemmungsgebiet
(vgl. z.B. insbesondere § 76 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Wildbachgefährdungsbereiche
(vgl. z.B. insbesondere WHG i.V.m. Art. 46 BayWG)

Uns sind die genauen Verläufe gerade dieser kleinen Fließgewässer 3. Ordnung und gerade auch die ggf. verrohrten Abschnitte im Ort meist nicht genau bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.

Die Kommune wird gebeten, im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) diese Fließgewässer geeignet zu berücksichtigen bzw. zu recherchieren, ob und wo ggf. seit längerer Zeit verrohrte Gewässerabschnitte und Überschwemmungsgebiete dort

bekannt sind, an denen aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind und beachtet werden müssen.

Darüber hinaus wäre es wünschenswert bisher verrohrte Gewässerabschnitte gerade auch im Zuge der Ortsentwicklung wieder zu öffnen und zu renaturieren.

Starkregen/Wildabfließendes Wasser

Der Geltungsbereich liegt im bzw. unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung der weiteren Pläne zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren.

Des Weiteren empfehlen wir, den Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren ausreichend über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

Gerade auch aufgrund der aktuellen Erfahrungen der letzten Sommermonate mit entsprechenden Starkregenereignissen und Sturzfluten aus wildabfließendem Wasser und entsprechenden Schäden in besiedelten Bereichen und an Infrastruktur sollte aus unserer Sicht dieses Thema im Zuge einer solchen Ortsentwicklung eingebracht werden.“

weiterführende Lektüre für Planer*innen:

Sonderband Das Schutzgut Boden in der Planung, Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren - Publikationsshop der Bayerischen Staatsregierung (bayern.de)

LABO-Projekt B1.16 - Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren (labo-deutschland.de)

Kommentierung:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei künftigen Vorhaben berücksichtigt.

Durch die Zielsetzung der VU bei der weiteren Ortsentwicklung auf Innenentwicklung zu setzen und insbesondere auch eine Flächenentsiegelung zu fördern, wird ein wichtiger Beitrag geleistet, Schäden durch künftige Starkregenereignisse zu minimieren.

Ableitung Schmutz- und Niederschlagswasser

In dem Gebiet besteht ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den Ortskanal in den AOI- Sammler eingeleitet und dann in die Gemeinschaftskläranlage Thanners transportiert. Das Niederschlagswasser wird in den Rotfischbach eingeleitet.

Anlagen am Gewässer

In dem Gebiet liegt als Gewässer 3. Ordnung, die Schönberger Ach/ Weiler Ach, die zusätzlich als Wildbach qualifiziert ist.

Starkregen

In dem Bereich wurden in den letzten Jahren keine Behinderungen durch Starkregenereignisse festgestellt. Die an das Gebiet angrenzende Bergstraße „Königsweg“ wurde im Jahr 2021 neu asphaltiert. Dabei wurde das Gefälle an neu erstellte Bergeinläufe hingerichtet. Oberseitig dieser Straße wurde eine neue Drainage verbaut, damit kein Hangwasser über die Straße in den Ort gelangen kann.

Ergebnisse: 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit überarbeitetem Inhalt der VU und Zusendung des Entwurfs der Sanierungssatzung

Aufbauend auf den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde die Vorbereitende Untersuchung ergänzt und ein Entwurf für die Sanierungssatzung ausgearbeitet. Der Gemeinderat der Gemeinde Obermaiselstein hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09.03.2022 den überarbeiteten Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung des Büros Ortegestalten GbR sowie den Entwurf der Sanierungssatzung, jeweils in der Fassung vom 09.03.2022, gebilligt.

Basierend auf dieser Fassung wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Parallel zur Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger wurde auch die Betroffenenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Stellungnahmen entsprachen im Inhalt den bereits eingegangenen Stellungnahmen. Die entsprechende Kommentierung gilt auch hier.

Zudem kam folgende Ergänzung seitens des Regierungs-sachgebiets Städtebau:

„Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Obermaiselstein wurde 1979 rechtskräftig und nach Kenntnis der Regierung von Schwaben zuletzt im Rahmen der 3. FNP-Änderung (genehmigt am 12.01.2007) geändert. Die Aus-sagen im ISEK/Vorbereitende Untersuchungen (Seite 12) sollten entsprechend geändert werden.“

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches, wo-nach Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und angesichts des bislang nicht vorliegenden Landschafts-plans sollte die Gemeinde zeitnah eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschafts-plan angehen. Die fachlichen Aussagen des ISEK bilden hierfür eine gute Grundlage.“

Kommentierung:

Eine entsprechende Änderung wurde auf S.12 vorgenommen, zudem nimmt die Gemeinde die entsprechenden Hinweise zur Kenntnis.

7.3 KOSTENÜBERSICHT / ZEITPLAN

MASSNAHMENKATALOG GEMÄSS ZIELSETZUNGEN VU

NR.	MAßNAHME:	KOSTENSCHÄTZUNG:	MÖGLICHE FÖRDERUNG
1 	Umnutzung und Erweiterung „Alte Schmiede“	1,2 Mio. €	BLfD, Bezirk, Landkreis, Landesstelle nichtstaatliche Museen, LEADER/ ELER StBauF
2	Umgestaltung Burgschrofen	880.000,- €	RÖFE, LEADER/ ELER StBauF
3	Sanierung und Umnutzung Kindergartengebäude	600.000,- €	KommWFP
4	Aufwertung des öffentlichen Raumes, Verbesserung des öffentlichen Wegenetzes	400.000,- €	RÖFE, GVFG, LEADER/ ELER, StBauF
5 	Fördertopf Privatmaßnahmen	20.000 €/ Jahr 50% privat 50% Zuschuss (davon trägt die Gemeinde 40%)	StBauF

ANMERKUNGEN

PRIORITÄT:

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

KOSTENSCHÄTZUNG:

Es handelt sich um eine Grobkostenschätzung, die einen Richtwert der möglichen Kosten darstellt. Die tatsächlichen Kosten können je nach Nutzung, statischem Zustand von Gebäuden, bestehenden Altlasten usw. erheblich vom Richtwert abweichen.

ZEITRAHMEN:

kurzfristig = 0-3 Jahre
mittelfristig = 3-8 Jahre
langfristig = > 8 Jahre

ÜBERSICHT ZU PRIVATEN UND KOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMMEN:

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

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

BETEILIGTE:	ZEITRAHMEN:	ANMERKUNGEN:
Kommune Fachplaner	kurzfristig	Maßnahmen siehe Vertiefende Untersuchung (Kapitel 6.2)
Kommune Fachplaner	mittelfristig	Maßnahmen siehe Vertiefende Untersuchung (Kapitel 6.1)
Kommune Fachplaner	kurz- bis mittelfristig	Umnutzung/Erweiterung des Kindergartengebäudes für zentrumsnahes, barrierefreies Wohnen inkl. Aufzug und kleinen Wohneinheiten
Kommune Fachplaner Private Eigentümer	mittel- bis langfristig	Entsiegelung öffentlicher Flächen (Stellplätze, usw.), Gestaltung ökologischer Grünflächen, ...
Kommune, Eigentümer	Start kurzfristig mit Ziel einer Verstetigung	Förderung von privaten Maßnahmen, die zur Aufwertung des Ortsbildes führen. Hierzu zählen u.a.: Entsiegelung von Zufahrten und Stellplätzen, Vorgartengestaltung mit heimischen Pflanzen und Gehölzen, Anlegen von Blühwiesen, qualitätsvolle Gestaltung von Grundstücksbegrenzungen... Hinweis: Die Gemeinde erläßt hierzu noch eine entsprechende Förderrichtlinie. Die Fördersumme kann durch die Gemeinde jährlich gemäß der aktuellen Haushaltslage angepasst werden.

ERLÄUTERUNG ZU DEN ABKÜRZUNGEN:

ELER: Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

GVFG: Gesetz über Finanzhilfen des Bundes zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden

BLfD: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

LEADER: Mit dem LEADER-Programm unterstützt das Staatsministerium die ländlichen Regionen auf ihrem Weg einer selbstbestimmten Entwicklung – ganz nach dem Motto „Bürger gestalten ihre Heimat“.

KommWFP: Kommunales Wohnraumförderprogramm

RÖFE: Richtlinien zur Förderung von öffentlichen touristischen Infrastruktureinrichtungen (RÖFE)

StBauF: Städtebauförderung