



Stand: 29.08.2023

Stadt Sonthofen

Innenentwicklungskonzept Altstädten

Erläuterungsbericht

Auftraggeber:

Stadt Sonthofen | Stadtplanung/Stadtentwicklung/Konversion
Rathausplatz 1 | 87527 Sonthofen
Telefon: 08321-615-0, email: stadt@sonthofen.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

Erläuterungsbericht

1. Bürgermitwirkung und Öffentlichkeitsarbeit

0	Einleitung	6
1.1	Auftaktveranstaltung	6
1.2	Gesamtarbeitskreis	7
1.3	Arbeitskreise	8
1.4	Bürgerinfos	9
1.5	Aktionen /Exkursionen	10

2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1	Vorhandene Planungen mit Rechtswirkungen	11
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm	11
2.1.2	Regionalplan	13
2.1.3	Flächennutzungsplan	14
2.1.4	Bebauungspläne	15
2.2	Gutachten/Infrastruktur	16
2.2.1	Wasserversorgung	16
2.2.2	Kanalisation	16
2.2.3	Wasserwirtschaft	17
2.2.4	Stromversorgung	17
2.3	Beabsichtigte Vorhaben/Belange der Träger öffentlicher Belange im Raum	17
2.3.1	Ortsumfahrung Altstädten	17
2.4	Denkmalschutz	18
2.4.1	Denkmalschutz - Bodendenkmalpflege	18
2.4.2	Denkmalschutz – Baudenkmäler	19

3. Bestandsaufnahme und Analyse

3.1	Siedlungsstruktur und Innenentwicklung	22
3.1.1	Arten der Nutzungen	22
3.1.2	Maß der Nutzungen	24
3.1.3	Baugeschichte und Ortsstruktur	26
3.1.4	Siedlungsstruktur	34
3.1.5	Städtebaul. Werte und Mängel, Innenentwicklungspotenziale, techn. Zustand...	36
3.1.6	Infrastruktur	40
3.1.7	Natur und Landschaft	49

4. Maßnahmen- und Ideenkonzept

4.1	Ziele und Leitlinien	57
4.1.1	Auswertung der Arbeitskreisarbeit	57
4.1.2	Ziele	57
4.1.3	Leitbildfindung	59
4.2	Potentiale für neue Nutzungen im Plangebiet, Tabubereiche	60
4.2.1	Potentiale	60
4.2.2	Tabubereiche	61
4.3	Gestalterische Mängel mit Verbesserungsbedarf	62
4.4	Nutzungskonzepte	62
4.5	Öffentliche und private Maßnahmenliste	64
4.6	Maßnahmen zur Bodenordnung	64
4.7	Nachverdichtungspotenziale	64
4.8	Notwendige Vertiefungsplanungen	64
4.9	Weitere Schritte	65

5. Vorentwurf

5.1	Baulich/Räumliches Konzept	66
5.2	Konzept zur Regelung der Dorferhaltung	66
5.3	Freiraumkonzept	67
5.4	Nutzungskonzept	67
5.5	Erschließungskonzept	68
5.6	Umweltkonzept	69
5.7	Erläuterungen	69

6. Entwurf

6.1	Auswahl u. Bearbeitung der räumlichen und thematischen Vertiefungsbereiche.....	70
6.1.1	Umgestaltung Sonthofer Straße	70
6.1.2	Umgestaltung Freizeitanlage	72
6.1.3	Dorfplatzgestaltung	74
6.2	Integriertes Maßnahmenkonzept mit Kostenschätzung und Priorisierung	79
6.3	Einarbeitung der ausgewählten Vertiefungsplanungen ins Strukturkonzept.....	85
6.4	Fazit.....	85

Anhang

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung:

- Anhang 1: Maßnahmenkarte AK 1: Dorfleben und Soziales
- Anhang 2: Maßnahmenkarte AK 2: Bauen und Nutzungen
- Anhang 3: Maßnahmenkarte AK 3: Öffentlicher Raum und Straßen
- Anhang 4: Protokolle Arbeitskreissitzungen

Bestandsaufnahme und Analyse:

- Anhang 5: Analysekarte: Art der Nutzungen
- Anhang 6: Analysekarte: Maß der Nutzungen
- Anhang 7: Analysekarte: Baugeschichte und Ortsstruktur
- Anhang 8: Analysekarte: Städtebauliche Werte und Mängel
- Anhang 9: Analysekarte: Verkehr
- Anhang 10: Analysekarte: Innenentwicklungspotential und Freiräume
- Anhang 11: Analysekarte: Baurechtskarte
- Anhang 12: Analysekarte: Ökologie und Grünordnung

Innenentwicklungskonzept:

- Anhang 13: Maßnahmenkarte/Schwarzplan
- Anhang 14: Integriertes raumbezogenes Maßnahmenkonzept

Vertiefungsplanungen:

- Anhang 15: Sonthofer Straße, Variante 1-3
- Anhang 16: Dorfplatz, Variante 1-4
- Anhang 17: Freizeitanlage, Variante 1-4

1. Bürgermitwirkung und Öffentlichkeitsarbeit

0 Einleitung

Der Anlass für die Beauftragung eines Innenentwicklungskonzeptes ist der in den letzten Jahren beobachtete schleichende Verlust originaler Bausubstanz, der mit der Erstellung von austauschbaren Neubauten einhergeht und das Ortsbild zunehmend entstellt. Die Aufgabenstellung liegt darin, Stärken und Schwächen im Plangebiet zu eruieren und aufzuzeigen wie eine ortsgerechte und gezielte Nachverdichtung durch Umnutzung, Sanierung oder Ersatzbau von ortsbildprägenden Gebäuden erfolgen kann. Ebenso soll untersucht werden ob Baulücken und Baulandreserven überplant werden können. Darüber hinaus soll untersucht werden, ob funktionale Engpässe oder optische Störungen beseitigt oder wichtige Freiräume geschaffen werden können.

Im Sommer 2021 wurde der Planungsauftrag an das Büro hofmann & dietz, Irsee vergeben.

1.1 Auftaktveranstaltung

Am 28. Juli 2021 erfolgte im Haus Oberallgäu eine Auftaktveranstaltung, in der sich das Büro vorstellte und die Stadtverwaltung über den Anlass zum Innenentwicklungskonzept im Zusammenspiel mit der Aufstellung eines innerörtlichen Bebauungsplanes referierte. Das Amt für ländliche Entwicklung berichtete über die Unterstützungsmöglichkeiten durch eine mögliche Dorferneuerung. Das Büro zeigte Beispiele von vergleichbaren Konzepten, berichtete über den geplanten zeitlichen und chronologischen Ablauf und rief die anwesenden Bürger zur aktiven Beteiligung am Planungsprozess auf.



Ablaufschema, Quelle: Eigene Darstellung

Im Rahmen dieser Veranstaltung meldeten sich zahlreiche interessierte Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung in einem Gesamtarbeitskreis und trugen sich in Listen ein.

Zur Auftaktveranstaltung und den folgenden Terminen waren über Stadtzeitung und Tagespresse alle Bürgerinnen und Bürger von Altstädten eingeladen. Alle Eigentümer innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie Mitglieder der Projektgruppe „Altstädten“ erhielten eine schriftliche Einladung. Als Bindeglied zum Stadtrat sollten die politischen Fraktionen im Stadtrat jeweils einen Vertreter oder eine Vertreterin in den Gesamtarbeitskreis entsenden.

1.2 Gesamtarbeitskreis

- **Sitzung 15.09.2021**

Die erste Gesamtarbeitskreissitzung wurde am 15.09.2021 einberufen. Hauptthemen waren die Stärken- und Schwächenanalyse sowie die Ermittlung von Handlungsfeldern mit anschließender Bildung von Arbeitskreisen.

Folgende Arbeitskreise haben sich gegründet:

Arbeitskreis 1:	Soziales und Dorfleben
-----------------	------------------------

8 Teilnehmer

Arbeitskreis 2:	Bauen und Nutzung
-----------------	-------------------

15 Teilnehmer

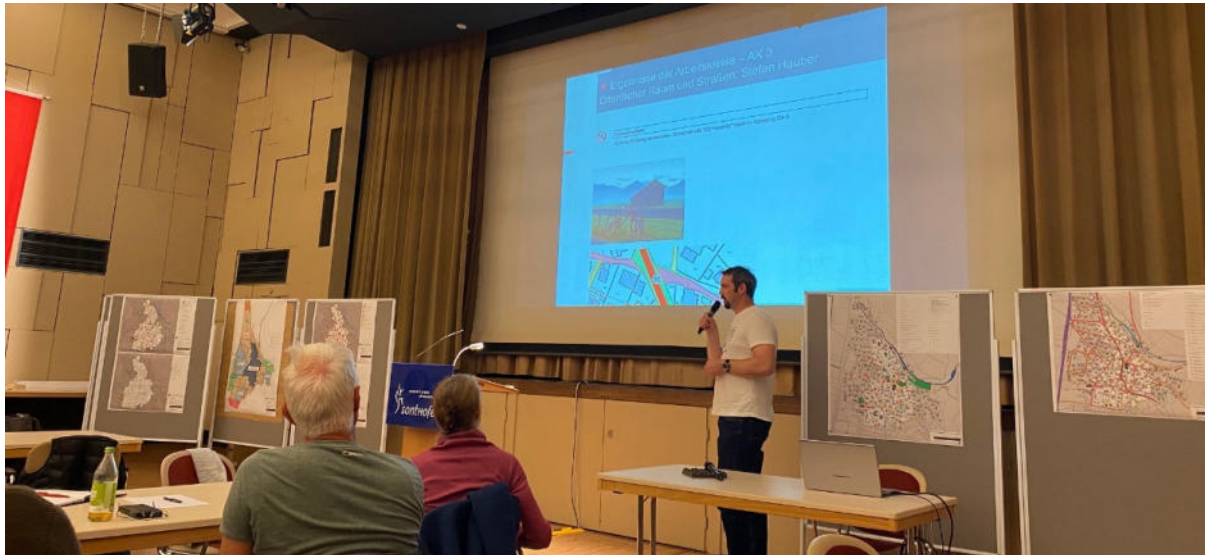
Arbeitskreis 3:	Öffentlicher Raum und Straßen
-----------------	-------------------------------

6 Teilnehmer

- **Sitzung 28.04.2022**

Die zweite Gesamtarbeitskreissitzung erfolgte am 28.04.2022. Hier nahmen 44 Bürger, 4 Stadträte sowie der 1. Bürgermeister der Stadt Sonthofen an der Sitzung teil.

Im Wesentlichen ging es um die Vorstellung der Arbeitsergebnisse von Büro und Arbeitskreisen, sowie um die Abstimmung von Schnittstellen und Zielkonflikten.



Vorstellung der Ergebnisse durch Arbeitskreissprecher

1.3 Arbeitskreise

Nach der Bildung der Arbeitskreise erklärten sich folgende Sprecher zur Mitarbeit und als Bindeglied zwischen Planer und Bürger bereit:

Arbeitskreise	Arbeitskreissprecher
AK 1 – SOZIALES UND DORFLEBEN:	Herr Helmut Rothmayr
AK 2 – BAUEN UND NUTZUNGEN	Herr Nicholas Bastian
AK 3 – ÖFFENTLICHER RAUM UND STRASSEN	Herr Stefan Hauber

Die Arbeitskreise erarbeiteten in vielen Sitzungen wichtige Grundlagen zu den jeweiligen Themenschwerpunkten¹:

Nr.	Datum	Veranstaltung	Inhalt
1.	30.09.2021	Arbeitskreis 1	Wahl des Arbeitskreissprechers Handlungsfeld Vereinsleben/Genossenschaften Aufarbeitung Themen aus dem Gesamtarbeitskreis
2.	14.10.2021	Arbeitskreis 2	Wahl des Arbeitskreissprechers Impulsvortrag „Hauslandschaft des südlichen Allgäu“ Vervollständigung Handlungsfelder Maßnahmen mit Verortung Themensammlung „Lebenswertes Altstädten“
•	28.10.2021	Arbeitskreis 3	Wahl des Arbeitskreissprechers Erarbeitung Handlungsfelder: <ul style="list-style-type: none"> - Kreisstraße/Umgehung - Kreisstraße-Analyse - Festlegung Straßenhierarchie
4.	18.11.2021	Arbeitskreis 1	Maßnahmenentwicklung und Verortung
5.	24.02.2022	Arbeitskreis 2	Bearbeitung ausstehender Handlungsfelder Maßnahmen mit Verortung
6.	17.03.2022	Arbeitskreis 3	Erarbeitung Handlungsfelder: <ul style="list-style-type: none"> - Fußgänger & Radfahrer - Ruhender Verkehr - Verkehrsanbindung ÖPNV - Dorfplatz Maßnahmen mit Verortung

Im Jahr 2021/2022 erfolgte parallel die Bestandsaufnahme sowie die Analyse durch das Büro.

Aus den Handlungsfeldern ergaben sich Maßnahmen, die je Arbeitskreis aufgelistet und in einer eigenen Karte dargestellt wurden. Diese Karten wurden sodann in der Gesamtarbeitskreisrunde von den Sprechern vorgestellt.

1.4 Bürgerinfos

- A - Auftaktveranstaltung vom 28.07.2021 zum Innenentwicklungskonzept
- B - Konstitution Arbeitskreise und Wahl der Arbeitskreissprecher am 15.09.2021
- C - Vorstellung der Arbeitsergebnisse (Büro und Arbeitskreise) am 28.04.2022
- D - Vorstellung der Vorplanung (Zwischenbericht) im Gesamtarbeitskreis am 22.09.2022
- E - Billigung des Zwischenberichts im Bauausschuss am 06.10.2022

¹ Protokolle Arbeitskreissitzungen

- F - Priorisierung der Maßnahmen sowie der Vertiefungsplanungen im Gesamtarbeitskreis am 02.03.2023
- G - Öffentliche Vorstellung des IEK mit Maßnahmenliste am xx.xx.2023

Zu sämtlichen Arbeitskreissitzungen und Veranstaltungen wurde in der Informationszeitschrift „Der Sonthofer“ sowie mit Aushängen und per Email-Verteiler dazu eingeladen.

1.5 Aktionen/ Exkursionen

Im Zuge der Bestandserfassung erfolgte bereits parallel die Beratung von Bauherren, bzw. wurden Stellungnahmen zu aktuellen Bauanträgen abgegeben. Bei den Erhebungen erfolgten auch Anliegergespräche bezüglich der Gebäudesubstanz, der bestehenden und künftigen Nutzungen sowie zu Planungsabsichten der einzelnen Grundstückseigentümer.

Als besondere Aktion ist der Dorfrundgang vom 25.03.2022 zu nennen:

Alle Arbeitskreise, Planer, die Verwaltung, die Stadträte sowie der 1. Bürgermeister der Stadt Sonthofen gingen die Bereiche, an denen Veränderungen oder Maßnahmen vorgenommen werden sollen ab, diskutierten und räumten Zielkonflikte aus. Auch neue Vorschläge konnten hier noch aufgenommen werden. Im Anschluss wurde das Haus des Gastes in Hinsicht auf Optimierungsmaßnahmen besichtigt.

2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

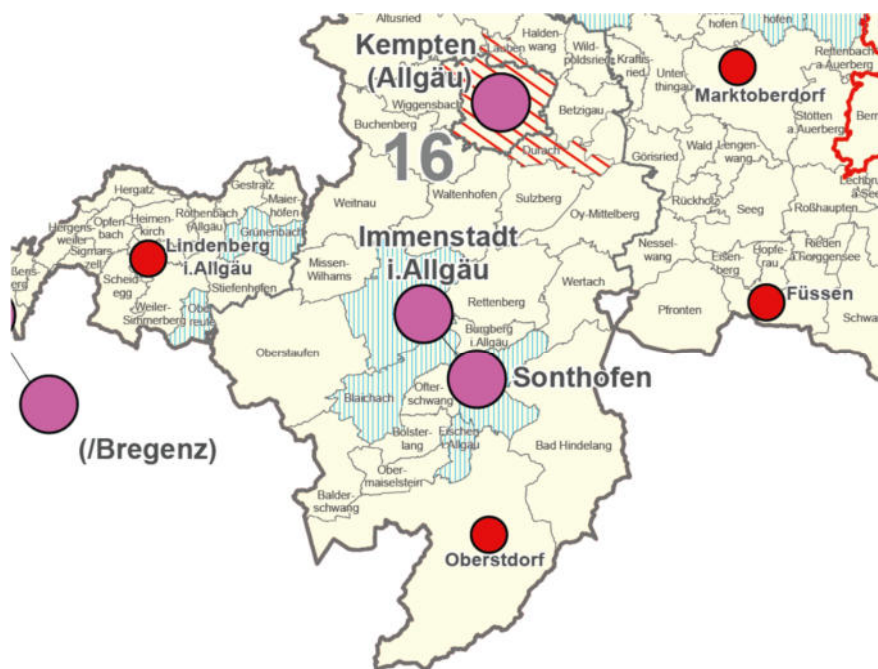
2.1. Vorhandene Planungen mit Rechtswirkungen

Vor der eigentlichen Analyse ist es wichtig die Vorgaben zu kennen, die bereits im Raum stehen oder von anderen Trägern öffentlicher Belange beabsichtigt sind. Genauso wichtig ist die Kenntnis der naturräumlichen Grundlagen sowie die Berücksichtigung der Vorgaben des bestehenden Baurechts, damit die zu entwickelnden Planungsvorschläge diesen Belangen nicht entgegenstehen.

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm

In der Strukturkarte des neuen Landesentwicklungsprogrammes 2020 ist die Stadt Sonthofen zusammen mit Immenstadt zwischenzeitlich als Oberzentrum eingetragen. Damit kommt der Stadt Sonthofen die Aufgabe zu, für die Stadt und die Umgebung ein bestimmtes, differenziertes Angebot hochspezialisierter Bedürfnisse der Bevölkerung nach Waren und Diensten zu befriedigen.

Altstädten liegt in einem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.



Auszug LEP 2020, Strukturkarte

Quelle: Quelle: Bayerische Staatsregierung (2018): Landesentwicklungsprogramm, <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>, [online], URL [abgerufen am 25.07.2023]

violett = Oberzentrum, rot = Mittelzentrum

Im Landesentwicklungsprogramm werden Ziele (Z) genannt, die in Altstädten berücksichtigt werden sollen so z. B. unter

3.2 (Z):

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Bestandteil des Landesentwicklungsprogramms ist auch der Alpenplan.

Im Alpenplan (Stand: 01.01.2020) liegt Altstädten in der Zone A.

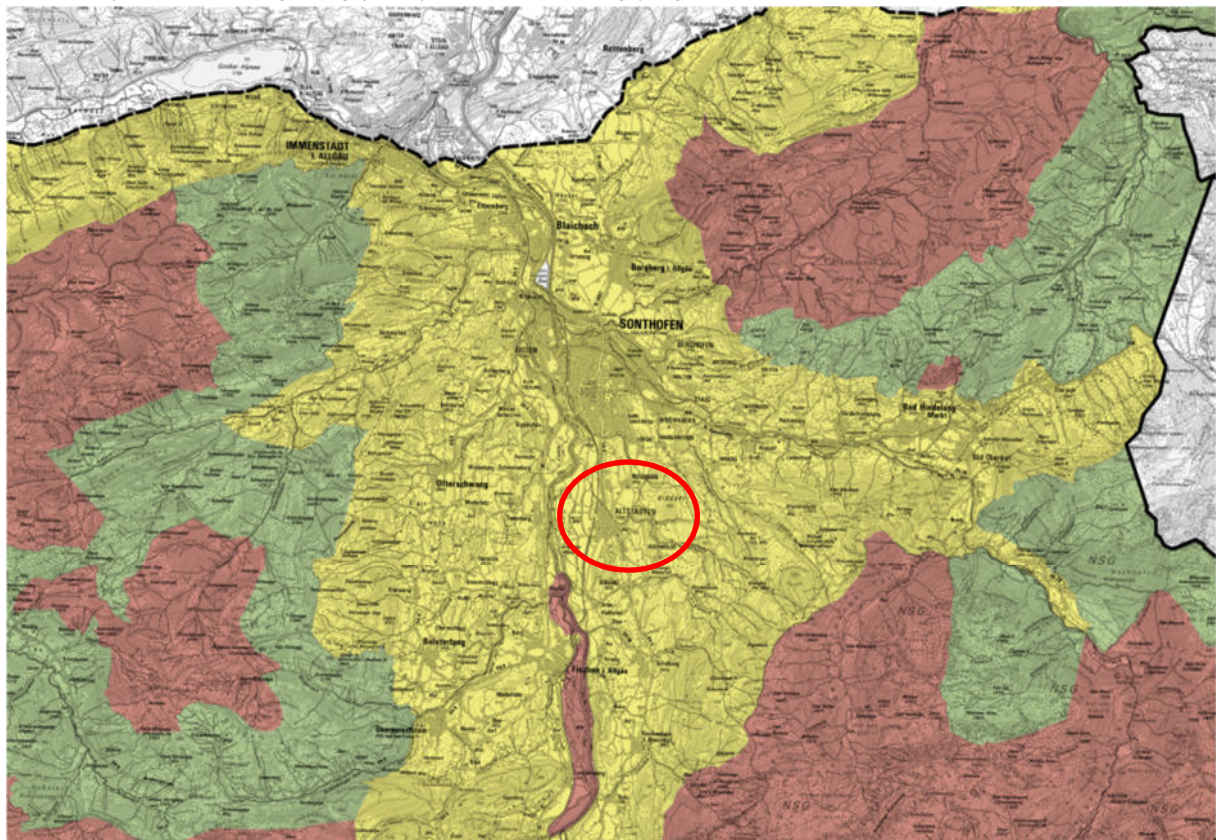
Im Landesentwicklungsprogramm ist unter 2.3.4 in Zone A des Alpenplans ebenfalls ein Ziel (Z) vorgegeben:

(Z) In der Zone A sind Verkehrsvorhaben im Sinn von 2.3.3 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.

Unter 2.3.3 Alpenplan des Landesentwicklungsprogramms sind Grundsätze (G) genannt, die ebenfalls berücksichtigt werden sollen:

(G) Die Erschließung der bayerischen Alpen mit Verkehrsvorhaben, wie - Seilbahnen und Liften, soweit sie dem öffentlichen Verkehr dienen, - Ski-, Grasski- sowie Skibobabfahrten, Rodelbahnen und Sommerrutschbahnen, - öffentlichen Straßen sowie Privatstraßen und Privatwegen, mit Ausnahme von Wanderwegen, und - Flugplätzen (Flughäfen, Landeplätze und Segelfluggelände) soll so geordnet werden, dass - ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen ihrer Bewohner gewährleistet bleiben, - die Naturschönheiten und die Eigenart als Erholungsgebiet sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten werden und - der Erholung suchenden Bevölkerung der Zugang zu diesem Gebiet gesichert bleibt.

Quelle: Bayerische Staatsregierung (2018): Landesentwicklungsprogramm,

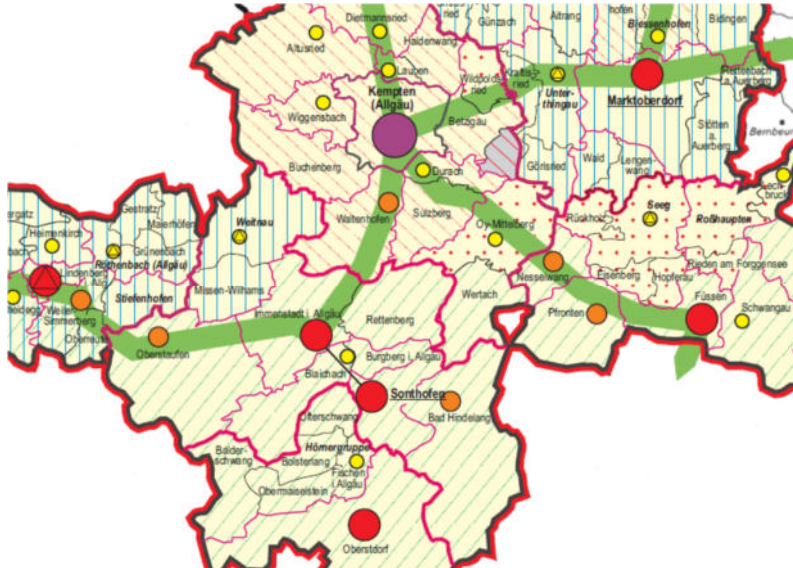


<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>,
[online], URL [abgerufen am 25.07.2023]

gelb = Zone A, grün = Zone B, rot = Zone C

2.1.2 Regionalplan

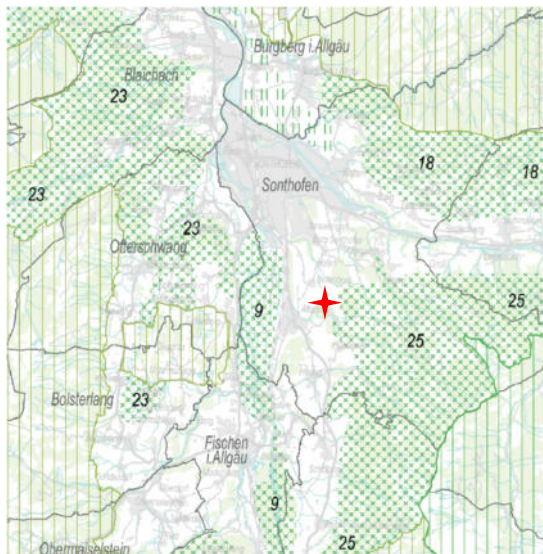
In der Strukturkarte des Regionalplans der Region Allgäu (16) liegt Altstädten im Alpengebiet, Sonthofen gilt zusammen mit Immenstadt zwischenzeitlich als Oberzentrum, im Regionalplan ist hier noch der alte Kartenstand abgebildet (Mittelzentrum).



Auszug Regionalplan

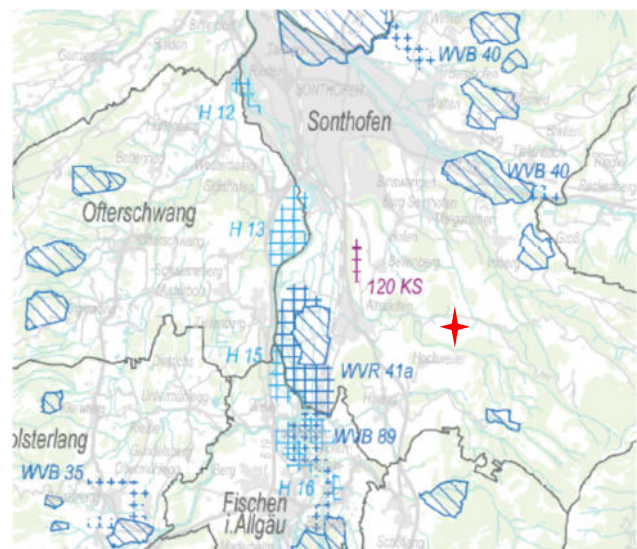
violett = Oberzentrum, rot = Mittelzentrum

Im Westen grenzt Altstädten an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 9 „Illerschlucht nördlich Kempten und Illertal zwischen Kempten und Oberstdorf“, sowie an das Vorranggebiet für Wasserversorgung (WVR Nr. 41a) und ein Wasserschutzgebiet. Nordöstlich von Altstädten ist ein Vorranggebiet für den Abbau von Kies/Sand festgesetzt.



Auszug RP, Karte 3 Natur und Landschaft

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet



Auszug RP, Karte 2 Siedlung und Versorgung

Vorranggebiet für Wasserversorgung

Resultat:

Jegliche Siedlungserweiterung über das Bahngleis nach Westen verbietet sich aufgrund des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und des Vorranggebietes für Wasserversorgung. Durch das Kiesabbaugebiet ergibt sich ein Anteil von Schwerverkehr in der Ortsmitte.

2.1.3 Flächennutzungsplan

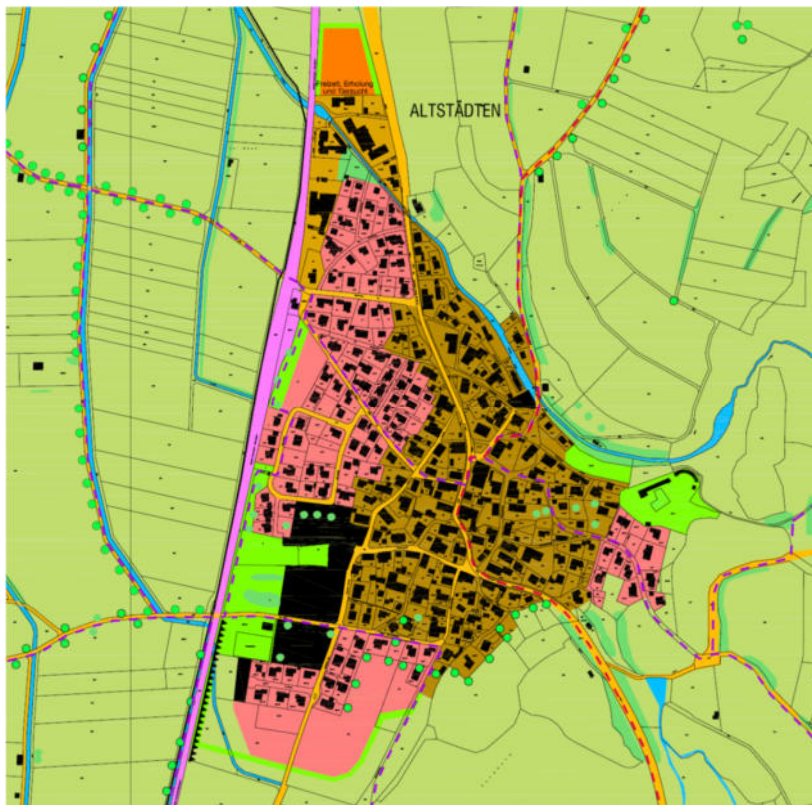
Hier ist in erster Linie der seit dem 22.10.2002 rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu nennen, der auf Aussagen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes zurückgreift.

Siedlungserweiterungen sind aufgrund der Beschränkungen durch Bahnlinie und Topographie nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Entsprechend sieht der Flächennutzungsplan auch nur geringe Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand vor, von denen ein Teilbereich gerade in Umsetzung ist. Im Ortskern selbst sind mit Ausnahme von schützenswerten Obstwiesen keine größeren Baulücken vorhanden. Allerdings ist eine Fläche an der Bahnlinie, für die bereits ein Bebauungsplan besteht, noch nicht bebaut.

Am nördlichen Ortsrand ist ein Sondergebiet für Freizeit und Erholung sowie Tierzucht vorgesehen. Für Tierzucht besteht bereits die Möglichkeit des privilegierten Bauens im Außenbereich. Aus heutiger Sichtweise wäre die Fläche daher evtl. besser geeignet als örtliche Gewerbefläche für kleinere Handwerksbetriebe. Benachbart bestand bereits ein metallverarbeitender Betrieb, der gegenwärtig leer steht. Allerdings löst die Lage am Ortseingang einen hohen gestalterischen Anspruch aus.

Die Bereiche westlich des Friedhofes und des Klosters sind als Grünfläche von Bebauung freizuhalten, dies ist auch aus Sicht der Bodendenkmalpflege sinnvoll.

Der Bereich um das Freibad, der eigentlich Freizeit und Erholung dient, ist nicht als Sondergebiet ausgewiesen, sondern als Grünfläche.

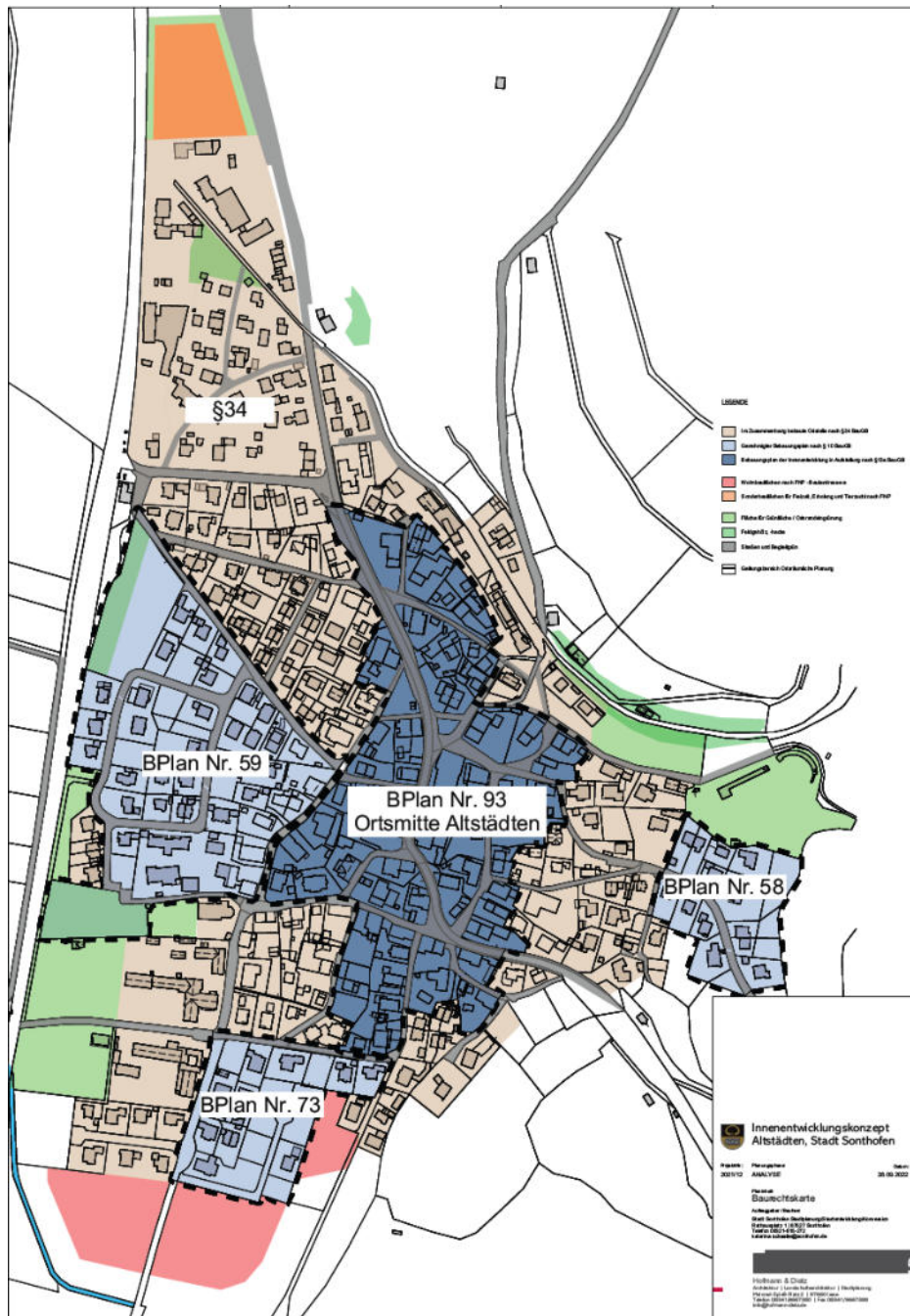


Planansatz rechtsgültiger Flächennutzungsplan Sonthofen, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Augsburg

rot = Wohnbauflächen, braun = gemischte Bauflächen, orange = Sonderbauflächen, violett = Flächen für Bahnlinie
hellgrün = öffentliche Grünflächen, grün = landwirtschaftliche Nutzfläche

2.1.4 Bebauungspläne

Planungen mit Rechtswirkungen sind bestehende oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, die in unten abgebildeter Baurechtskarte eingezeichnet sind.



Baurechtskarte, eigene Erhebung

Hier sind folgende Bebauungspläne anzuführen:

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Roter Bichl-Sonnenkopfweg“ mit seiner 1. Änderung südlich des Freibades. Hier ist festzustellen, dass im Bebauungsplan keinerlei öffentliches Grün entlang der Straße vorgesehen ist, dafür jedoch ein einseitiger Gehweg. Ein Raum für Schneeablage fehlt.

Der Bebauungsplan Nr. 59 Zwischen der Ortsstraße „Am Naglerweg“ und der Ortsstraße „Untere Ebnat“ an der Bahnlinie.

Auch hier fehlt eine Begrünung des öffentlichen Raumes sowie ein Gehweg, dafür ist der Straßenraum teilweise etwas großzügiger bemessen.

An der Bahnlinie sind noch 4 Plätze nicht bebaut. Aus heutiger Sicht sind diese Grundstücke zu großzügig bemessen, wertvoller Siedlungsraum wird nicht ausreichend genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Östlich Thalhofer Straße - südlich Hofackerweg“ mit seiner 1. Änderung. Bei der ersten Planaufstellung wurde wohl die Fußwegeanbindung für das später folgende Gebiet vergessen, ebenfalls in der 1. Änderung wurde diese wichtige Vernetzungsstruktur nicht berücksichtigt. Da die Gebäude am Hofackerweg noch nicht stehen, wäre hier eine Grundstücksverhandlung noch möglich und sollte zeitnah erfolgen. Sowohl bei der ersten Planaufstellung, als auch bei der ersten Änderung wurde keine Fußwegeverbindung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ befindet sich in Aufstellung, eine Veränderungssperre wurde beschlossen (Bekanntmachung vom 25.03.2021). Im August 2022 wurde aufgrund der städtebaulichen Struktur eine Erweiterung des Geltungsbereiches einschließlich Veränderungssperre für den Bereich Malerwinkelweg / Hofackerweg beschlossen (Ziele der Bebauungsplanaufstellung siehe 5.2).

Resultat:

- Aufstellung eines innerörtlichen Bebauungsplanes mit dem Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Struktur und Freiräume, der erhaltenswerten Substanz und Klärung des Nachverdichtungspotentials.
- Zeitnahe Nachverhandlung wegen einer Fußweganbindung des neuen Baugebietes im Süden an den Ortskern.
- Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 59 wegen besserer Nachverdichtung und neuer Wohnformen.

2.2. Gutachten/Infrastruktur

2.2.1 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung sind die Stadtwerke zuständig.

Das Wasserschutzgebiet entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Ein Hochbehälter ist nicht notwendig, da der Ortsteil Altstädten vom Hochbehälter in Binswangen versorgt wird. Das Versorgungsnetz ist in einem durchschnittlichen Zustand und genügt den Anforderungen der Löschwasserversorgung. Für die Belange und für die Beurteilung des Brandschutzes ist der Fachbereich Ordnung der Stadt Sonthofen zuständig. Allerdings gibt es im Leitungsnetz mit Ausnahme der Kreisstraße immer wieder Teilstücke mit Gussleitungen von 1910. Ein Investitionsbedarf im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen steht daher an.

2.2.2 Kanalisation

Für die Schmutz- und Mischwasserkanäle sind die Stadtwerke zuständig.

Die Abwasserableitung erfolgt über städtische Mischwasserkanäle, diese münden in Verbandskanälen des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI). Diese führen das Abwasser der Verbandskläranlage des AOI in Immenstadt-Thanners zur weiteren Abwasserbehandlung zu. Für die Regenwasserkanäle und die Bachverrohrung wurde vom Ingenieurbüro Dr. Ing. Koch ein Schadensbericht erstellt, derzeit wird ein Sanierungskonzept erarbeitet. Die Zuständigkeit der Straßenentwässerung und der Bachverrohrung liegt beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Sonthofen. Mit Sanierungen und Straßenaufbrüchen ist zu rechnen. Es wäre wünschenswert, wenn zukünftig weniger Straßenfläche am Mischwasserkanal angeschlossen wäre.

2.2.3 Wasserwirtschaft

Für die Stadt Sonthofen wurde vom Fachbereich Tiefbau eine Befahrung der Regenwasserkanäle und Bachverrohrungen beauftragt. Das Ingenieurbüro Dr. Ing. Koch aus Kempten (Allgäu) hat die Erfassung der Regenwasserkanäle und Bachverrohrungen in Sonthofen im Jahr 2021 abgeschlossen und werten nun die Erkenntnisse in Form von Plänen und einem Sanierungskonzept aus. Das Sanierungskonzept soll Ende des Jahres 2023 fertiggestellt werden. Neben dem Zustand der Regenwasserkanäle und Bachverrohrungen, stellt das Konzept Sanierungsmaßnahmen sowie deren Umsetzungskosten dar. Altstädten ist Teil der Erfassung und des Sanierungskonzeptes.

Der Fachbereich Tiefbau empfiehlt das Sanierungskonzept abzuwarten und zwingend in der zukünftigen Planung und den Maßnahmen zu berücksichtigen.

2.2.4 Stromversorgung

Innerhalb des Ortsbildes stört der hohe Anteil an Freileitungen. Maßnahmen der Versorgungsträger Allgäuer Kraftwerke in Sonthofen (AKW) erfolgen derzeit allerdings nur anlassbezogen. Im Falle von Straßenausbauten ist eine Verkabelung anzustreben.

2.3 Beabsichtigte Vorhaben der Träger öffentlicher Belange im Raum

2.3.1 Ortsdurchfahrt Altstädten (Kreisstraße OA 4)

Für Altstädten wurde schon seit Jahren immer wieder eine Diskussion um eine mögliche Ortsumfahrung geführt, um den Ort gerade in den Saisonzeiträumen sowie bei Großveranstaltungen in Oberstdorf zu entlasten und in der Ortsmitte evtl. Straßenumgestaltungen vornehmen zu können.

In diesen Verkehrsfragen wird die Stadt Sonthofen vom Büro Modus Consult, Ulm betreut.

Verkehrsplanerische Stellungnahme von Modus Consult vom 28.02.2019:

„Mit einer Ortsumfahrung im Zuge der OA 4 Altstädten lassen sich auch unter Berücksichtigung eines entsprechenden Eigenverkehrsanteils sicherlich hohe Entlastungseffekte in der Ortsdurchfahrt erreichen. Gleichzeitig wird jedoch die verkehrliche Leistungsfähigkeit der OA 4 im Osten der stark belasteten B 19 aufgewertet, so dass auch beim normalwertäglichen Verkehrsaufkommen mit Verlagerungseffekten im Sekundärnetz zu rechnen ist. Die OA 4 übernimmt in diesem Fall teilweise die Funktion der Bundesstraße B 19, d.h. es werden zum Teil Fremdverkehre in das Kreisstraßennetz verlagert. Außerhalb der zu umfahrenden Ortsdurchfahrt Altstädten ist somit mit spürbaren Mehrbelastungen zu rechnen. Bei der verkehrlichen Beurteilung einer Ortsumfahrung Altstädten sind neben lokalen Entlastungswirkungen und den zu erwartenden großräumigen Verlagerungseffekten gleichermaßen ökologische Aspekte, d.h. der Eingriff in Natur und Landschaft und die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes in eine umfangreiche Abwägung einzubeziehen.“

Auch nach Auffassung des Fachbereichs Stadtplanung würde gemäß des Gutachten die OA 4 gegenüber der B 19 deutlich aufgewertet und zu unerwünschten Verlagerungseffekten von der B 19 auf die OA 4 führen. Das Gegenteil sollte angestrebt werden, ggf. auch durch neue Ansätze zu baulichen Maßnahmen im Bereich der Ortsdurchfahrt, die die Durchfahrt durch den Ort unattraktiv machen.

In den Arbeitskreisen wurde dieses Thema sehr kontrovers diskutiert. Die Ortsumfahrung würde auf einer höher gelegenen Ebene östlich des Ortes liegen und müsste einen sehr großen Taleinschnitt des Leybachs überbrücken. Neben dem ökologischen Eingriff bedeutet dies gerade auch im Unterhalt einen sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand in der Zukunft. Zudem würde sich aufgrund der Höhenlage auch der Schall in den Ort ausbreiten. Darüber hinaus würde hier sehr viel landwirtschaftlicher Grund benötigt.

Die Zuständigkeit für straßenbauliche und verkehrsrechtliche Maßnahmen an der Kreisstraße OA 4 liegt beim Landkreis Oberallgäu als Straßenbauasträger. Zurückliegende Planungen für eine Umgestaltung der Ortsdurchfahrt mit Mittelinseln wurden nicht umgesetzt.

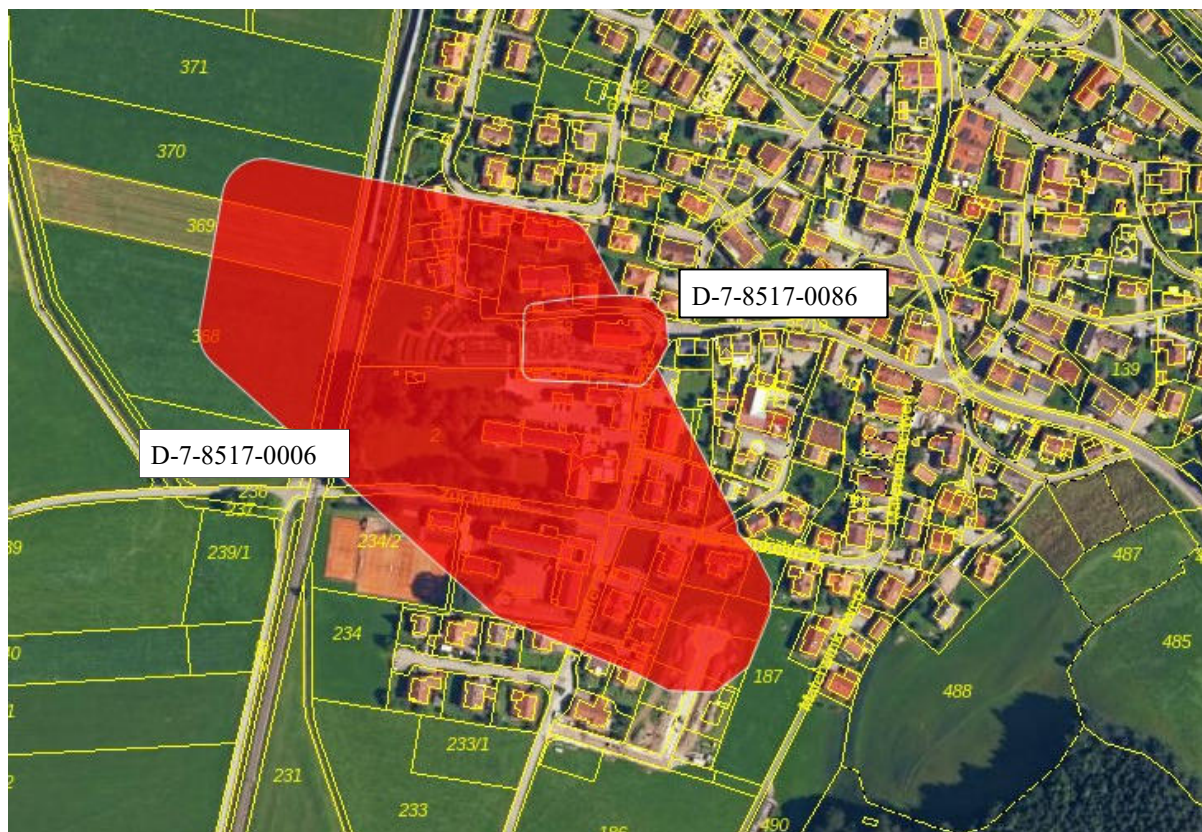
Im südlichen Abschnitt der Ortsdurchfahrt ist aufgrund des unübersichtlichen Straßenverlaufs Tempo 30 km/h angeordnet. Im nördlichen Abschnitt wurde eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h nach verwaltungsgerichtlicher Entscheidung aufgehoben.

2.4 Denkmalschutz

2.4.1 Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmalpflege

Bei Vorhaben im Bereich Kirche / Hofackerweg ist auch die Bodendenkmalpflege zu würdigen, (Einholen einer denkmalpflegerischen Erlaubnis mit Grabungsgebot).

Hier befindet sich das Bodendenkmal D -7-8527-006 „Siedlung der Bronzezeit, Gräber des frühen Mittelalters“, sowie das Bodendenkmal D-7-8527-0086 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Altstädten“.



Bayernatlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Lage der Bodendenkmäler

2.4.2 Landesamt für Denkmalpflege - Baudenkmäler

Folgende Baudenkmäler sind im Bereich des Untersuchungsgebietes aufgelistet:
Quelle: Bayerische Denkmalliste, Reihenfolge gemäß Akten-Nr. der Denkmalliste

D-7-80-139-19

Am Anger 9-9a

Ehemaliges Bauernhaus, zweigeschossiger verputzter Blockbau mit flachem Satteldach, reichem Fachwerkgiebel und gedrehten Bügen, im Kern um 1547/48 (dendro.dat), Wirtschaftsteil verändert.



D-7-80-139-21

Beilenberger Straße 2

Bauernhaus, Mittertennbau, zweigeschossiger z. T. verschindelter Blockbau mit flachem Satteldach, 1. Drittel 19. Jh.



D-7-80-139-22

Beilenberger Straße 4

Bauernhaus, zweigeschossiger, verputzter, zweifach vorkragender Blockbau mit flachem Satteldach, Fachwerkgiebel, Weberkeller und Längstenne, im Kern noch 1. Hälfte 16. Jh.



D-7-80-139-23

Bergweg 2

Wohnteil eines ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger verputzter Blockbau mit flachem Satteldach und geschnitzten Bügen, im Kern 2. Hälfte 18. Jh.



D-7-80-139-25

Pfarrstraße 3

Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Eckquaderung, 1835.



D-7-80-139-26

Weingartenweg 6

Wohnteil eines ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger verschindelter Blockbau mit flachem Satteldach, 2. Hälfte 18. Jh.



D-7-80-139-28

Wegkapelle St. Anna, syn. Straßenkapelle, Rechteckbau mit Satteldach, Ende 18. Jh.; mit Ausstattung.



D-7-80-139-29

Sühnekreuz, Sandstein, bez. 15(?)63; im Ort an der Straße nach Sonthofen.



D-7-80-139-72

Pfarrstraße 2

Ehem. Lehrerhaus, zweigeschossiger Mittertennbau mit flachem Satteldach, Wohnteil verputzter Blockbau, frühes 19. Jh.



Außerhalb des Untersuchungsgebietes:

D-7-80-139-18

Pfarrstraße 1

Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Turm mit Zwiebelhaube, im Kern spätgotisch, Umgestaltung durch Franz Kappler 1732/33; mit Ausstattung.



D-7-80-139-27

Hinanger Straße

Kalvarienbergkapelle, Rechteckbau mit eingezogener, halbrunder Apsis und Dachreiter 1737; mit Ausstattung



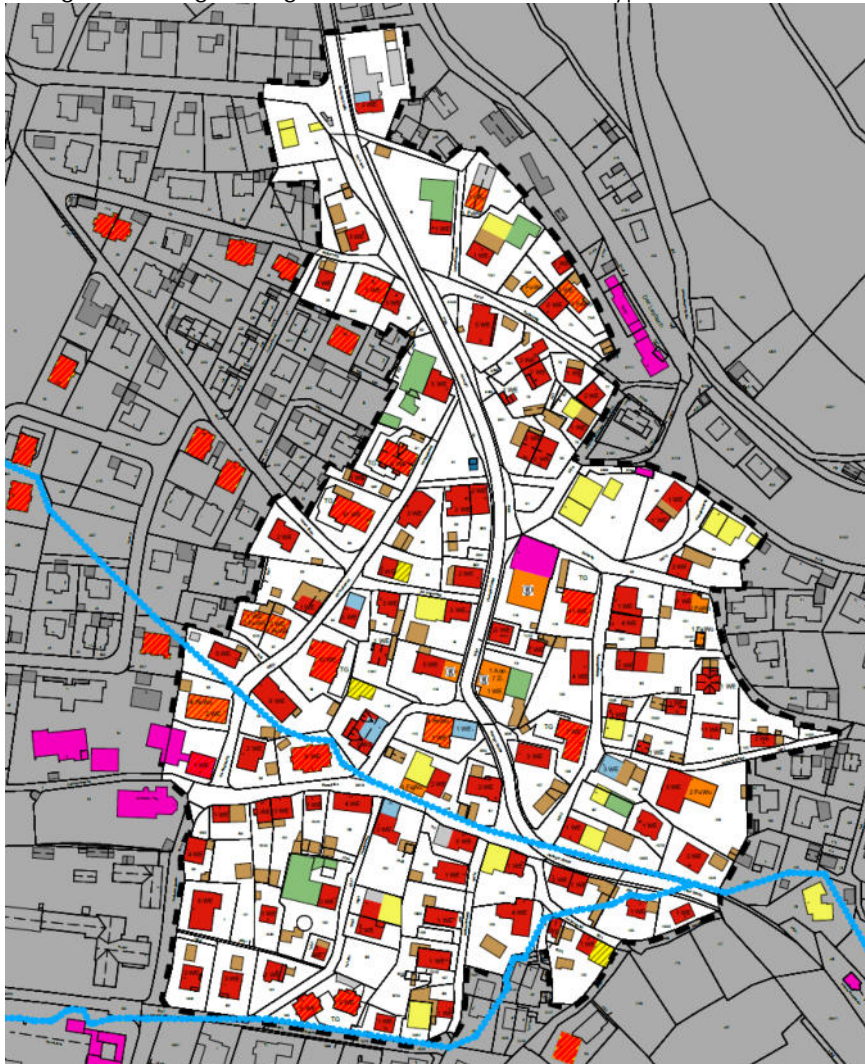
3. Bestandsaufnahme und Analyse

3.1. Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

3.1.1 Arten der Nutzungen

Wohnen (rot)

Wohnen ist die dominante Nutzung im Untersuchungsgebiet. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Ortslage, die wohl auch auf die Erbteilung zurückzuführen ist, weisen die jeweiligen Grundstücke sehr geringe Parzellengrößen auf. Mit Blick auf den Extraditionsplan erkennt man, dass Grundstücke in den letzten 200 Jahren nicht selten vier bis fünf Mal geteilt wurden. Leerstehende Landwirtschaften wurden oft in zwei oder drei Teile senkrecht oder horizontal getrennt bzw. werden von zwei oder drei Familienteilen bewohnt. Durch den Teilungsmechanismus gehen zunehmend Freiflächen verloren, die Stellplatzproblematik führt zur starken Versiegelung der verbliebenen kleinen Grundstücke. Eine gewisse Begrenzung der ungesteuerten Nachverdichtung erscheint notwendig. Dies kann nur über einen innerörtlichen Bebauungsplan erfolgen, der angibt wo und wie noch sinnvoll nachverdichtet werden kann, und wo nicht. Ein innerörtlicher Bebauungsplan für den Ortskern von Altstädten wird aktuell (Stand 2023) im Regelverfahren aufgestellt. So können innerortsverträgliche bauliche Erneuerungen und Ergänzungen einer behutsamen ortstypischen Nachverdichtung vorgegeben werden.



Garagen, Nebengebäude, Schuppen, Scheunen (braun)

Analysekarte: Art der Nutzung

Diese Gebäude stehen oft auf der Grenze oder in Grenznähe. Eine Umnutzung dieser Gebäude kann daher nicht immer ohne einen gewissen Rückbau vorgenommen werden.

Gerade bei überhohen Bergehallen für Tierfutter (sog. „KIWA“-Hallen) ist ein Rückbau auch in der Höhe vonnöten. Das künftige Maß evtl. Ersatzbauten kann nur in einem Bebauungsplan geregelt werden. Hier können im Einzelfall auch Ausnahmen von der Abstandsflächenverordnung gemacht werden, sofern sie siedlungstypisch sind.

Öffentliche Einrichtungen (violett)

Hier ist das Haus des Gastes zu nennen, die Feuerwehr, die außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt, sowie die kirchlichen Einrichtungen wie Kirche, Pfarrhof und Kindergarten. Die Grundschule befindet sich ebenfalls nicht im Untersuchungsgebiet. Verbesserungsvorschläge wurden bei der Feuerwehr und am Haus des Gastes vorgebracht. Daher sollte evtl. das Feuerwehrhaus, das auch die Musikkapelle beherbergt, in das Dorferneuerungsgebiet mit aufgenommen werden.

Dienstleistung (dunkelblau)

Größere Dienstleistungsbetriebe sind nicht vorhanden. Meist findet Dienstleistung in untergeordneten häuslichen Arbeitszimmern statt. Im Rahmen der Pandemie ist das Homeoffice, das aber ebenfalls nicht öffentlich in Erscheinung tritt.

Handel (hellblau)

Für die Ortsgröße weist Altstädten noch eine überdurchschnittlich hohe Versorgung mit Läden und Nahversorgung auf. Im Rahmen der Dorferneuerung können hier auch Anpassungs- und Ausbaumaßnahmen gefördert werden. Sehr wichtig für die Dorfbevölkerung ist hier der Dorfladen, der auch zugleich Kommunikationsfunktionen erfüllt und als Treffpunkt dient, sowie die Bäckerei und die Metzgerei.

Tourismus/Gastronomie (orange)

Dank des Tourismus existieren noch 3 Gastwirtschaften und 2 Möglichkeiten zur Einkehr außerhalb des Untersuchungsgebietes am Tennisplatz und am Freibad. Zudem existieren neben den Pensionen auch viele private Anbieter von Ferienwohnungen. Laut Auskunft des Tourismusbüro hat Altstädten im Jahr 2019 36.408 Übernachtungen und 6.151 Gästeankünfte zu verbuchen. Dies ist somit ein erheblicher Wirtschaftsfaktor und auch Triebfeder dafür, die Authentizität des Ortes zu erhalten, da die Gäste die Einmaligkeit des Ortes zu schätzen wissen und die Einmaligkeit suchen.

Handwerk/Gewerbe (grau)

An dieser Stelle sind nur wenige Betriebe (z.B. Schreinerei) zu nennen, die in der Regel über beengte Platzverhältnisse verfügen (siehe Karte).

Dies ist sicherlich auch auf die Kleinteiligkeit der Ortsstruktur zurückzuführen, wie auch auf die Nähe zu den Wohnstandorten (Emissionen). Außerhalb des Untersuchungsbereiches liegen noch zwei größere Betriebe: Das Sägewerk am Leybach und die Töpferei an der Bahnlinie.

Wichtig wäre es, die kleinen Handwerksbetriebe an Ort und Stelle zu halten, wie auch ein kleines Handwerksgebiet am nördlichen Ortseingang zu schaffen, falls hierfür die Nachfrage besteht.

Zweitwohnungen (gelb/rot gestreift)

Neben den herkömmlichen Nutzungen wurden auch Zweitwohnungen kartiert bzw. von den Arbeitskreisen genannt, um auf die Problematik aufmerksam zu machen. Gerade im Ortskern wurden Landwirtschaften abgebrochen und von Bauträgern Geschoßwohnungsbauten errichtet. Auf den Wiederverkauf der neu entstandenen Wohnungen kann kein Einfluss genommen werden, was dazu führt,

dass die neu geschaffenen Wohnungen am freien Markt zu Preisen verkauft werden, die für die einheimische Bevölkerung nicht erschwinglich sind. Die Folge ist dann, dass teilweise auch Wohnungen gekauft werden, die nur zur Urlaubszeit bewohnt sind.

In einem innerörtlichen Bebauungsplan sollte daher die Zahl der Wohneinheiten begrenzt werden, damit derartige „Rölladensiedlungen“ gar nicht erst entstehen können.

Ein Verbot von Zweitwohnungen kann nicht festgesetzt werden, da Altstädten über keinen touristischen Schwerpunkt verfügt, der dies rechtfertigt.

Land- und Forstwirtschaft (grün)

In Altstädten hat der Strukturwandel in der Land- und Forstwirtschaft aufgrund der kleinen Betriebsgrößen schon wesentlich früher um sich gegriffen als in anderen Orten. Verblieben sind daher nur landwirtschaftliche Betriebe, die am angestammten Platz einen relativ großen Umgriff vorweisen können oder die eine Nische bedienen, die nicht so viel Raum benötigt. So sind zwei Milchviehbetriebe zu nennen und ein Betrieb mit Ziegenhaltung sowie Betriebsteile, die noch der Holzbewirtschaftung- und -verarbeitung dienen.

Bestandsbezogen können diese Betriebe durchaus weitergeführt werden, bei Erweiterungsbauten stoßen diese Betriebe allerdings an Grenzen und müssen Teilaussiedlungen oder Aussiedlungen in Betracht ziehen. Verbesserungen anhand von bodenordnenden Maßnahmen zur Betriebsweiterung erscheinen in Altstädten nahezu ausgeschlossen.

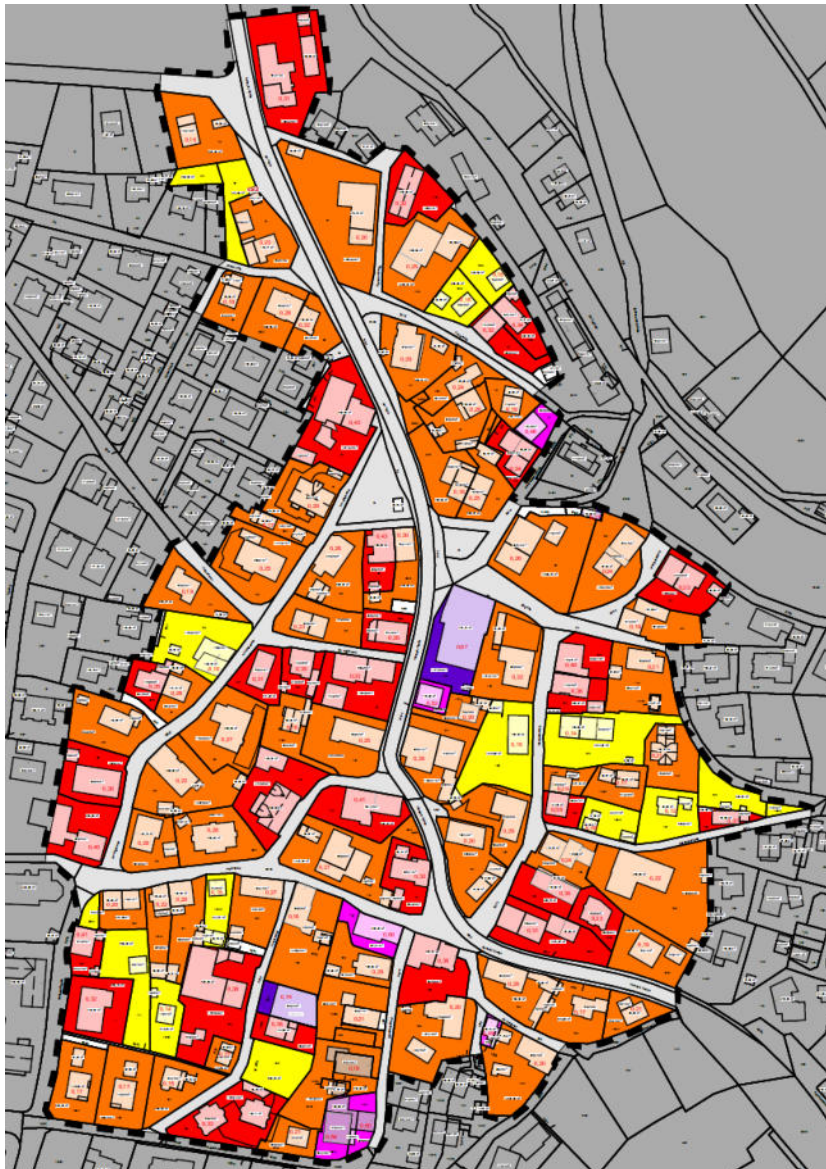
3.1.2 Maß der Nutzungen

Altstädten weist teilweise schon städtisch anmutende Strukturen und Bebauungsdichten auf. Dies entwickelt aber auch durchaus städtebauliche Qualitäten. Am Straßenraum wird grundsätzlich sehr eng angebaut.

Ermittelt wurde die sogenannte Grundflächenzahl (GRZ 1) der Hauptgebäude.

Würde man zusätzlich noch Zufahrten Stellplätze, Terrassen etc. hinzurechnen, wäre die GRZ noch viel höher. Die durchschnittliche Grundflächenzahl beträgt ca. 0,40 und ist hiermit sicherlich dichter bebaut als andere vergleichbare Ortschaften.

Die Baunutzungsverordnung sieht für Dorfgebiete maximal eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 vor. Einer Dreigeschossigkeit muss daher entgegengewirkt werden.



Analysekarte: Maß der Nutzungen, eigene Erhebung

GRZ < 0,15 (gelb)

Diese GRZ weisen nur sehr wenige Hofgrundstücke auf, die noch über Obstwiesen verfügen oder nur mit kleinen Gebäuden überstellt sind.

GRZ 0,15 - 0,30 (orange)

Diese GRZ stellt die Regel dar.

GRZ 0,30 - 0,45 (rot)

In diese Kategorie fallen ebenfalls sehr viele Gebäude, jedoch werden bei Neubauten z. B. Tiefgaragen nicht mitgerechnet. Der Versiegelungsanteil liegt daher eigentlich noch höher

GRZ 0,45 - 0,60 (magenta)

Hier handelt es sich in der Regel um sehr kleine Grundstücke

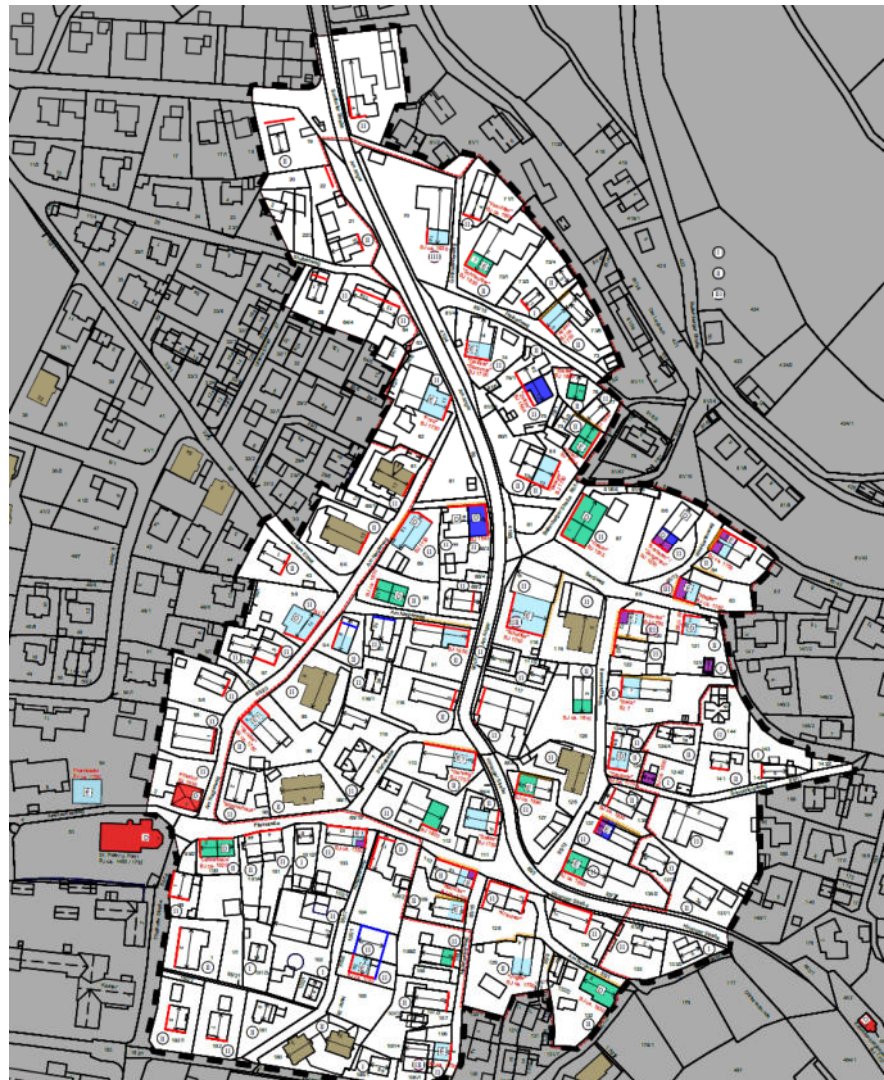
GRZ > 0,60 (violett)

Dies sind Grundstücke, die durch eine Aufteilung entstanden sind, die keine Freiflächen mehr übriglassen (z.B. Haus des Gastes).

Eine noch stärkere Nachverdichtung würde zum Verlust des gerade noch dörflichen Charakters führen. In Bereichen von 0,45 - > 0,60 sollte im Rahmen der Bebauungsplanung wo möglich auf einen Teilrückbau hingearbeitet werden.

3.1.3 Baugeschichte und Ortsstruktur

- rot = Sonderbauform
- dunkelblau = im Kern vorbarocker Einfirsthof (vor 1700)
- hellblau = barocker Einfirsthof (1700 -1800)
- türkis = Einfirsthof des 19. Jahrhundert (1800 -1900)
- violett = Nagelschmieden, Werkbaker
- braun = Bauträgerbauten 1970-2000
- rote Linie = Strukturbildende Baulinie
- ockerfarbene Schraffur = strukturell typische Grenzbebauung



Analysekarte: Baugeschichte und Ortsstruktur

Gebäudetypen und Bauformen

Zum besseren Verständnis wird hier typologisch auf die „Hauslandschaft des südlichen Allgäu“ eingegangen und deren wesentliche Entwicklungsphasen dargestellt.

Insgesamt können drei wesentliche Entwicklungsschritte festgestellt werden.

- Die Entstehung aus dem Walsertaler Zwiehof (in Altstädten nicht mehr vorhanden)
- Die Verschmelzung von Wohnen und Stall unter einem Dach mit seitlich angebauten ungeheizten Schopf, 16.-18. Jahrhunderts
- Der Einfirsthof des 19. Jahrhundert, Dachaufteilung, Fassadensymmetrie

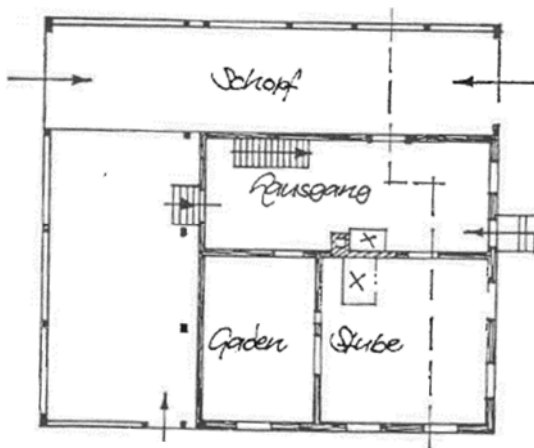
Die Entstehung aus dem Walsertaler Zwiehof

Anfang des 14. Jahrhunderts wurde das südliche Allgäu von den Walsern aus der Schweiz besiedelt. Die vorherrschende Bauweise war hier der Zwiehof, welcher erhebliche Vorteile bot, da auf kleiner Fläche und am Berghang Flexibilität gefragt war. So wurde das Wohnhaus getrennt von Scheune und Stall errichtet. Der Stall wurde allerdings in räumlicher Nähe, oft aber in anderer Höhenlage situiert.



Abbildungen aus „Das Bauernhaus in Bayern“, Götzger, Prechter, Callwey München 1960

Der Begriff Allgäu leitet sich ab von „Alp-Gau“ ab. In diesen Grenzertragsstandorten herrschte die Selbstversorgung vor (2-6 Kühe, Schweine, Geißen). Früher war hier die 3-Felder-Wirtschaft üblich mit dem Schwerpunkt in der Rinderzucht auf Fleischrassen. Die Siedlungsflächen waren oft engräumig und es musste auf das bewegte Gelände reagiert werden.



Beispiel Knechtenhofen, aus Götzger, Prechter, „Das Bauernhaus in Bayern“, München Callwey 1960

Typischer 3-Raum-Würfel zum Wohnen:

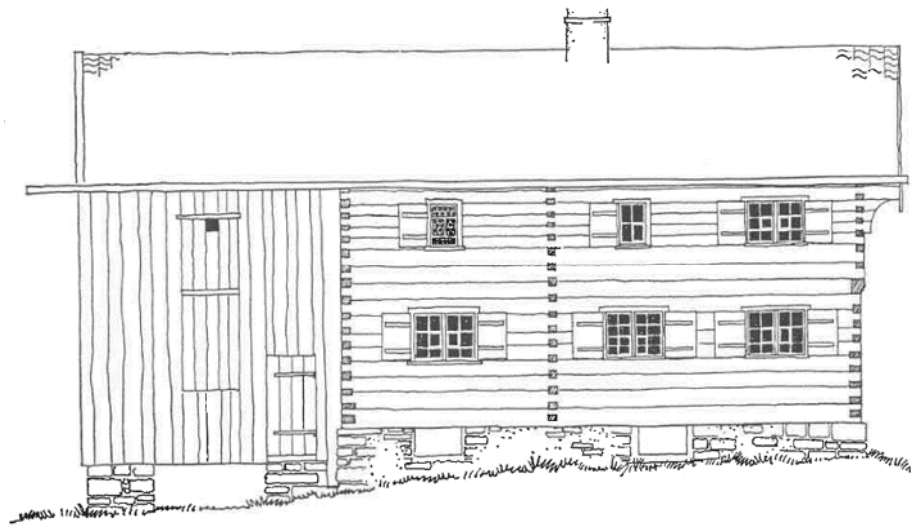
- Hausgang = „Hus“, entspricht der Flurküche mit Garten-Ausgang im Giebel
- Gute Stube
- Gaden bzw. Kammer (meist Austrag)

Dieser Dreiraumwürfel war als „gestrickter Bau“ konstruiert, bestand also aus einer Blockbauweise – im Gegensatz zum Ständerbohlenbau des Ostallgäus. Diese Bauweise zeichnete sich durch eine bessere Wärmedämmung aus, war aber auf die Wohnräume und den Stall reduziert. Die restlichen

Bestandteile des Gebäudes waren aus einfachem Holzfachwerk mit senkrechter Verschalung gefertigt.

Entlang der Traufe wurde wohl als Erweiterung im 17. und 18. Jahrhundert sehr oft seitlich ein Längs-Schopf angebaut. Hierdurch entstand eine grundsätzliche Asymmetrie in der Giebelgestaltung.

Ursprünglich stand der Stall getrennt vom Wohnhaus, wie hier im Beispiel zu sehen. In der Seitenansicht kann dieser Aufbau sehr gut erkannt werden. Wichtige Details sind die Ausformung der gestrickten Wand zum Pfettenauflager und der verkröpfte Übergang zwischen Erdgeschoß und Obergeschoß.



Die Verschmelzung von Wohnen und Stall unter einem Dach mit seitlich angebauten ungeheizten Schopf, 16.-18. Jahrhundert

In einer zweiten Phase wurden die Ställe in einen Einfirsthof integriert, diese Phase herrscht in Altstädten vor.



Bergweg 2

Später wurden die Ställe mit Bruchsteinmauerwerk aus Sandstein gefertigt.



Beilenberger Straße 1

Grundsätzlich herrscht die Zweigeschossigkeit vor. Drei Geschosse sind als Fehlentwicklung zu betrachten.

In der Detailebene sollte noch kurz auf die typische Fenstergestaltung eingegangen werden.



Das Beispielbild zeigt ein leicht stehendes Fensterformat mit Setzholz und Kämpfer. In der Flurküche daneben hat sich noch die ältere Fenstergeneration mit sogenannten Ruckerfenstern erhalten.

Bergweg 2

Die Verkröpfung von Erdgeschoss zu Obergeschoss hatte neben dem Raumgewinn und der Wasserabweisung sicherlich auch dekorativen Hintergrund (Verzierung mit Würzelfries, waagerechte Unterteilung der Fassade)

Beispiel Hopferbach, abgängig



Dominiert wird das Ortsbild nach wie vor von den überkommenen Haustypen und Bauformen aus der landwirtschaftlichen Entwicklung, die aber zwischenzeitlich stark von Wohnnutzung überprägt sind und unterschiedlichste Erhaltungszustände aufweisen.

Diese Einfirsthöfe wurden im Untersuchungsgebiet beispielhaft wie folgt differenziert nach ihrem Erscheinungsbild und ihrer Entstehungszeit:

Einfirsthof des 16. Jahrhunderts



Beilenberger Straße 4

Bekannt sind bislang vier Gebäude aus dieser Zeit, dendrochronologische Untersuchungen könnten bei einigen anderen Gebäuden mehr Klarheit bringen.

Typisch ist hier der o.g. Blockbauwürfel, ein großer Weberkeller, die asymmetrische Giebelgestaltung und Verkröpfungen² zwischen den Geschossen auf der Giebelseite. Der Dachstuhl dürfte späteren Datums sein, da er ein barockes Fachwerk anstelle der gestrickten Bauweise aufweist. Zwei Gebäude dieser Phase stehen bereits unter Denkmalschutz.

Einfirsthof des 17. – 18. Jahrhunderts



Bergstraße 2 mit historischem Foto vom in den Einfirsthof integrierten Stall in gestrickter Bauweise

Auch hier ist die Verkröpfung zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss erhalten geblieben, der Dachstuhl weist keine gestrickte Bauweise auf und wurde evtl. auch später erneuert. Die gestrickten

² Eine Verkröpfung ist in der Architektur das Herumführen eines waagerechten Bauglieds um einen senkrechten Wandvorsprung. Dabei entsteht eine vorspringende Kante, die auch als „Kropfkante“ bezeichnet wird.

Bauten wurden nach und nach verputzt. Einerseits wegen der Winddichtheit, andererseits wollte man „vornehm“ im Steinhaus wohnen.

Ein zweites Beispiel aus dieser Epoche ist Weingartenweg 6. Dies ist das einzige Haus, an dem sich die ursprüngliche Dachkonstruktion noch erhalten hat, es ist daher besonders wertvoll für die Baugeschichte des Ortes. Das Gebäude wurde im Jahre 1900 mit einer neuen Schindelfassade überzogen.



Weingartenweg 6



Einfirsthof des 19. Jahrhunderts

In dieser Bauphase wächst das Repräsentationsbedürfnis, die Fassade wird symmetrisch gestaltet, die Dachneigung wird steiler, um den Futtermvorrat besser fassen zu können. Typisch ist auch die Schindelfassade. Leider fehlen beim Beispiel „Hinanger Straße 3“ die ursprünglichen Fensterumfassungen und die Originalfenster.



Hinanger Straße 3



Ursprünglicher Zustand
Hinanger Straße 3

Heimatstil der 1930er und 1940er Jahre

Typisch für diese Zeit ist die Rückbesinnung auf traditionelles Handwerk in Verbindung mit neuen Funktionen, die seinerzeit durch die „Kraft und Freude-Aktion“ im dritten Reich gefördert wurde. Der Tourismus schlug sich somit nieder, indem Balkone und Altanen entstanden, die für die Vermietung von Zimmern an Gäste essentiell waren. Wichtige Gestaltmerkmale waren weiße Fenster mit grünen Läden, Sandsteinelemente wie Treppen, Sockel, Kragsteine, Vorkragende Deckenbalkenlagen, Schindelfassaden oder senkrechte Schalungen mit dekorativen Holznägeln.



Weingartenweg 4



Pfarrstraße 8

Nagelschmieden und Weberkeller

Eine ungewöhnliche Bauform hat handwerklichen Hintergrund. Aufgrund der Eisenerzvorkommen und des Bergbaus in Sonthofen konnten in Heimarbeit Nägel oder andere Metallgegenstände gefertigt werden, ein wichtiges Zusatzeinkommen zur Landwirtschaft. Die Funktion wurde entweder in alten Weberkellern untergebracht, Längsschöpfe ausgebaut oder es wurden eigene kleine Schmiedewerkstätten im Obstgarten erstellt.



Bergweg 1



Freibadweg 6



Sonnenkopfweg 1

Geschoßwohnungsbau der 1980er / 1990er Jahre

In dieser Zeit wurden alte Höfe von Bauträgern erworben und nach maximalem Ertrag nachverdichtet. Das Erscheinungsbild wird meist von massiven Balkonen und einer gewissen Gleichförmigkeit in der Fassadengestaltung bestimmt. Eine Grünordnung ist wegen Tiefgaragen meist nicht möglich.



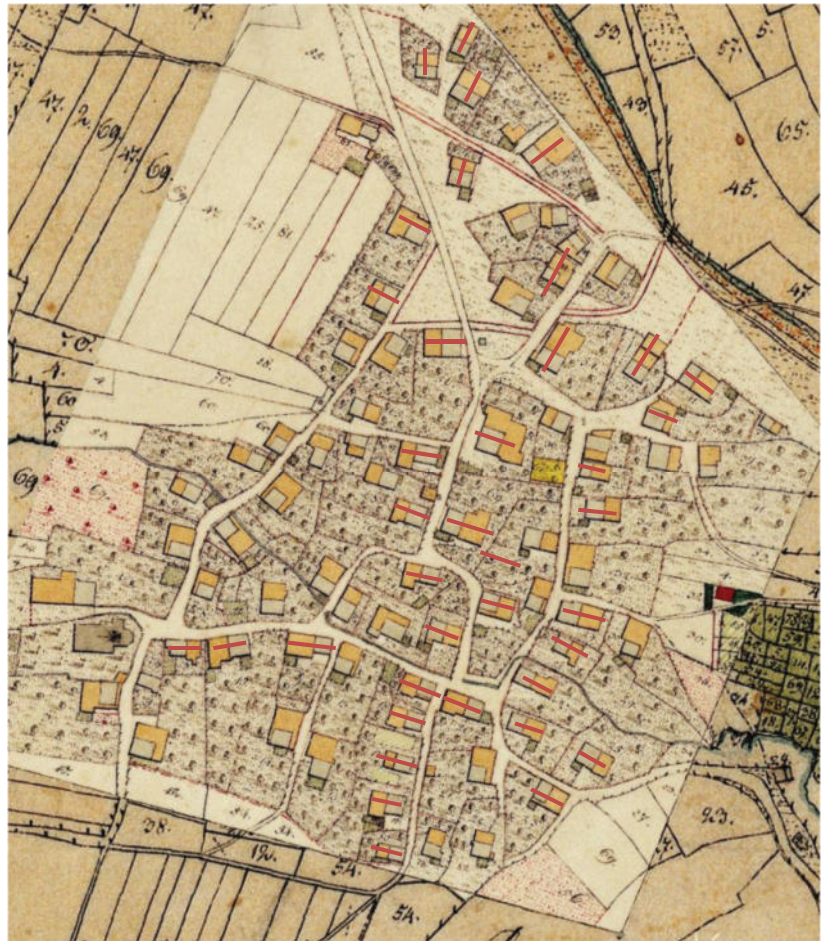
Weingartenweg 5

3.1.4 Siedlungsstruktur

Beim ersten Blick auf den Extraditionsplan sind nur verdeckt klare Strukturen zu erkennen.

Für die Siedlungsentwicklung sind zunächst Wegeverbindungen ausschlaggebend. Da bereits eine Vorgängersiedlung im Bereich der Kirche bekannt ist, dürfte die T-förmige Kreuzung an der Kirche sehr alt sein (Thalhofen - Sonthofen, Abzweig Kirche – Hinang). Zur Abkürzung dürfte dann sehr bald die Straße von Hinang nach Sonthofen entstanden sein, an denen sich auch zwei Gastwirtschaften mit Braugerechtigkeit entwickelt haben. Bei den Bereichen um den heutigen Anger handelte es sich damals noch um Allmendeflächen, die erst später nach und nach an privat verkauft wurden.

In einer späteren Ausbaustufe dürfte dann wohl als Ortserweiterung der Weingartenweg und der Malerwinkel hinzugekommen sein.



Der Allgäuer Einfirsthof ist üblicherweise mit dem Wohnteil nach Osten und mit der Scheune nach Westen ausgerichtet. In Altstädten weicht diese Ausrichtung öfters von der Regel ab.

Die meisten Gebäude sind auf oder nahe der Nordgrenze errichtet.

Am Naglerweg sind nur wenige Gebäude gleich ausgerichtet; traufständige und giebelständige Gebäude wechseln sich ab. Eine klare Ausrichtung der Wohnteile ist allerdings zum Anger hin als Sozialraum festzustellen.

Die Pfarrstraße hat schon eher regelhafte Züge. Wie an einer Perlenkette sind die Gebäude auf der Südseite überwiegend längs der Straße aufgereiht, also geostet.

An der Sonthofener Straße kann als Regelmäßigkeit festgestellt werden, dass die Gebäude mit dem Wohnteil giebelständig zum Straßenraum aufgereiht sind. Hier war der Sozialraum wichtiger als das Wetter.

Regelmäßig ausgerichtet sind die Gebäude im Malerwinkelweg, am Freibadweg und überwiegend auch im Weingartenweg. Auch hier orientiert sich der Wohngiebel zur Straße, obwohl es sich um die Wetterseite handelt.

Alle übrigen Bereiche sind eher als unregelmäßiges Haufendorf zu bezeichnen.

Fazit:

Insgesamt kann man daher Altstädten als Mischform bezeichnen, in der sich Straßenräume mit einseitigen Reihen mit haufenartig geformten Bereichen abwechseln. Aber auch diese Mischung macht einen Ortscharakter aus. Dennoch sollten auf jeden Fall die klar strukturierten Bereiche erhalten werden. In den haufenartigen Bereichen könnte die Firstrichtung freigegeben werden.

Lage in der Parzelle

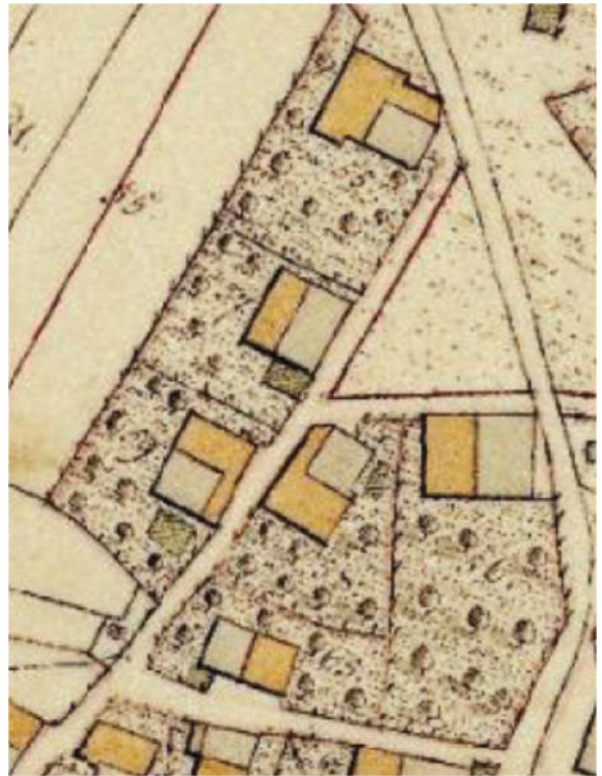
Die Einfirsthöfe liegen in der Regel direkt oder nahe der Nordgrenze; dies entspricht also nicht dem heutigen Abstandsflächenrecht. Eine gewisse Regelmäßigkeit lässt sich ableiten.

An der Straße ist der Wohnteil angeordnet, im rückwärtigen Bereich der Scheunenteil.

Nach Süden schließt der Hofraum und nach Westen die eingezäunte Baidt oder auch Hofreite genannt, an. Die Bauern- bzw. Wurzgärten liegen meist auf der Südseite des Hauses an der Straße.

Auffällig ist auch die direkte Lage am Straßenraum. Hierdurch entsteht die auch heute noch vorhandene prägende städtebauliche Wirkung und das Gefühl der Zusammengehörigkeit. Jeder Hof ist Teil des Ganzen.

In den Neubaugebieten und auch bei Baulückenschließungen wird dieser Grundsatz meist nicht mehr beachtet. Die Gebäude rücken vom Straßenraum ab, das Grundstück wird oft von einer hohen Hecke umgeben und die Kubatur zieht sich vom Straßenraum zurück. Dies wirkt anonym und unnahbar, die Raumwirkung geht verloren.

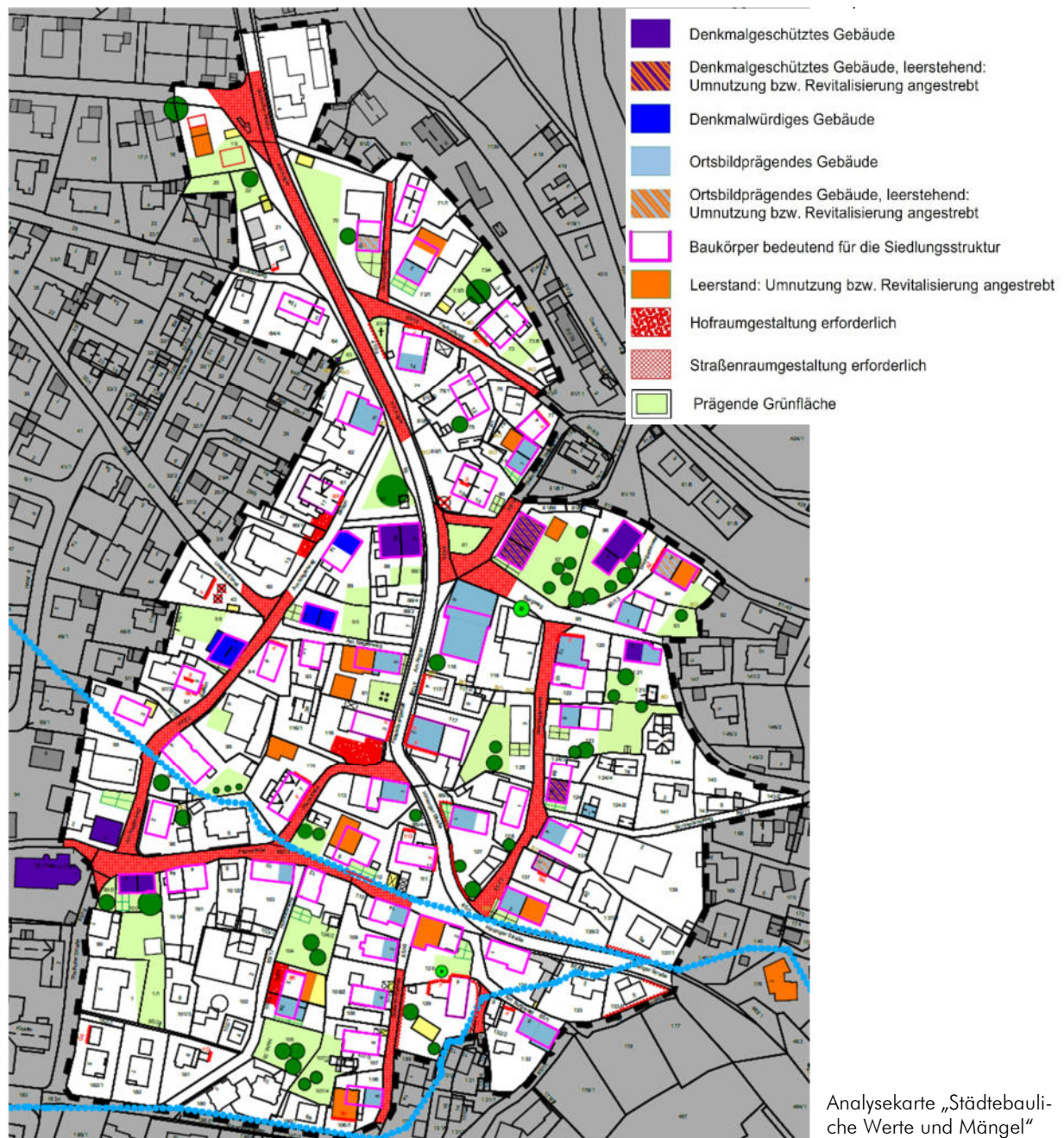


Fazit:

Zur Wahrung der Ortsstruktur und zur Erhaltung der städtebaulichen Räume ist es unabdingbar, in einem innerörtlichen Bebauungsplan Baulinien festzusetzen. Es ist auch Sorge dafür zu tragen, dass Garagen nicht an der vordersten Baulinie oder darüber hinaus errichtet werden. Bei Grenzbebauungen, die strukturell bedingt und typisch sind, ist das Abstandsflächenrecht baurechtlich für die Zukunft außer Kraft zu setzen, da es sonst bei Ersatzbauten zu einer Verzerrung des Siedlungsgrundrisses führt.

3.1.5 Städtebauliche Werte und Mängel, Innenentwicklungspotentiale, technischer Gebäude-Zustand

In dieser Karte sind neben den bereits aufgeführten Denkmälern die weiteren ortsbildprägenden Gebäude festgehalten. Ebenso werden die Straßenräume, die einer Umgestaltung bedürfen, wichtige Freiräume und auch Mängel in der Fassadengestaltung sowie Leerstände, die eine Chance für eine Umnutzung bieten würden, gekennzeichnet. Ein besonderes Manko stellt der Dorfbach dar, der aus Platzgründen verrohrt wurde. Darüber hinaus wurden die Gebäudeumrisse vermerkt, die laut Urkataster wichtig für die Erhaltung des Siedlungsgrundrisses sind.



Analysekarte „Städtebauliche Werte und Mängel“

Der technische Zustand von Gebäuden ist überwiegend gut, nur die orange gekennzeichneten Gebäude/-teile, die leer stehen, weisen auch wegen Investitionsrückstand meist einen schlechten Zustand auf. Diese Gebäude mit Sanierungsbedarf werden als Privatmaßnahme im Maßnahmenkatalog vermerkt. Darüber hinaus fließen auch die Ergebnisse aus der Anliegerbefragung in diesen Katalog mit ein.

Denkmalwürdige Gebäude (in der Karte dunkelblau markiert)

Hier handelt es sich um Gehöfte, die aus Sicht des Verfassers aufgrund der vorliegenden Substanz und Detailqualität einer Überprüfung durch das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Nachinventarisierung, bedürfen. Folgende drei Gebäude weisen augenscheinlich eine Denkmalwürdigkeit auf:

Gebäude Am Naglerweg 11



Am Naglerweg 11, Südansicht

Es ist das einzige wohl barockzeitliche, verbliebene Gebäude, das noch die ursprüngliche Fassadengestaltung mit Längsschopf aufweist. Zudem weist es einen interessanten, nicht rechteckigen Gebäudeumriss auf.

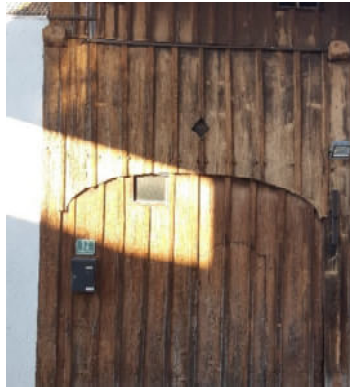
Gebäude Am Naglerweg 12



Am Naglerweg 12, Südwestansicht



Am Naglerweg 12, Detailfotos



Dieses Gebäude war im Plan von 1818 bereits vorhanden und wurde wohl um 1910/1920 aufgestockt. Dennoch ist es reich in der Detailsbene (Fensterbestand) und sollte untersucht werden.

Gebäude Am Naglerweg 14



Dieses Gebäude ist sowohl von der städtebaulichen Stellung am Anger, als auch von der handwerklichen Ausführung des Fachwerks bemerkenswert und einzigartig, da sich das Fachwerk im Obergeschoss und nicht wie üblich im Dachgeschoss befindet. In der abgeschrägten Gebäudeecke befand sich ursprünglich der Längschopf. Das Dach wurde später aufgesteilt. Das Wirtschaftsgebäude ist nicht mehr erhalten.

Nordansicht Am Naglerweg 14

Erhaltenswerte Gebäude (in der Karte hellblau markiert)

Hier handelt es sich um Gehöfte, die aus Sicht des Verfassers und des Arbeitskreises „Bauen und Nutzungen“ aufgrund der vorliegenden Substanz, Proportion und Gestaltmerkmale wichtig für den Erhalt des Ortsbildes sind, da von diesen Gebäuden ein städtebaulich prägender Charakter ausgeht. Gleichzeitig bedeutet diese Einordnung auch, dass hier für bestimmte Details erhöhte Förderungen im Rahmen einer möglichen Dorferneuerung ermöglicht werden sollen, da hierfür der Erhaltungsaufwand höher ist.



Pfarrstraße 14



Pfarrstraße 10

Typisch ist bei den gezeigten Beispielen die asymmetrische Giebelgestaltung, der Weberkeller und die Verkröpfung von Erdgeschoss zu Obergeschoss. Es handelt sich bei allen Gebäuden, die als erhaltungswürdig kartiert wurden auch um baugeschichtlich bedeutsame „gestrickte“ Bauten des 17./18./19. Jahrhunderts.

Die Einstufung als erhaltenswertes Gebäude kann verschiedene Gründe haben: Die städtebaulich prägende Wirkung für das Ortsbild, der Erhalt des Siedlungsgrundrisses, oder aber baugeschichtliche Gründe (Stellvertretercharakter für eine Bauphase). Grundsätzlich sollten diese Gebäude im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung in eine Erhaltungssatzung aufgenommen werden (eine dendrochronologische Untersuchung dieser Gebäude wäre hilfreich).

Umnutzungspotential (in der Karte orange markiert)

In der Karte sind Gebäude/-teile, die sich für eine Umnutzung anbieten orange markiert.

So z. B. die Bergehalle einer ausgesiedelten Landwirtschaft im Malerwinkelweg. Hier bietet sich die Chance, einen städtebaulichen Missstand (3-Geschossigkeit) zu beseitigen. Im Rahmen eines Ersatzbaus kann die Kubatur auf ein verträgliches Maß zurückgenommen werden. Als Funktion bietet sich nicht störendes Kleingewerbe, Dienstleistung oder Wohnen an.



Malerwinkelweg 8

Straßenraumgestaltung (in der Karte rot schraffiert)

In der Karte sind auch Straßenräume vermerkt, die dringend einer Aufwertung bedürfen, um an kommunikativen Treffen (z. B. Dorfbäcker im Weingartenweg) die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Im folgenden Kapitel (3.1.6) wird näher darauf eingegangen.



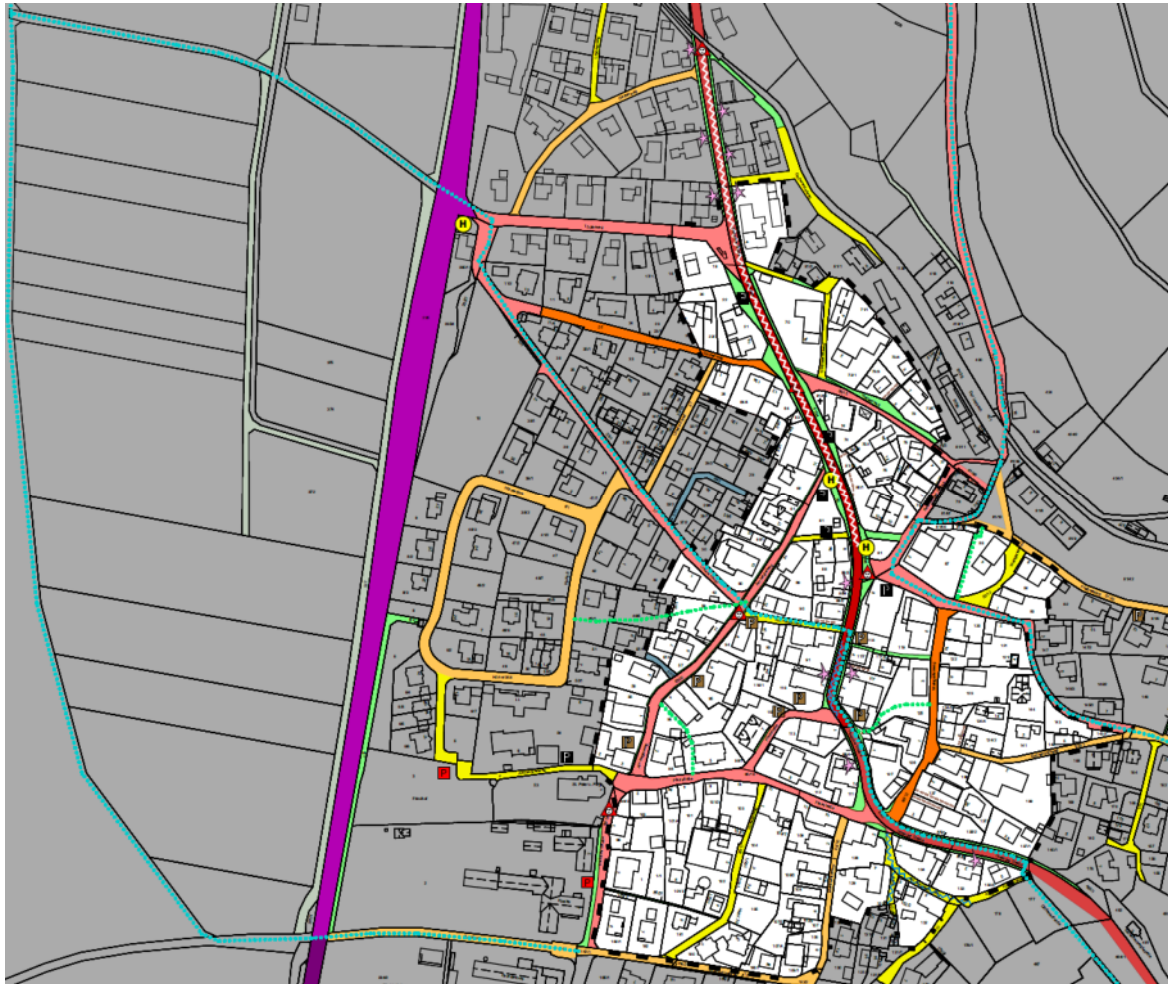
Weingartenweg

3.1.6 Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Altstädten verfügt über ein sehr dichtes, eng verzweigtes Straßennetz. Die Straßenräume sind mit Ausnahme der Kreisstraße sehr sparsam ausgelegt, was gerade im Winter zu Einschränkungen führt.

Analysekarte Verkehr

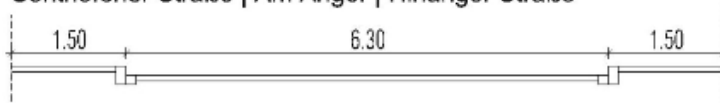


Zur Überprüfung der Ausbaustandards wurde eine Art Straßenhierarchie in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis „Öffentlicher Raum und Straßen“ festgelegt:

-  **Bahnhof**
(Ulm - Sonthofen - Oberstdorf)
-  **Ortsdurchfahrt**
(Zwischengemeindliche Verbindungsfunktion, touristische Funktion und Aufnahme der Anliegerstraßen)
-  **Anliegerstraße**
Hohes Verkehrsaufkommen, Sammelfunktion
-  **Anliegerstraße**
Mittleres Verkehrsaufkommen, Sammelfunktion
-  **Anliegerstraße**
Geringes Verkehrsaufkommen
-  **Anliegerweg**

A Ortsdurchfahrt / Hauptverkehrsstraße, zwischengemeindliche Verbindungsfunktion und Ausweichstrecke Bundesstraße

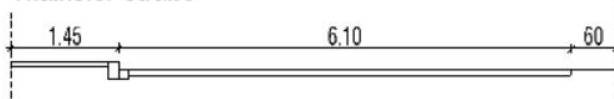
Sonthofener Straße | Am Anger | Hinanger Straße



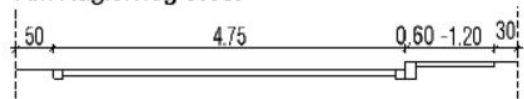
Ausbaubreite wäre mit 6,0 m ebenfalls noch ausreichend, technisch guter Zustand

B Anliegerstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen

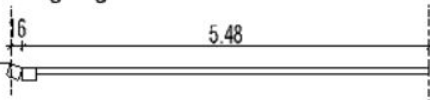
Thalhofer Straße



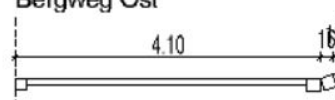
Am Naglerweg West



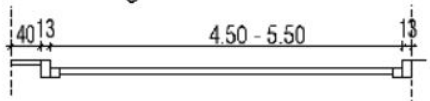
Bergweg West



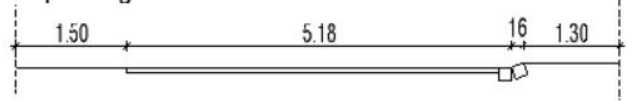
Bergweg Ost



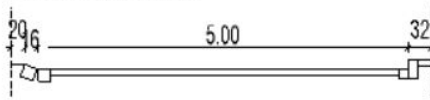
Freibadweg West



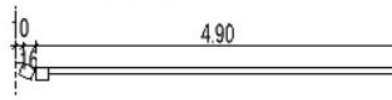
Töpferweg



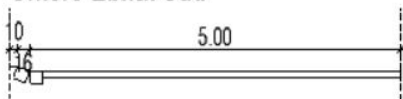
Pfarrstraße West



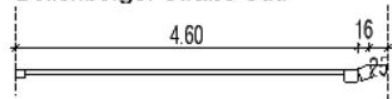
Pfarrstraße Ost



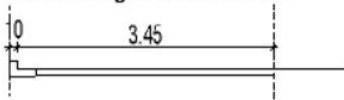
Untere Ebnat Süd



Beilenberger Straße Süd



Beilenberger Straße Nord

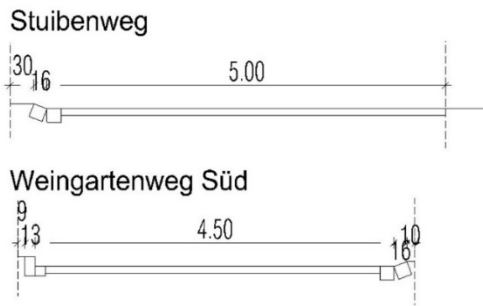


Im Vergleich innerhalb der Gruppe kann festgestellt werden, dass für die Straßenfunktion eine Ausbaubreite von 4,50 -5,0 m als angemessen betrachtet werden kann.

Demzufolge erscheint die Thalhofer Straße als zu breit ausgebaut, bzw. kann das Straßenprofil in jedem Fall bei einer Reduzierung der Straßenbreite auf 4,75 m wie im anschließenden Naglerweg noch Längsparker aufnehmen. Dies gilt auch für den Bergweg Ost, hier wird bereits längs geparkt. Bei der Beilenberger Straße könnte der Straßenraum des nördlichen Abschnittes etwas verbreitert werden, dafür könnte der südliche Bereich am Glaserhof etwas verschmälert werden.

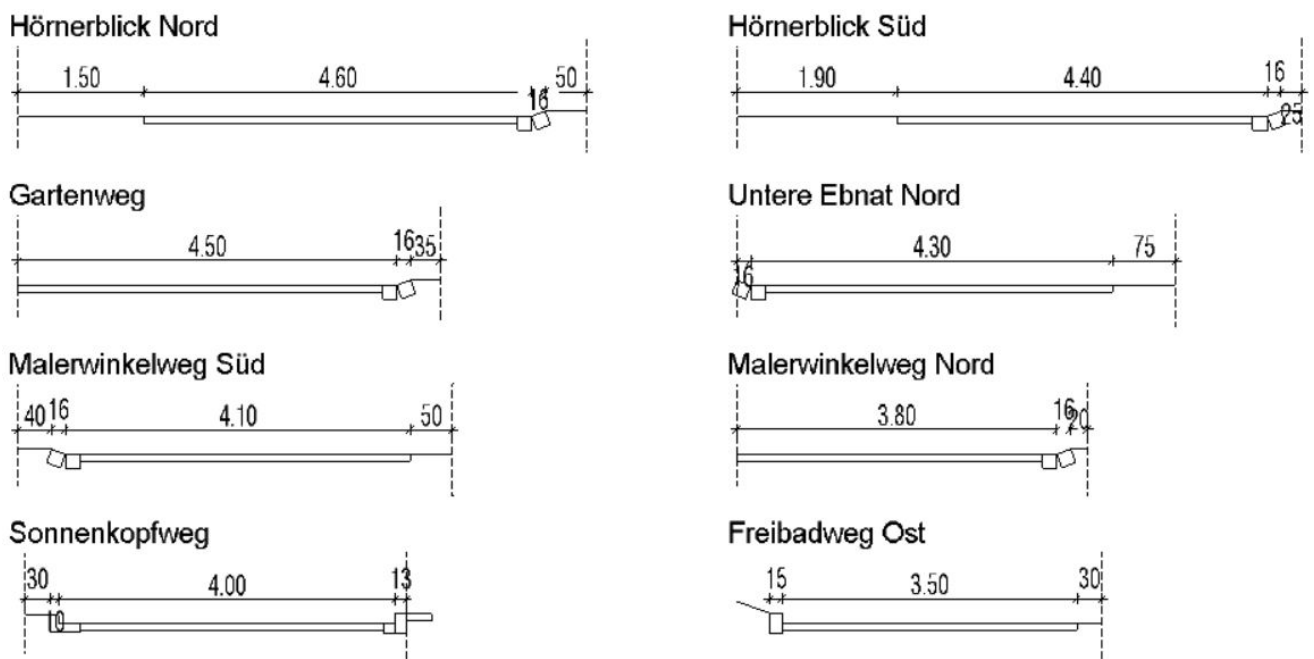
Der Töpferweg erscheint ebenfalls als zu breit ausgebaut. Bei einer Ausbaubreite von 4,50 m könnte hier ebenfalls Raum für ruhenden Verkehr in Kombination mit einer Baumreihe geschaffen werden.

C Anliegerstraßen mit mittlerem Verkehrsaufkommen



Für diese Straßen erscheint eine Ausbaubreite von 4,50 - 4,75 m als ausreichend. Demzufolge ergibt sich hier kein zwingender Änderungsbedarf.

D Anliegerstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen

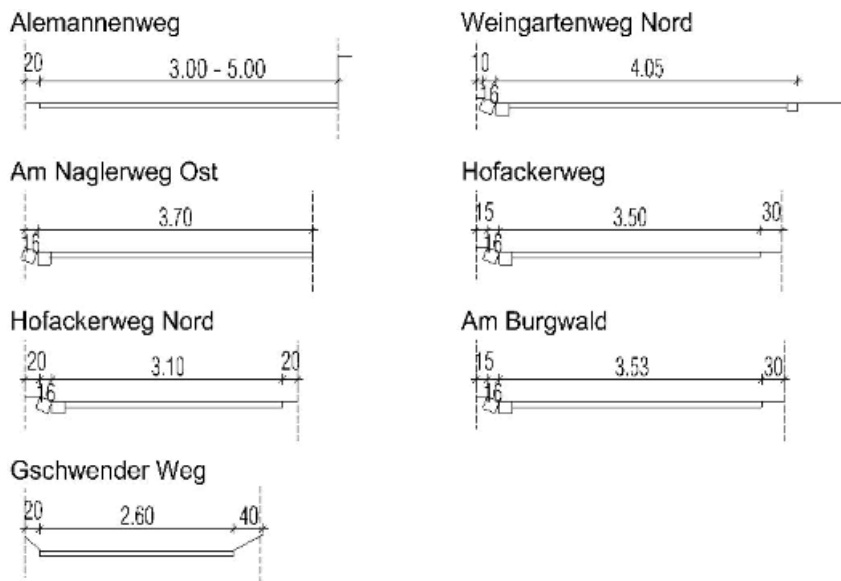


Hier genügt aufgrund des reduzierten Verkehrs eine Straßenbreite von 4,0 m – 4,50 m.

Demzufolge sollte der Freibadweg Ost im Ausbaurfall geringfügig verbreitert werden. Dies gilt auch für den Malerwinkelweg Nord. Bei einer Ersatzbebauung von Flurnr. 129 wäre eine geringfügige Grundabtretung anzuraten.

Beim Hörnerblick fällt auf, dass trotz zur Verfügung stehender Grünstreifen keine Bäume gepflanzt wurden.

E Anliegerwege mit geringem Verkehrsaufkommen



Für diese Wege mit reiner Anliegerfunktion genügen Ausbaubreiten von 3,50 – 4,0 m.

Demzufolge besteht beim Gschwender Weg und beim inneren Hofackerweg Verbesserungspotential. Zu klären wäre hier die Funktion bei Rettungseinsätzen. Normalerweise benötigt die Feuerwehr eine Zufahrtsbreite von 3,50 m. Aber auch andere Rettungsfahrzeuge können behindert werden. Bei einer zusätzlichen Bebauung im Hofackerweg wäre daher eine Grundabtretung Voraussetzung für eine geregelte Erschließung.

Beim Alemannenweg verursacht die Friedhofsmauer eine Engstelle, auch hier wäre der Rettungsweg zu klären. Die bestehenden Parkplätze (Kunststoffwaben) sollten zurückgebaut werden. Nach erneuter Diskussion sollte der Alemannenweg für regulären Kraftfahrzeugverkehr gesperrt werden. Somit können gefährliche Situationen bei Umkehrmanövern vermieden werden.

Straßenräume

Unabhängig vom technischen Ausbau wurde festgestellt, dass bestimmte Straßenräume umgestaltet werden sollten um die Aufenthaltsqualität zu verbessern (siehe Analysekarte „Städtebauliche Werte und Mängel“). Dies sind insbesondere:

Am Naglerweg

Umgestaltung zur Mischverkehrsfläche, Auflösung Gehsteig



Weingartenweg

Platzgestaltung am Dorfbäcker

Pfarrstraße am Dorfbach

Evtl. Öffnung des Dorfbachs in einem Teilbereich

Am Naglerweg

Dorfplatz

Für einen möglichen Dorfplatz Am Anger wäre eine Aufweitung von Straßen zu einem platzartigen Gefüge, Errichtung von Sitzmöglichkeiten, Nutzen als sozialer Treff, Platz für kleinere Feste, Verlegung der Trockenmauer zur Sonthofer Straße für Platzgewinn

Freibadweg

Verlegung der Schaltkästen, Mischverkehrsfläche mit unterschiedlichen Ausbaubreiten, Integration des „Notgehweges“ in die Straßenfläche

Sonthofer Straße

Aufgrund zu hoher Geschwindigkeit Verlängerung der 30er Zone durch Verlegung Bushaltestelle, Einbau von Großgrün, Rückbau der Bushaltestelle am derzeitigen Standort, Festinstallation eines Blitzers, Einbau einer Querunginsel (allerdings hoher Flächenverbrauch).

Verkehrsberuhigung am Ortseingang Kalvarienbergkapelle mit einer Baumreihe oder einer Insel

Gschwenderweg

Korrektur der Höhenlage, Verbreiterung für Landwirtschaft / Gewerbe



Gschwender Weg

Stellplatzsituation

Das bestehende Stellplatzangebot ist knapp, aber im Alltag sicherlich ausreichend. Grundsätzlich soll die vorhandene Stellplatzzahl nicht reduziert werden. Falls sich zusätzliche Stellplätze gut integrieren lassen ohne Freiräume zu zerstören, so sollte dies an folgenden Stellen erfolgen:

- Weingartenweg
Umwandlung privat genutzter Stellflächen auf öffentlichem Grund in öffentliche Stellplätze
- Bergweg
Ausweisung von Längsparkern mit Baumstellung
- Pfarrstraße
Am Dorfladen Herstellung von geregelten Längsparkern, stehen jetzt auf dem Gehweg, daher Auflösung des Gehweges
- Pfarrstraße
Umwandlung privat genutzter Stellflächen auf öffentlichem Grund in öffentliche Stellplätze
- Hörnerblick
Schaffung Stellplatzangebot für Personal und Eltern für Kindergarten
- Töpferweg
Ausweisung von Längsparkern mit Baumstellung
- Ehemalige Liftstation
Erweiterung Wanderparkplatz
- Freibadweg Ost
Qualitative Verbesserung des Parkplatzes am Freibad (Erneuerung Fahrgasse)
- Sonthofer Straße
Umgestaltung der Stellplätze
- Thalhofer Straße
Neuanlage von Längsparkern zur Entlastung Kindergarten
- Untere Ebnat
Erweiterung Park & Ride Parkplatz am Bahnhof auf Stadtgrund



Fahrgasse Freibadweg



P+R Parkplatz am Bahnhof erweitern

Radwegenetz

Im Rahmen der Diskussion wurden einige Gefahrenpunkte erkannt. Dies sind insbesondere:

- Befestigung des Radweges jenseits der Bahn zur Entlastung des Ortes (Fortführung zum Tennisheim)
- Abzweigung für Linksabbieger aus Töpferweg in Sonthofener Straße gefährlich (Evtl. Grundabtretung bei Ersatzbau Töpferweg 19) an der Kreuzung zur Verbesserung des Sichtdreiecks.
- Führung Radweg über Kreuzung Freibadweg/Sonthofener Straße verbessern im Rahmen der Straßenumgestaltung

Fußwegenetz

Im Prinzip handelt es sich bei allen Straßen Altstädten um Mischverkehrsflächen mit Ausnahme der Kreisstraße. Daneben gibt es aber auch kleine, informelle Fußwegebeziehungen (z.B. Weingartenweg-Am Anger). Andere Wege sind nicht erhalten worden (z. B. Hörnerblick-Am Naglerweg, Freibadweg – Bergweg, Pfarrstraße – Am Naglerweg, Weingartenweg - Hinanger Straße) und könnten evtl. wieder aufgenommen werden. Andere Verbindungen zu Neubaugebieten fehlen (Malerwinkelweg).



Schule und Kindergarten

Die Grundschule ist noch am Ort vorhanden und stammt aus den 60er und 70er Jahren. Der Kindergarten wird derzeit ausgebaut und kann nun statt 55 Kinder 75 aufnehmen.

Nahversorgung

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist vergleichsweise hoch. Dies hängt sicherlich auch mit dem Tourismus zusammen, der für eine höhere Frequenz sorgt. Folgende Geschäfte sind vorhanden

- Dorfladen
- Bäckerei
- Metzgerei mit eingeschränkten Öffnungszeiten
- Schokoladengeschäft
- Butzele design, Kleidung



Die weitere Existenz des Dorfladens ist vorrangiges Ziel, da dieser auch als Kommunikationspunkt im Dorf gebraucht wird. Die Räumlichkeiten könnten großzügiger sein und der Parkplatz ist beengt, nach Aussage des Betreibers aber ausreichend.

Hohe Sorge bereiten hier die Personalkosten, die aufgrund der Tarifierhöhungen nicht leicht zu stemmen sind.

Bei der Bäckerei fehlt ein gestalteter Außenbereich zur Bewirtschaftung als Cafe. Dies geht nur in Zusammenarbeit mit der Stadt, da der Vorbereich städtischer Grund ist. Parkplätze sind hier auch nur begrenzt vorhanden.

Medizinische Versorgung

Neuerdings hat eine Praxis für Physiotherapie (Hörnerblick 9) eröffnet.

Vermisst wird eine Arztpraxis. Für eine Ansiedlung müsste erst ein geeignetes Objekt gefunden werden. Die unmittelbare Nähe zu Sonthofen erschwert dieses Vorhaben einerseits, andererseits könnte eine Praxis auch von der Nähe Sonthofens durch Kundenbindung profitieren.

Gastronomie

Mit Gaststätten ist Altstädten ebenfalls gut ausgestattet. Neben den drei Gaststätten an der Sonthofener Straße sind für die Einheimischen der Kiosk am Freibad und das Tennisheim beliebte Treffpunkte. Von den Wirtsleuten wurden keine Defizite genannt.

Vereinsleben, Öffentliche Räume und Treffpunkte

Elementar für das Dorfleben sind aktive Vereine, die hier zahlreich und facettenreich vorhanden sind. Im Arbeitskreis wurden folgende Aktiven genannt:

- Musikkapelle
- Feuerwehr
- Heimat- und Trachtenverein
- Schützenverein
- Skiclub
- FC Altstädten – Fußball
- Eisstockschießen
- Tennisclub
- Kleingartenverein (Gartenfreunde)
- Kirchenchor
- Pfarrei
- Wir 18 – Musicalclub, Laiengruppe
- Krieger- und Soldatenverein
- Polizei- und Hundeverein Sonthofen
- Verkehrsverein Altstädten

Große Defizite bestehen im Feuerwehrhaus, welches auch vom Musikverein Altstädten e.V. mit genutzt wird. Hier gibt es zum einen statische Probleme in der Decke über dem Erdgeschoss (Bereich WCs und Nebenräume im Obergeschoss). Zudem fehlt der Feuerwehr ein Umkleide- und Sozialraum sowie ein ABC-Raum (Atemschutz, Hygiene). Die Umkleiden haben zu wenig Abstand zu den Einsatzfahrzeugen (DIN kann nicht eingehalten werden) und sind nicht geschlechtergetrennt. Ebenso ist die Zufahrt bzw. Aufstellfläche nicht normgerecht. Die Zufahrt zum Sägewerk führt über den Vorplatz der Feuerwehr.

Vonnöten wäre zudem eine Garage für einen Musikanhänger bzw. ein Abstellraum für den Musikverein, welcher derzeit 62 Mitglieder umfasst. Der Proberaum ist demzufolge eigentlich zu klein.

Eine Erweiterung des Gebäudes wäre daher sinnvoll, oder ein komplett neuer Standort müsste für einen Neubau gewählt werden. In letzterem Falle würde der Musikverein ebenfalls den Standort in das neue Feuerwehrhaus verlagern. Das Feuerwehrgebäude sollte in das Verfahrensgebiet mit aufgenommen werden.

Das Gemeinschaftshaus „Haus des Gastes“ bietet zwar für viele Vereine die benötigten Räumlichkeiten, aber die Bühnentechnik, Lautsprecheranlage, Lüftung und die Heizungsanlage sind in die Jahre gekommen und müssen dringend erneuert werden. Darüber hinaus sieht der Schützenverein (Bezirksliga) den Bedarf für einen 9. und 10. Schießstand, der aber nur mit großem Aufwand und auf Kosten anderer Nutzungen herzustellen ist. Zudem ist die Zugangstreppe zu schmal, und ein barrierefreier Aufzug ist nicht vorhanden. Letztere Punkte könnten aber nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verwirklicht werden. Der Aufzug müsste so situiert werden, dass das anliegende Hotel diesen ebenfalls mitbenutzen könnte. Dies könnte aus Brandschutzgründen wiederum Komplikationen nach sich ziehen. Aktuell wird eine Brandschutzprüfung veranlasst. Daneben gibt es organisatorische Fragen zur Raumnutzung des Obergeschosses und zur Nutzung des Saals (zunehmend Catering).

Bei dem außerhalb gelegenen Fußballplatz sollte die Stromversorgung verbessert werden. Gedacht wird derzeit an eine autarke Photovoltaik-Anlage mit Speicher.

Daneben gibt es noch unorganisierte Gruppen wie der Funkenbauer und der Frauenkreis sowie Genossenschaften:

- Dorfladen
- Rechtler
- Wald- und Weidegenossenschaft
- Jagdgenossenschaft Altstädten
- Alpenverband Altstädten

Die Jugend trifft sich derzeit vorwiegend im Bauwagen und im Tennisheim.

3.1.7 Natur und Landschaft

Naturräumliche Lage

Naturräumlich liegt Altstädten im Oberstdorfer Talraum bzw. Oberstdorfer Becken als Teil der Nördlichen Kalkalpen, dem südlichsten Naturraum Bayerns. Der Oberstdorfer Talraum zieht sich entlang der Iller von Sonthofen über Altstädten und Fischen bis nach Oberstdorf.

Die Landschaft ist geologisch stark vom Quartär geprägt und vom Gletscher geformt, welcher Moränenmaterial aus den Alpen transportierte.

Oberhalb der Iller zwischen Fischen und Sonthofen liegt die Rundhöckerlandschaft mit vom Gletscher rund überschliffenem Gesteinen (Reiselsberger Sandstein), welche ein sehr bewegtes Relief aus Kuppen und Mulden bilden. Ein Beispiel hierfür ist der Burgberg südlich von Altstädten.

Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete nach europäischem oder nationalem Recht liegen in der Umgebung von Altstädten nicht vor.

Westlich der Bahnlinie liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 9 „Illerschucht nördlich Kempten und Illertal zwischen Kempten und Oberstdorf“, welches die Iller als alpinen Fluss und die angrenzenden Auen sichern und ökologisch verbessern soll.

Östlich von Altstädten liegt der Bergzug des Imberger Horns und der Sonnenköpfe mit ihrer Westflanken im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 25 „Vorland des Naturschutzgebietes (NSG) Allgäuer Hochalpen (Sonnenköpfe, Imberger Horn)“, da das Gebiet aufgrund der bestehenden Infrastruktur und starken touristischen Nutzung nicht als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden kann, jedoch laut Regionalplan trotzdem als schützenswerte Landschaft gilt.

Biotop

Im Untersuchungsgebiet im Ortsgebiet von Altstädten sowie in der angrenzenden Landschaft liegen keine kartierten Biotop der bayerischen Biotopkartierung.

Lediglich am Leybach, etwas östlich von Altstädten, ist ein Rest eines Sumpfwaldes (Biotop A8527-0012) kartiert. Dieser ist nach §30 BNatSchG geschützt und sollte unbedingt erhalten werden.

Großbaumstruktur – Straßenbäume - Prägende Solitäräume

Im Ortsgebiet selbst gibt es wenige prägende Solitäräume. Auf öffentlichem Grund bzw. entlang der Straßen fehlen Baumpflanzungen.

Als prägender Baum im öffentlichen Raum ist lediglich die Dorflinde auf der öffentlichen Grünfläche Am Anger erwähnenswert.



Dorflinde (Am Anger)

Ein weiterer Baum, welcher das Ortsbild Am Anger prägt, ist eine alte Kastanie im Biergarten des Gasthof Schöffler (Am Anger 8).



Kastanie im Biergarten (Am Anger 8)

Auch auf privaten Flächen fehlen vielerorts die für den ländlichen Raum typischen großen Hofbäume, da durch den hohen Versiegelungsgrad und enge Bebauung oft kein Raum für einen Großbaum bleibt. Großbäume sind jedoch besonders wichtig für das örtliche Kleinklima, vor allem innerhalb bebauter und versiegelter Flächen. Sie bieten Schatten und tragen positiv zur Luftfeuchtigkeit und Lufthygiene bei. Außerdem bieten sie Habitats für Vögel (Gehölz- und Höhlenbrüter) und in älteren Stadien auch für Fledermäuse.



Kastanie als großer Hofbaum (Am Anger 16)

Öffentliche Grünflächen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich nur sehr wenige öffentliche Grünflächen. Vor allem entlang der Ortsdurchfahrt/Hauptstraße (Sonthofer Straße, Am Anger, Hinanger Straße) fehlt ein Straßenbegleitgrün und Straßenbäume.

Lediglich eine Parkbucht südlich des Töpferwegs wurde mit zwei Bauminseln mit Hochstämmen und Staudenbeeten eingefasst.



Bauminseln an Parkbucht

Der Dorfplatz umschlossen von den Straßen Am Anger und Am Naglerweg stellt die größte öffentliche Grünfläche in Altstädten dar. Hier steht die große Dorflinde und ein Obstbaum inmitten einer Rasenfläche, welche von Parkplätzen, einer Bushaltestelle und einem Gebäude für Tourismusinfo, Geldautomat und Trafo von allen Seiten eingengt wird.

Eine weitere Grünfläche besteht an der Bushaltestelle zwischen den Straßen Am Anger und der Beilenberger Straße. Hier wurde in eine Rasenfläche eine nicht einheimische Tanne gepflanzt und neben einem Brunnen und Sitzbänken mehrere Beton-Pflanzgefäße aufgestellt. Diese Fläche bietet ökologisch wie auch ästhetisch viel Verbesserungspotential.



Öffentliche Grünfläche Am Angerweg | Beilenberger Straße

Kleinere Pflanzinseln mit saisonalen Blühpflanzen oder artenarmen Rasenflächen sind ebenfalls entlang der öffentlichen Flächen kaum vorhanden, beispielweise am Dorfplatz oder am Haus des Gastes.



Pflanzbeet mit saisonaler Bepflanzung am Anger



Rasenfläche am Haus des Gastes

Privatgärten

Die privaten Grünflächen und Gärten sind im Ortsgebiet sehr unterschiedlich gestaltet und genutzt. Einige Grundstücke besitzen aufgrund großzügiger Hofräume, Parkplätzen und Terrassen einen sehr hohen Versiegelungsgrad. Lediglich kleinräumige und intensiv genutzte Rasenflächen oder Pflanzungen mit Ziersträuchern und -blumen, welche kaum ökologischen Nutzen besitzen, sind vorhanden. Bauerngärten mit einer bunten Mischung aus Nutz- und Zierpflanzen, traditionell eingezäunt, wie sie für ländliche Gärten typisch sind, sind in Altstädten nur noch wenige zu finden. Die Standorte sind oft entweder verbracht oder versiegelt.



Verbrachter Standort eines Bauerngartens (stillgelegt)

Die wenigen bestehenden Bauerngärten sollten deshalb unbedingt erhalten und gepflegt werden. Neben der Aufwertung des Ortsbilds und des Straßenraums, bieten die blütenreichen Gärten mit alten Nutzpflanzen, Kräutern und Blühpflanzen einen Lebensraum und Nahrungsangebot für viele Insekten- aber auch Vogelarten.



Bauerngarten mit Blumen, Gemüseanbau und typischer Buchshecke (Beilenberger Straße 2)

Obstwiesen

Positiv sind in Altstädten die bestehenden Obstwiesen innerhalb der geschlossenen Ortschaft. Vor allem auf größeren Grundstücken konnten die extensiv bewirtschafteten Freiflächen mit altem Obstbaumbestand erhalten werden.

Doch auch in kleineren Privatgärten stehen Bestände von zwei bis drei Obstbäumen, zum Teil auch Neupflanzungen.

Die größeren Obstwiesen lockern das Ortsbild auf und bieten Freiflächen zwischen der Bebauung. Durch extensive Pflege können die Wiesen ein Artenreichtum an Blühpflanzen erreichen, welches Lebensraum und Nahrungshabitat für viele Insekten bietet und so die Artenvielfalt schützt. Die älteren Obstbäume bieten mit kleineren Höhlenstrukturen auch Bruthabitate für Höhlenbrüter, welche in den insektenreichen Wiesen zusätzlich eine Nahrung finden.



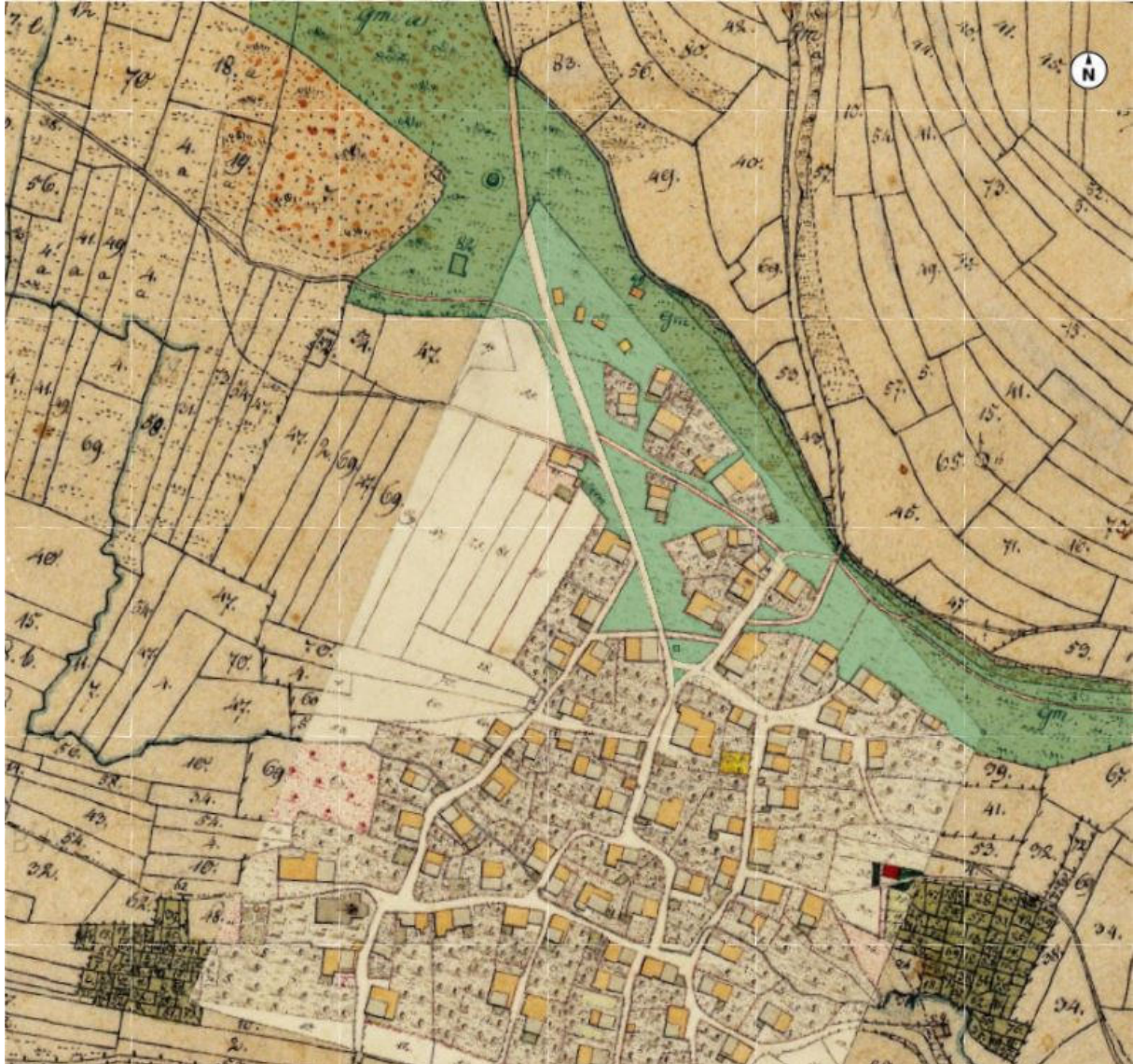
Obstwiese Beilenberger
Straße 2



Obstwiese Hofackerweg
3a

Erhaltenswerte Freiflächen/Vernetzungsstrukturen

Hier ist vor allem die Grünzone anzusprechen, die im Osten vom Leybach ausgeht und sich über die Freizeitanlage über die Beilenberger Straße zum Anger hin und schließlich Richtung Sonthofen als grünes Band hindurchzieht. Hierdurch verbindet sich die freie Landschaft mit dem innerörtlichen Freiraum, der noch ein Relikt der ehemaligen Allmende darstellt, die sich bis heute immer wieder durch Verkauf an privat verkleinert hat. Die Allmende war früher ein Gemeinschaftsbesitz, den alle nutzen konnten, im inneren von Ortschaften oft auch als Nachtweide genutzt.



Extraditionsplan von 1818

Im Südwesten und Südosten sind noch zwei kleinparzellierte Flächen erkennbar, die früher als Krautgärten genutzt wurden. Diese Nutzung hat sich allerdings nicht bis heute erhalten. In anderen Ortschaften sind diese teilweise noch als Schrebergärten zu finden.

Gewässer

Hier ist zunächst der Dorfbach anzusprechen, der sicherlich auch Grund für die erste Ansiedlung von Menschen in diesem Bereich gewesen sein dürfte. Dieser Dorfbach ist nur noch bis zum Ortseingang unterhalb der Kalvarienbergkapelle offen, danach verläuft er komplett verrohrt bis zum Bahngleis, was ökologisch einen Verlust darstellt, da das Gewässer dazwischen als tot bezeichnet werden muss. Zum anderen stellt ein Gewässer auch einen touristischen Anziehungspunkt dar, der das Dorfbild positiv verändern oder auch private Gärten bereichern könnte.

Voraussetzung für Teilöffnungen sind hier Bodenordnende Maßnahmen, da der Bach über keine eigene Flurnummer verfügt, teilweise über Privatgrund verläuft und die Straßenräume sehr eng bemessen sind.



Dorfbachverlauf im Extraditionsplan um 1818

Altstädten wird im Norden durch den Verlauf des Leybaches begrenzt, der noch zur Gänze einen offenen Verlauf aufweist und nur durch Brücken überstellt ist. Allerdings weist dieser auch zum Teil einen starken naturfernen Verbau auf, der wohl auf Hochwasserereignisse in der Vergangenheit und eine heranahende Bebauung zurückzuführen ist. Der Bach ist in diesem Abschnitt ökologisch relativ tot. Es geht hier lediglich um einen geregelten Wasserabfluss in einem Betonprofil mit gewisser Rauigkeit, die das Wasser schnell abfließen lässt. Wenn dieser Ausbau seine Lebensdauer erreicht hat, sollte eine andere Lösung gesucht werden. Hierfür sind aber bodenordnende Maßnahmen erforderlich.



Verlauf Leybach am Leybachweg

4. Maßnahmen und Ideenkonzept

4.1. Ziele und Leitlinien

4.1.1 Auswertung der Arbeitskreisarbeit

Das Ergebnis der Arbeitskreisarbeit schlägt sich in den vielfältigen Maßnahmen, die in zahlreichen Sitzungen erarbeitet wurden, nieder. Festzustellen ist auch, dass die Ideen und Vorschläge die in Zusammenarbeit zwischen Arbeitskreisen und Planern entwickelt wurden den fachlichen Zielen nicht zuwiderlaufen und somit fast zur Gänze Eingang in die Entwicklungsplanung finden können.

Die Auswertung ergab insgesamt 10 Maßnahmen des Arbeitskreises „Dorfleben und Soziales“, 19 Maßnahmen des Arbeitskreises „Bauen und Nutzungen“ und 25 Maßnahmen des Arbeitskreises „Öffentlicher Raum und Straßen“, die sich schließlich in durchgehender Nummerierung im Maßnahmenkatalog niederschlagen (siehe Anhang). Die Vorschläge der Arbeitskreise wurden bis zur Priorisierung noch mit jeweils eigener Nummerierung geführt, im Maßnahmenkatalog werden dann durchlaufende Nummern in Themenbereiche gegliedert verwendet.

4.1.2 Ziele

Themenbereich Dorfleben und Soziales

Ermittelte Handlungsfelder:

- Vereinsleben
- Soziale Treffpunkte
- Gemeinschaftshaus „Haus des Gastes“
- Nahversorgung und ärztliche Versorgung
- Schule und Kindergarten
- Jugend



Ziel:

Entwicklung eines vielfältigen Zusammenlebens mit Angeboten für Jugend und Senioren, einer guten Nahversorgung, einer guten Ausstattung für Schüler, Schaffung von ausreichend Begegnungsräumen und -plätzen im Ortszentrum. Verbesserungen in den jeweiligen Vereinsräumen.

Themenbereich Bauen und Nutzungen

Ermittelte Handlungsfelder:

- Ortsbild
- Gewerbe und Handwerk
- Siedlungsentwicklung/
Bebauung/Innenentwicklung
- Landschafts- und Siedlungsökologie
- Historische Siedlungsstruktur
- Erhaltungswerte Bausubstanz
- Zweitwohnsitze
- Neue Wohnformen/-modelle



Ziel:

Nach wiederholten Verlusten von Bauernhöfen im Ortszentrum können die errichteten Ersatzbauten nicht überzeugen und wirken austauschbar. Wesentliche Elemente der Hauslandschaft sollen künftig in einem innerörtlichen Bebauungsplan festgeschrieben werden. Erhaltungswürdige Bauten sollen mit einer Erhaltungssatzung, die im Bebauungsplan integriert ist, geschützt werden. Noch vorhandene Flächenpotentiale am Ortskern sollen hinsichtlich einer nachhaltigeren Flächennutzung und inhaltlicher Neuausrichtung (neue Wohnmodelle) neu überdacht werden. Zweitwohnsitze sollen vermieden werden, indem die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude deutlich eingegrenzt wird. Unabhängig davon soll günstiger Mietwohnraum geschaffen werden. Der Ortseingang von Norden bedarf einer Neugestaltung (Flachdächer). Die verbleibenden Grünflächen sollen über die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) geschützt werden. Größere zusammenhängende Freiflächen sollen im Bebauungsplan als innerörtliche private Grünflächen festgesetzt werden. Für die Landwirtschaft wird ein Bestandsschutz über ein Geruchsgutachten angestrebt, für das Gewerbe ist die Festlegung von Mischgebietsflächen (Emissionen) wichtig. Neue Gewerbeflächen am Ortsrand sollen nur kleinräumig entwickelt werden.

Themenbereich Öffentlicher Raum und Straßen

Ermittelte Handlungsfelder:

- Ortsdurchfahrt
- Straßenräume
- Parkierung
- ÖPNV, P+R,
Stadtbus (am Wo-
chenende)
- Fahrradwege
- Gehwege



Ziel:

Geschwindigkeitsreduzierung durch Verlängerung der 30er Zone in der Sonthofer Straße (OA 4) mit Verlagerung der Bushaltestelle und Anlage eines Dorfplatzes durch Teilspernung der Beilenberger Straße und Platzgestaltung am Glaserhof. Straßenumgestaltungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Schaffung von integrierter Parkierung und Grünordnung. Sicherung fremdgenutzter Stellplätze auf Stadtgrund für die Allgemeinheit.

4.1.3 Leitbildfindung

In einer Arbeitskreissitzung wurde die Frage gestellt „Wie soll Altstädten in 20 Jahren aussehen“?

Hierzu gab es folgende Meinungsäußerungen:

„Ein Lebenswertes Altstädten“

Wie ein Dorf (dörflicher Charakter), nicht aber wie ein Museum, ein Dorf wie es unsere Jugend zwischen 20 und 40 Jahren es sich heute vorstellt.

Der Ort soll nicht über das Bahngleis hinauswachsen, moderates Wachstum durch kleinräumige Neubaugebiete für junge einheimische Familien ermöglichen, jedoch weder als Wohnblocks, noch als Rollladensiedlungen oder Flachdachbauten. Im Ort bauliche Veränderungen herbeiführen, damit sich Jung und Alt wohlfühlen und es sich leisten können.

Der Verkehr soll weniger, der ÖPNV ausgebaut und der Bahnhof einladender werden.

Die Struktur soll wie jetzt mit einem Nebeneinander von Landwirten, Kleingewerbe, Bäckerei, Metzger, Dorfladen, Arzt erhalten werden mit Freizeitanlage, einem lebendigen Dorfplatz als Treff für Gäste und Einheimische mit schönen Verweilplätzen, erhaltenen Grünflächen und intakter Kulturlandschaft.

Wir wollen die Nachbarn noch kennen, Bewohner leben das DORFLEBEN (Vereine, Wirtschaften, Schule, Kindergarten), Zusammenhalt steht vor Einzelinteressen, das Haus des Gastes wird wieder mehr bewirtschaftet.

4.2. Potentiale für neue Nutzungen im Plangebiet, Tabu-Bereiche

4.2.1 Potentiale

Die zur Verfügung stehenden Potentiale zur Nachverdichtung bzw. Umnutzung leerstehender Substanz sind in der Konzeptkarte dargestellt.

Zum einen handelt es sich im Norden am Ortseingang um eine ungenutzte Gewerbehalle und eine Wohnanlage mit Flachdach. Eine Überdachung des Flachdaches würde neuen Wohnraum schaffen und zugleich einen städtebaulichen Mangel beseitigen.

Sonthofer Straße 15



Zum anderen bestehen Leerstände, in denen durch dorfgemäße Ersatzbauten neuer Wohnraum für junge Altstädter geschaffen werden kann.

Töpferweg 1



Andere Gebäude wiederum sollten erhalten und umgenutzt werden, indem die fürs Ortsbild bedeutsamen Gebäudeteile erhalten und Nebengebäude durch Neubauten ersetzt werden.

Freibadweg 6



Dann gibt es leerstehende Anwesen, die aufgrund ihrer Lage für eine öffentliche bzw. halböffentliche Funktion genutzt werden könnten.

Beilenberger Straße 2

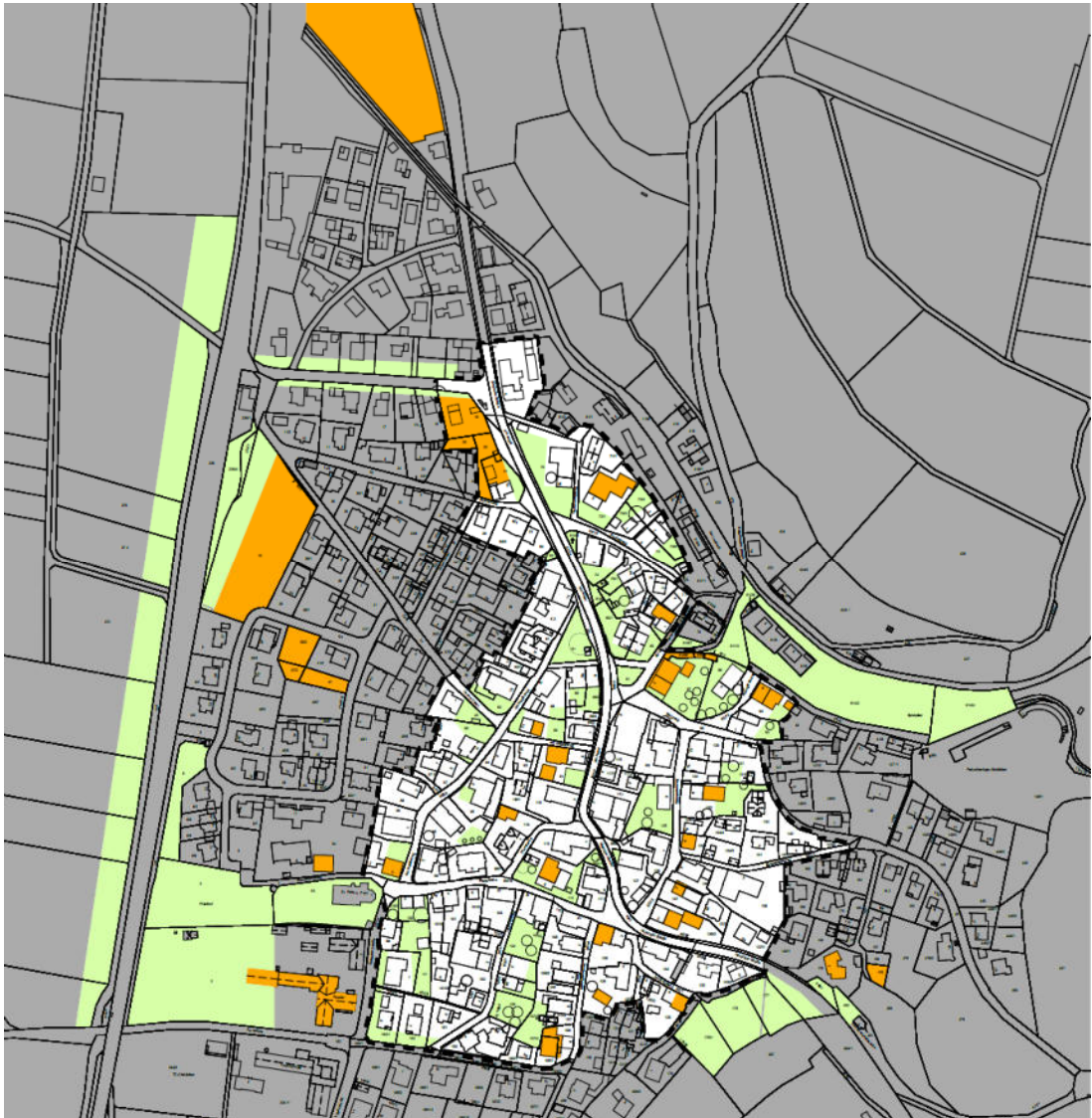


Außerhalb des Bearbeitungsbereiches sind in der Konzeptkarte an der Bahnlinie Flächen orange eingefärbt. Hier besteht die Möglichkeit im Rahmen einer Bebauungsplanänderung eine dichtere Bauweise mit neuen Wohnformen einzurichten. Eventuell besteht auch die Möglichkeit Teilbereiche des Dorfbachs zu öffnen.

4.2.2 Tabu-Bereiche

Bei der Analyse hinsichtlich Nachverdichtung und Innenentwicklung fällt der Blick natürlich auch auf Freiflächen, die sich eventuell als Baulücke darstellen. Nachdem Altstädten aber bereits sehr stark verdichtet ist, sind die meisten verbleibenden Freiräume und Obstwiesen wichtig für die Siedlungsökologie, für die Vernetzung, die städtebauliche Ausgewogenheit sowie für die Raumbildung. Daneben gibt es Bereiche, in denen sich eine Bebauung aus denkmalpflegerischen, aber auch aus funktionellen Gründen verbietet:

- Töpferweg Keine baulichen Erweiterungen zum Erhalt der Bergahornreihe
- Bahngleis außen Kein Überspringen der Bahnlinie zum Schutz des Landschaftsraumes
- Bahngleis innen Vernetzungsstruktur und Immissionsschutz Bahn
- Bereich Kirche/Kloster Rücksichtnahme auf Bodendenkmäler
- Am Anger Der Anger war urspr. 10 mal so groß, keine Veräußerungen mehr
- Leybachau Wichtige Vernetzungsstruktur zum Anger
- Obstwiesen Nur wenige Obstwiesen sind verblieben, Erhalt daher bedeutsam
- Raumbildung Städtebaulich wichtige Räume sollen erhalten werden (z.B. Kreuzungsbereich Untere Ebnat/Am Naglerweg)
- Blickachsen z. B. Kalvarienbergkapelle



Analysekarte Innenentwicklungspotential/Freiräume

4.3 Gestalterische Mängel mit Verbesserungsbedarf

Die städtebaulichen Mängel wurden in der zugehörigen Analysekarte erfasst und finden ihren Niederschlag in der privaten und öffentlichen Maßnahmenliste.

Insbesondere betrifft dies folgende Gestaltungsthemen:

- Einfriedungen nicht dorfgemäß
- Störende Asbestzementfassaden
- Unpassende Baukörperkonfiguration
- Störende Fassadengestaltung
- Dachdeckung mit Flachdach
- Abweisende, zu hohe Heckenstruktur
- Stark versiegelter Hofraum
- Nicht dorfgemäße Straßenraumgestaltung
- Störende Baumstandorte
- Verrohrter Dorfbach

4.4 Nutzungskonzepte

Die vorliegenden Leerstände und die Nachfolgenutzung betreffen vorwiegend private Hauseigentümer. Die Nutzung ist daher stark von den Eigentümern abhängig, es sei denn, es besteht ein Bedarf an öffentlicher Nutzung.

Folgende Konzepte zur baulichen Entwicklung im Bestand werden vorgeschlagen:

- Aufstockung Sonthofer Straße 13 bis 15 am nördlichen Ortseingang, Schaffung von neuem Wohnraum (Wohnungseigentümergeinschaft)
- Ersatzbauten für Töpferweg 1, Erarbeitung städtebaulicher Rahmenplan unter Wahrung der Bergahornreihe im Töpferweg
- Umnutzung Freibadweg 6,

Ersatzbau für landwirtschaftlicher Teil, Wahrung der Struktur (Scheunencharakter mit Altane), Umnutzung des Wohnteils bei Erhalt des Wohnteils mit gestrickter Bauweise. Maximal 4 Wohneinheiten, profilgleiche Dachgestaltung

- Umnutzung Weingartenweg 2

Revitalisierung des Wohnteiles unter Beibehalt des für Altstädten einzigartigen stehenden Dachstuhls, Erhalt bzw. Wiederherstellung der Schindelfassade mit den Fenster- und Türelementen im Stil des Historismus.

- Umnutzung Beilenberger Str. 2

Denkmalgerechte Umgestaltung für eine öffentliche/halböffentliche Nutzung als Cafe mit Dorfplätzen und Wohnnutzung im Obergeschoss. Alternativ falls denkmalrechtlich nicht möglich nur Wohnnutzung mit Cafe im landwirtschaftlichen Teil. In der Arbeitskreisarbeit hat sich herausgestellt, dass dies der einzige öffentlich wirksame Platz in Altstädten ist, der sich als sozialer Treffpunkt eignet und genügend Freiflächen für diverse Nutzungen aufweist, sowie eine gute städtebauliche Einordnung des Platzes aufgrund der Stellung der Gebäude mit sich bringt. Mit einher geht eine Umnutzung des Außenbereiches, die auch eine Teilspernung oder eine Verkehrsberuhigung der Beilenberger Straße vorsieht, um den Bereich zu beruhigen und mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen.



- Umnutzung Malerwinkelweg 8

Maßstabsgerechter Rückbau der bestehenden Bergehalle zu Wohnungen

4.5 Öffentliche und private Maßnahmenliste

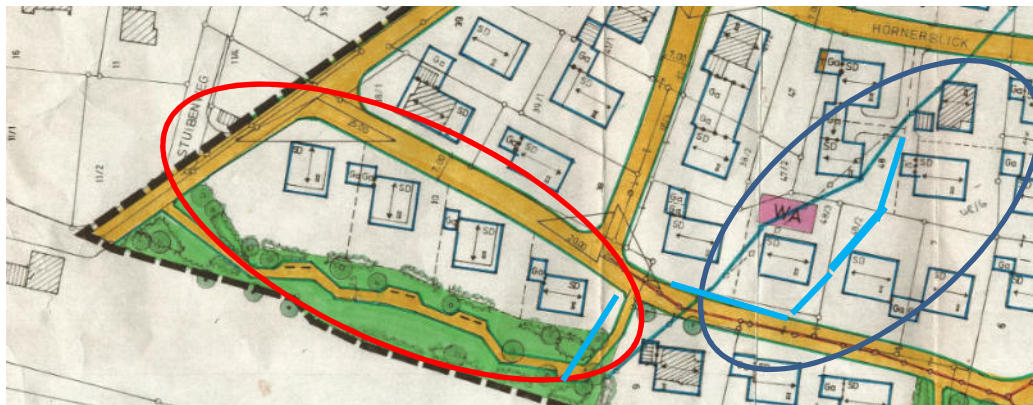
Die durchzuführenden öffentlichen Maßnahmen sind der Maßnahmenkarte zu entnehmen. Im Privatbereich werden entsprechend des dargestellten Verbesserungsbedarfes bestimmte Maßnahmen empfohlen.

4.6 Maßnahmen zur Bodenordnung

Bei den Anliegengesprächen wurden auch Grenzüberschreitungen, alten Fahrrechte, fehlende Fahr- und Leitungsrechte, Überbauungen, öffentliche Fußwege auf Privatgrund, Gärten auf öffentlichem Grund etc. festgestellt. Diese Maßnahmen wurden in der Kozeptkarte mit dem Symbol BO dargestellt.

4.7 Nachverdichtungspotenziale

Im Untersuchungsgebiet selbst sind nur wenig Möglichkeiten zur Nachverdichtung gegeben. Dies ist auch aufgrund der im Bestand bereits hohen GRZ und der erhaltenswerten Freiflächen nicht anzuraten. Vielmehr kann durch Umnutzung oder Ersatz untergenutzter bzw. leer stehender Gebäude/-teile sinnvoller Wohn- oder Arbeitsraum geschaffen werden. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 59 zwischen der Ortsstraße „Am Naglerweg“ und der Ortsstraße „Untere Ebnet“ sollte überarbeitet werden, da hier auf einer relativ großen Fläche nur 4 Wohneinheiten vorgesehen sind. Zusätzlich gäbe es noch die Chance den Dorfbach in einem Teilbereich zu öffnen, falls die Gebäude anders angeordnet würden.



Auszug Bebauungsplan Nr. 59

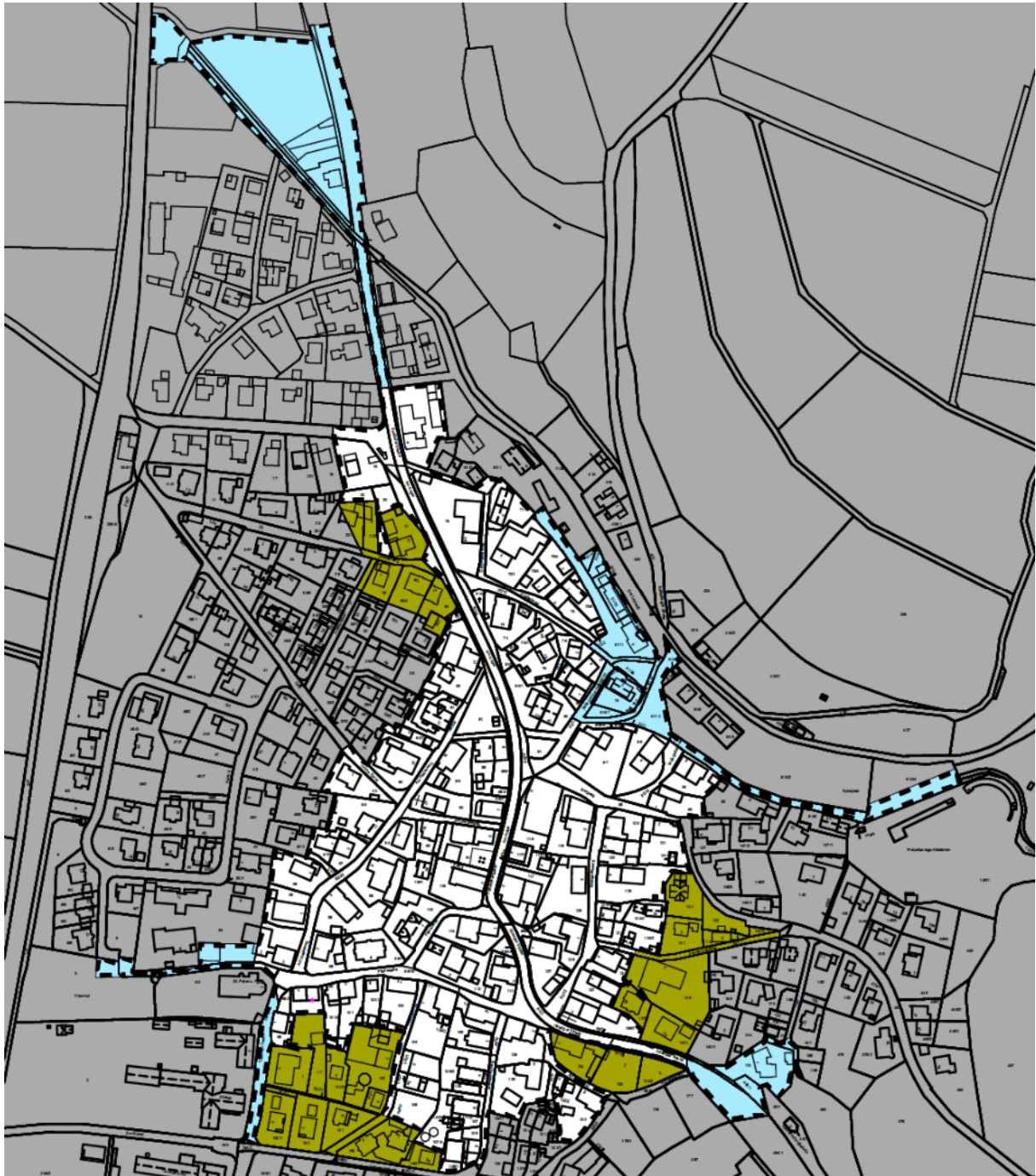
4.8 Notwendige Vertiefungsplanungen

Vorbereitende Vertiefungsplanungen sollten für folgende Themenkomplexe erarbeitet werden:

- „Verlängerung Zone 30 – Sonthofer Straße“
- „Neuordnung Freizeitanlage und Parkierung Freibad“
- „Gestaltung Dorfplatz mit Nachfolgenutzung Glaserhof“ durchgeführt werden.
- Ebenso sollte eine mögliche Vorstellung für eine „alternative Bebauung im Bebauungsplan Nr. 59“ entwickelt werden. Das Gebiet befindet sich jedoch in privater Hand und derzeit ist keine Entwicklung geplant, daher besteht momentan kein Vertiefungsbedarf.

4.9 Weitere Schritte

Nach Vorliegen des Innenentwicklungskonzeptes ist dieses mit allen Gremien abzustimmen, durch das Amt für Ländliche Entwicklung zu prüfen und abzuschließen. Zugleich können parallel Verhandlungen mit betroffenen Grundstückseigentümern vorgenommen werden, falls die jeweilige Thematik keinen Aufschub duldet (z. B. Fußwegeverbindung Malerwinkelweg, Eigentümer unbebauter Grundstücke Bebauungsplan Nr. 59). Gespräche mit dem Kloster wären hinsichtlich der Vergabe von Wohnungen (vorrangige Berücksichtigung Altstädter Bürger, Maßnahme Nr. 50) bereits jetzt sinnvoll.



Vorschlag für ein mögliches Verfahrensgebiet

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ergibt sich inhaltlich ein neuer Abgrenzungsvorschlag für ein mögliches Verfahrensgebiet zur Dorferneuerung. Hierzu ist ein Abstimmungsgespräch bzw. eine Prüfung durch das Amt für ländliche Entwicklung erforderlich. Im Anschluss daran kann schließlich die Bewerbung auf das in Frage kommende Dorferneuerungsprogramm erfolgen.

5. Vorentwurf

5.1 Baulich / Räumliches Konzept

Im Vorentwurf sind sämtliche Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung und Dachgestaltung eingezeichnet, wie sie entweder erhalten oder entwickelt werden sollten. Die städtebaulich wichtigen Raumkanten sind mit Baulinien markiert. Besondere Aufmerksamkeit verdienen die raumbildenden Fluchten im Malerwinkelweg, in der Pfarrstraße, um den Anger sowie die gleich ausgerichteten Gebäude am unteren Freibadweg. Zum Erhalt des historischen Siedlungsgrundrisses wird im Vorentwurf ein Hinweis in Form des Hausumfangs um 1818 gegeben. Teil des baulichen Konzeptes ist die Erhaltung der überkommenen Hauslandschaft. Diese kann sich im innerörtlichen Bebauungsplan in der Satzungsgestaltung niederschlagen. So wäre es anzustreben, dass die Fassadenaufteilung in Wohn- und Wirtschaftsteil auch weiterhin bei Ersatzbauten eingehalten wird. Weitere Gestaltungsfestsetzungen wie Dachform und Dachüberstände können hier geregelt werden. Im Detail kommt einer kostenlosen Bauberatung für die Bauwerber dennoch ein wichtiger Stellenwert zu.

5.2 Konzept zur Regelung der Dorferhaltung

Das Konzept besteht darin, für die wichtigen ortbildprägenden Gebäude eine Erhaltungssatzung in Kombination mit einem Bebauungsplan aufzustellen. Wesentliche städtebauliche Ziele des Bebauungsplans Nr. 93 sind gemäß Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 23.02.2021:

- Schutz und Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten, der charakteristischen Bauungsstruktur sowie der Ensemblewirkung durch ortsbildprägende, ortstypische sowie denkmalgeschützte Gebäude
- Sicherung von innerortsverträglichen baulichen Erneuerungen und Ergänzungen im Sinne einer behutsamen ortsangepassten Nachverdichtung
- Erhalt und Sicherung von innerörtlichen Grünstrukturen und Freiflächenpotentialen
- Festsetzungen zum Erhalt baulicher Anlagen nach § 172 BauGB „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“
- Schaffung eines qualitativen Straßenraumes mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen

Daneben kommt dem Erhalt des Siedlungsgrundrisses eine hohe Bedeutung zu. Dieser kann nur weitergeführt werden, indem die bayerische Abstandsflächenverordnung für viele Gebäude, die auf der Grenze stehen, außer Kraft gesetzt wird. Auch dies kann nur in einem innerörtlichen Bebauungsplan erfolgen.

Darüber hinaus sind in der Konzeptkarte die erhaltenswerten Gebäude markiert sowie die Gebäude, die sich für eine Umnutzung oder einen Nachfolgebau eignen.

5.3 Freiraumkonzept

Um die Freiräume ist es in Altstädten aufgrund der enormen Baudichte nicht gut bestellt. Grundsätzlich herrschte bislang Baurecht nach § 34 BauGB. Aufgrund der Veränderungssperre können nun wichtige innerörtliche Grünflächen gesichert werden. Ein wichtiger Beitrag ist hier die Einfügung von Baufenstern im Rahmen eines innerörtlichen Bebauungsplans, die in Anliegergesprächen bereits mit den Eigentümern abgesprochen wurden. Außerhalb der Baufenster sind künftig keine Bauten mehr möglich.

Die wichtigsten Grünbereiche befinden sich am Leybach und Am Anger. Daneben existieren nur noch wenige schützenswerte Obstwiesen und Freiräume, die aus städtebaulichen Gründen von Bebauung freigehalten werden sollen, wie z. B. an der Platzsituation Untere Ebnat. Allerdings gibt es seitens der Eigentümer Bestrebungen, die verbliebenen Obstwiesen zu bebauen. Andere Grünbereiche sind per se durch den Denkmalschutz bereits geschützt, da sich bei Baudenkmalern der Schutz auch auf das Grundstück bezieht.

5.4 Nutzungskonzept

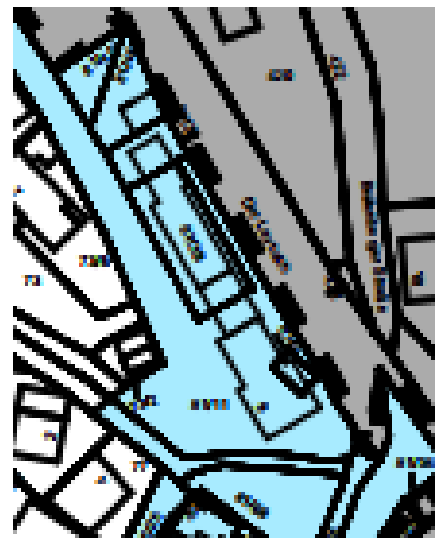
Die verschiedenen bestehenden Nutzungen wurden in der zugehörigen Analysekarte aufgezeigt. Festzustellen ist, dass die Wohnnutzung überwiegt und dass die touristische Nutzung nicht zu unterschätzen ist. Die hohe Zahl an Übernachtungen zeigt, dass dieser Wirtschaftszweig wichtig ist und auch hilft die Nahversorgungsangebote in Anspruch zu nehmen und zu erhalten. Für den Tourismus wiederum ist die Erhaltung eines authentischen Ortsbildes essentiell, da dies der Feriengast sucht und schätzt.

Wichtig sind die im Vorentwurf dargestellten Nutzungen für die Nahversorgung, sowie die öffentlichen Einrichtungen und die sozialen Treffpunkte, die für das Dorfleben von zentraler Bedeutung sind.

Eine der wichtigsten Anlaufpunkte im Dorf ist der Dorfladen. Aufgrund der beengten Lage und wenig Parkplatzangebot ist es evtl. sinnvoll, einen Ersatzstandort anzudenken. Möglichkeiten bieten sich am Glaserhof oder am jetzigen Standort der Feuerwehr, falls diese verlagert werden soll. Vorrangig soll aber der Verbleib am derzeitigen Standort verfolgt werden, da dieser gerade für ältere Mitbürger sehr gut zu erreichen ist.

Der Standort der Feuerwehr soll nach Aussage der Stadt eventuell zur Verbesserung der Funktionen neu gewählt werden. Bei einer Nachfolgenutzung müsste wohl zur Deckung des Stellplatzbedarfes einer Nachfolgenutzung auch der Bauhof mitverlagert werden.

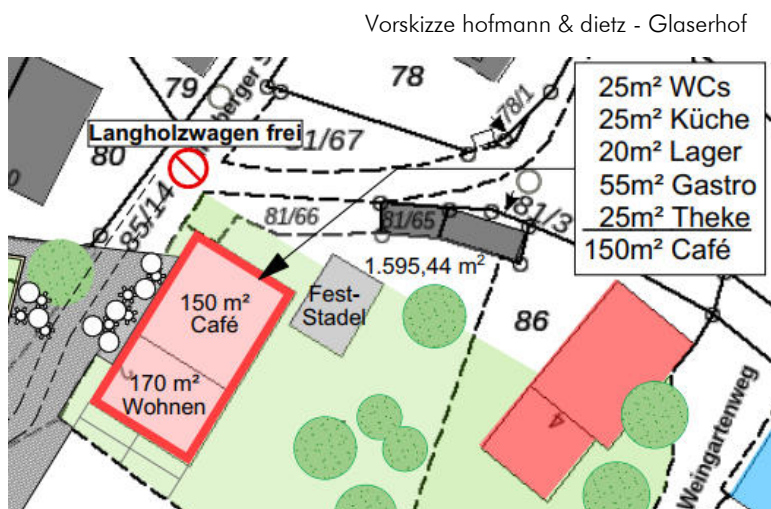
Falls eine Verlagerung der Feuerwehr wirklich näher in Betracht gezogen wird, sollten hier Testentwürfe für eine Nachfolgenutzung vorgenommen werden.



Standort Feuerwehr

Das Potential für Umnutzungen im Ort ist relativ übersichtlich und wurde in der entsprechenden Analysekarte verdeutlicht. Auch hier können falls erforderlich, Testentwürfe verfasst werden. Die Standorte wurden gekennzeichnet.

Die wichtigste Nachfolgenutzung, die auch im öffentlichen Interesse steht, ist eine denkmalgerechte Nutzung des Glaserhofes, der an zentraler Stelle im Ortsgefüge steht und den Ort maßgeblich prägt. Da nach Auffassung der Arbeitskreise ein weiterer gesellschaftlicher Anlaufpunkt in Form eines Café's im Ort fehlt, bietet sich der Glaserhof für eine solche Nutzung an. Der Standort ist zentral, „Sehen und gesehen werden“ ist hier gegeben und der Vorbereich könnte entsprechend umgestaltet werden. Mit dieser Umnutzung würde auch das touristische Angebot weiter verbessert werden. Eine erste Skizze hierzu wurde gefertigt, (siehe oben), die Vertiefungsplanung zeigt konkretere Vorschläge zur Nutzung auf. Parkplätze müssen sicherlich auch vorgesehen werden.



5.5 Erschließungskonzept

Am derzeitigen engmaschigen, netzartigen Erschließungskonzept soll nichts Grundlegendes geändert werden. Vielmehr geht es um Anpassungen, um Funktionsverbesserungen zu erreichen oder darum die Aufenthaltsqualität zugunsten der Fußgänger und Gäste zu verbessern. Folgende inhaltliche Verbesserungsmaßnahmen waren angedacht und wurden nun nach den Vertiefungsplanungen wie folgt modifiziert:

- Verlängerung der 30 km- Zone in der Sonthofer Straße (OA 4) – Gefahrenvermeidung, Verlegung Bushaltestelle – eine Verlängerung der 30 km-Zone wird nach wie vor mit Verschwenkung und Mittelinsel am Töpferweg angestrebt, allerdings soll die Bushaltestelle nunmehr am Dorfanger verbleiben.
- Anlage von Längsparkplätzen in der Thalhofer Straße
- Herstellung einer gemischten Verkehrsfläche Am Naglerweg
- Teilöffnung Dorfbach Pfarrstraße, reduzierte Fahrbahnbreiten, evtl. verkehrsberuhigter Bereich (7 km-Zone)
- Verkehrsberuhigter Bereich (7 km/h-Zone) Beilenberger Straße (Pkw) zur Anlage eines Dorfplatzes mit Cafévorplatz
- Herstellung einer gemischten Verkehrsfläche mit unterschiedlichen Straßenbreiten im unteren Freibadweg
- Herstellung einer fußläufigen Verbindung vom Malerwinkelweg zum neuen Baugebiet
- Herstellung einer fußläufigen Verbindung vom Naglerweg zum Hörnerblick

Unabhängig davon ist es auch erforderlich aus technischen Gründen in den Straßenraum einzugreifen, sei es durch Verbesserungen im Kanal- oder Wasserleitungsnetz oder aufgrund des mangelnden Untergrundes und aufgefrorener Decken.

Bei allen Straßenbaumaßnahmen ist der schwerlastfähige Ausbau der Seitenbereiche im Sinne einer Mitbenutzung durch die Landwirtschaft zu beachten.

5.6 Umweltkonzept

Leistungsbedarf für die Umweltprüfung bzw. Umweltbericht

Da durch die vorgeschlagenen Maßnahmen keine wesentliche zusätzliche Bebauung oder Versiegelung geplant ist, ist nach aktueller Einschätzung keine Umweltprüfung bzw. Umweltbericht notwendig. Ökologische Belange wie der Erhalt der Freiflächen (Obstwiesen) und des Baumbestands sowie zusätzliche Bepflanzungen und die Öffnung des verrohrten Dorfbachs wirken sich durchweg positiv auf Schutzgüter der Umweltprüfung aus.

5.7 Erläuterungen

Der Vorentwurf sieht als Schwerpunktbereiche zum einen den Dorfplatz als öffentlichen Treffpunkt mit einem Dorfcafé und evtl. Dorfladen in der Nähe vor, zum anderen die Verkehrsberuhigung der Sonthofer Straße mit einer Straßenumgestaltung, die allerdings nur in Zusammenarbeit mit dem Landkreis durchzuführen ist. Daher wurden hier jeweils Vertiefungsplanungen erarbeitet, um auch bessere Besprechungsgrundlagen für die beteiligten Träger und Eigentümer zu erhalten.

Neben diesen öffentlichen Maßnahmen liegt der Schwerpunkt in der Erhaltung der überkommenen Bausubstanz und der noch offenen Freiräume. Hierzu wird die Stadt Sonthofen parallel den innerörtlichen Bebauungsplan mit Erhaltungssatzung vorantreiben.

Eine wichtige Unterstützung wäre allerdings eine entsprechende Förderkulisse, die nur das bayerische Dorferneuerungsprogramm bieten kann. Ganz wichtig ist hier eine kostenlose Bauberatung der Eigentümer zu einem frühen Stadium, sowie die in Aussichtstellung von Fördermitteln, da diese Eigentümer natürlich durch die Erhaltungsmaßnahmen Mehraufwendungen haben, die dem Ortsbild und somit der Allgemeinheit und nicht zuletzt dem Tourismus dienen. Wenn diese Fördermittel flankierend zur öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Erhaltungssatzung bereitstehen, wäre dies ein gutes Signal an die Bevölkerung.

6. Entwurf

6.1 Auswahl u. Bearbeitung der räumlichen und thematischen Vertiefungsbereiche

Im Zuge der Arbeitskreisarbeit zeigte sich, dass zur Entscheidungsfindung für verschiedene räumliche und thematische Vertiefungsbereiche alternative Lösungsvorschläge erarbeitet werden sollten:

- Umgestaltung der Sonthofer Straße - Verkehr
- Umgestaltung und Attraktivierung der Freizeitanlage am Freibad - Freizeit
- Platzgestaltung am Anger – Sozialer Treffpunkt
- Machbarkeitsstudie für den Glaserhof – Separate Studie außerhalb des Innenentwicklungskonzeptes
- Konzept zur städtebaulichen Nachverdichtung am Bahngleis – Schaffung neuer Wohnformen
Hier besteht bereits ein Bebauungsplan, die Grundstücke befinden sich derzeit in privater Hand, da derzeit keine Entwicklung geplant ist besteht kein Vertiefungserfordernis.

6.1.1 Umgestaltung Sonthofer Straße

Hier wurden drei Varianten entwickelt. Eine Besprechung mit dem Baulastträger fand im Landratsamt statt, entsprechend wurden dann die Varianten nochmals auf Machbarkeit hin modifiziert.

Variante 1



Hier ist eine Verlagerung der Bushaltestelle angedacht, die Längsparkplätze werden hierdurch reduziert. Die Grünanlage um das Sühnekreuz wird in Wert gesetzt und ein zusätzlicher Fußweg geschaffen.

Die Einmündungsbereiche vom Freibadweg und Stuibenweg werden bewusst rechtwinkliger angeschlossen und aufgepflastert, damit insbesondere Radfahrer nicht ohne anzuhalten in die Fahrbahn „schiessen“.

Am Töpferweg wird die Sonthofer Straße verschwenkt und Großgrün zur Beruhigung eingesetzt.

Variante 2



In dieser Lösung erfolgt die Aufnahme der Fahrgäste über einen Busstopp, die Busbuchten würden dann entsprechend zurückgebaut werden. Am Dorfanger stünde dann mehr Platz zur Umgestaltung zur Verfügung. Der Baulastträger teilte hier dazu mit, dass dies aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in Altstädten nicht möglich sei.

Am Freibadweg wurde die Einmündung noch deutlicher rechtwinklig angeschlossen.

Am Töpferweg wurde ein Mittelinsel für Passanten vorgesehen.

Variante 3



In dieser Variante bleibt die Bushaltestelle am alten Standort bestehen, wird aber umgestaltet. Zur Beruhigung wird am künftigen Dorfplatz ein farbiger Asphalt aufgezogen.

Die Längsparkplätze werden zugunsten der besseren Einsehbarkeit des Sühnekreuzes reduziert.

Der Übergang von Freibadweg und Stuibenweg wird noch deutlicher versetzt ausgebildet. Die hier ursprünglich vorgesehene überfahrbare Mittelinsel wurde aus Gründen einer möglichen Lärmbelastigung fallen gelassen.

Am Töpferweg wird eine Mittelinsel eingefügt, aufgrund der nötigen Fahrbahnbreiten entfallen die Längsparkplätze.

In der Gesamtarbeitskreissitzung vom 02.03.2023 wurde einhellig Variante 3 zum Favoriten erklärt.

6.1.2 Umgestaltung Freizeitanlage

Hier wurden vier Varianten entwickelt. Eine Besprechung mit dem Eigentümer, der Wald- und Weidengenossenschaft fand statt. Demnach können auf der rückliegenden Fläche nicht so viele Parkplätze angelegt werden. Eine Verschwenkung der Fahrbahn ist durchaus denkbar. Die fehlenden Parkplätze müssten dann als Längsparkplätze entlang der neuen Trasse angelegt werden.

Variante 1



Um eine bessere Zusammengehörigkeit zu schaffen zwischen Freibad und Freizeitanlage, wird hier die Straße an den Leybach hin verschwenkt. Hierzu wird die Seilbahn ans Freibadgebäude verlegt. Um die Freiflächen besser miteinander zu vernetzen wird ein neuer Durchgang zum Freibad geschaffen. Der Musikpavillon wird an den Rand der Liegewiese versetzt, hier ist es klimatisch besser und eine Versorgung der Zuhörer durch den Kiosk und die Sanitäranlagen wird verbessert. Anstelle des Musikpavillons tritt eine größere Minigolfanlage. Der Kiosk wird nach beiden Seiten hin vergrößert und übernimmt den Verein und die Kasse des Minigolfs.

Variante 2



Diese Variante unterscheidet sich nur in dem Standort des Musikpavillons. Der Minigolfplatz benötigt hier eine kleine Hütte für die Kasse und die Schlägerausgabe.

Variante 3



Diese Variante unterscheidet sich durch die Lage der Seilbahn und durch die Ansiedlung eines kleinen Minigolfplatzes im Zugangsbereich des Kiosks. Bei dieser Anordnung kann der Verkauf über den Kiosk erfolgen. Auch hier ist eine Vergrößerung des Kiosks machbar. Der Musikpavillon wird verlegt.

Variante 4



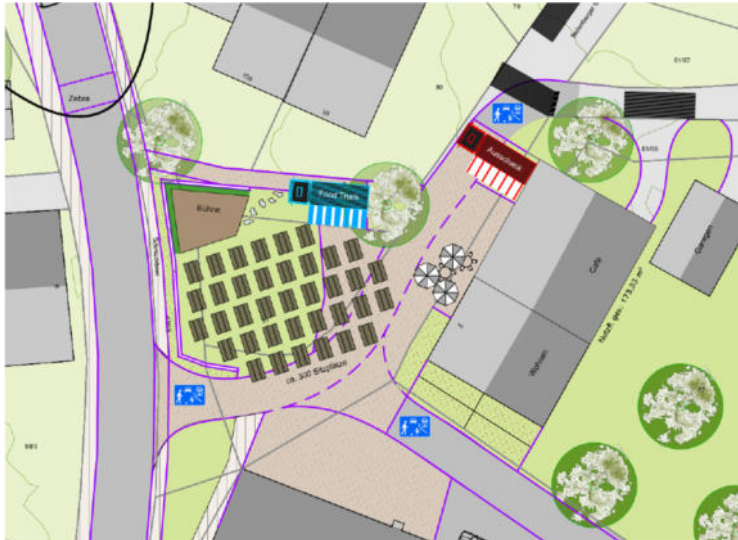
Diese Variante ist bestandsbezogen und versucht die fehlenden Parkplätze im unteren Bereich der Leybachau zu installieren. Dies kann aber zur Lärmbelästigung der hier wohnenden Anlieger führen. Zudem wird durch die Beibehaltung der alten Straßenasse die trennende Fahrbahn zwischen Freizeitanlage und Bad zementiert. Eine Vergrößerung des Kiosks ist dann wegen der Lage der Straße nur in Richtung Freibad möglich.

Die Tendenz des Gremiums geht hier in Richtung Variante 1, hin zu einer Straßenverschwenkung mit Längsparkplätzen (siehe Strukturkonzept). Der Minigolfplatz soll aus Platzgründen eher nicht weiterverfolgt werden, da vergleichbare Plätze in der Nähe viel größer sind. Wichtig erscheint die Vergrößerung des Kiosks, um den Betrieb weiterhin aufrecht halten zu können.

6.1.3 Dorfplatzgestaltung

Hier wurden vier Varianten entwickelt.

Variante 1



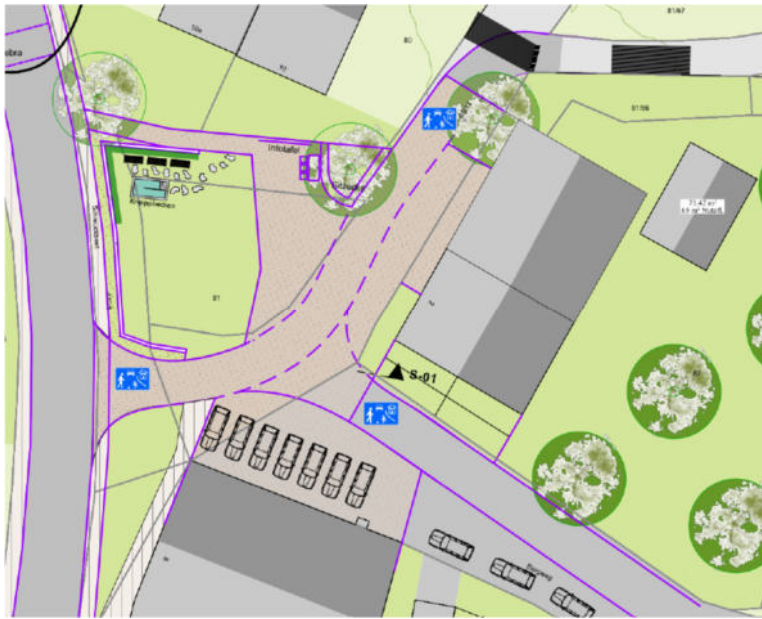
Grundlegend für alle Varianten ist die Auflösung des reinen Straßencharakters der Beilenberger Straße. Hierzu wird die Straße aufgeweitet und gepflastert. Auch kleinere Dorffeste sollen abgehalten werden können. Daher ist in der Variante 1 eine Aufstuhlung und eine Bühne dargestellt. Insgesamt können auf dem Platz ca. 300 Gäste Platz finden, sofern die Bushaltestelle verlegt wird, andernfalls reduziert sich die Aufstuhlung auf ca. 250 Plätze. Im Wirtschaftsteil des Glaserhofes ist ein Dorfcafé angedacht, das für Einheimische und Gäste als sozialer Treffpunkt fungieren soll.

Variante 2



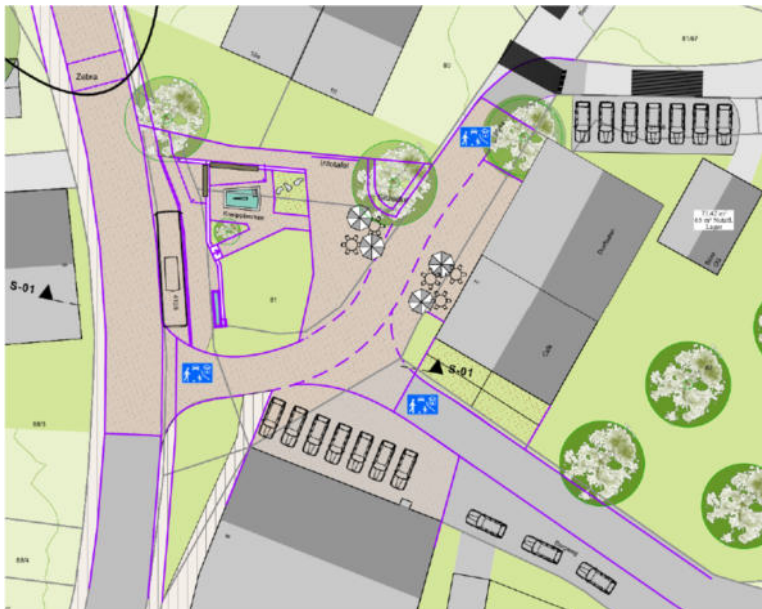
In dieser Variante wurde die Bushaltestelle verlegt. Durch die Auflösung der Busbucht kann die Platzfläche vergrößert werden. Eine Bauminsel schließt den Platz nach Norden hin ab. Eine Kneippanlage oder eine Brunnenanlage lädt zum Sitzen ein. Im Glaserhof ist bei dieser Variante ein Dorfladen vorgesehen, entsprechend werden Parkplätze ausgewiesen. An der Sonthofer Straße entsteht eine niedrige Sandsteinmauer zur Abfangung des Geländes.

Variante 3



In dieser Variante wird davon ausgegangen, dass der Glaserhof weiterhin privat genutzt wird. Daher können die Flächen direkt am Haus nicht öffentlich genutzt werden. Zum Ausgleich wird daher die Platzpflasterung großzügiger ausgelegt. Die Bauminsel im Norden erhält eine kleine Mauer als Sitzgelegenheit.

Variante 4



Diese Lösung sieht eine Beibehaltung der Bushaltestelle vor, allerdings geht hier eine Umgestaltung der Beläge mit einher. So wird die Busbucht ebenfalls aufgepflastert wie der Gehsteig, die Fahrbahn erhält einen farbigen Asphalt, um zu signalisieren, dass es sich hier um einen beruhigten Bereich handelt. Das Buswartehäuschen wird so gestaltet, dass auf der Rückseite eine überdachte Sitzmöglichkeit entsteht. Entlang der Busbucht wird die Sitzmauer neu gestaltet mit Treppenstufen, die direkt in die Platzfläche führen, somit sind die unteren Flächen besser in den Gesamtplatz integriert und nicht mehr so abgeschnitten. Im Glaserhof wird hier sowohl ein Dorfladen als auch ein Dorfcafé installiert.

Im Gremium wurde eindeutig die Variante 4 zur Integration ins Strukturkonzept mit folgenden Modifizierungen ausgewählt:

Der Farbasphalt soll nach Süden verlängert werden und die Kneippanlage komplett entfallen. Die Pflasterung soll etwas kleiner ausfallen, so dass auch das Gefälle in der Grünfläche besser verzogen werden kann.

Für den Glaserhof wurde die Idee eingebracht, dass das Café in den Dorfladen integriert werden könne, allerdings geht dies mit einer Reduzierung der Verkaufsfläche einher.

Dorfplatzgestaltung - Visualisierung



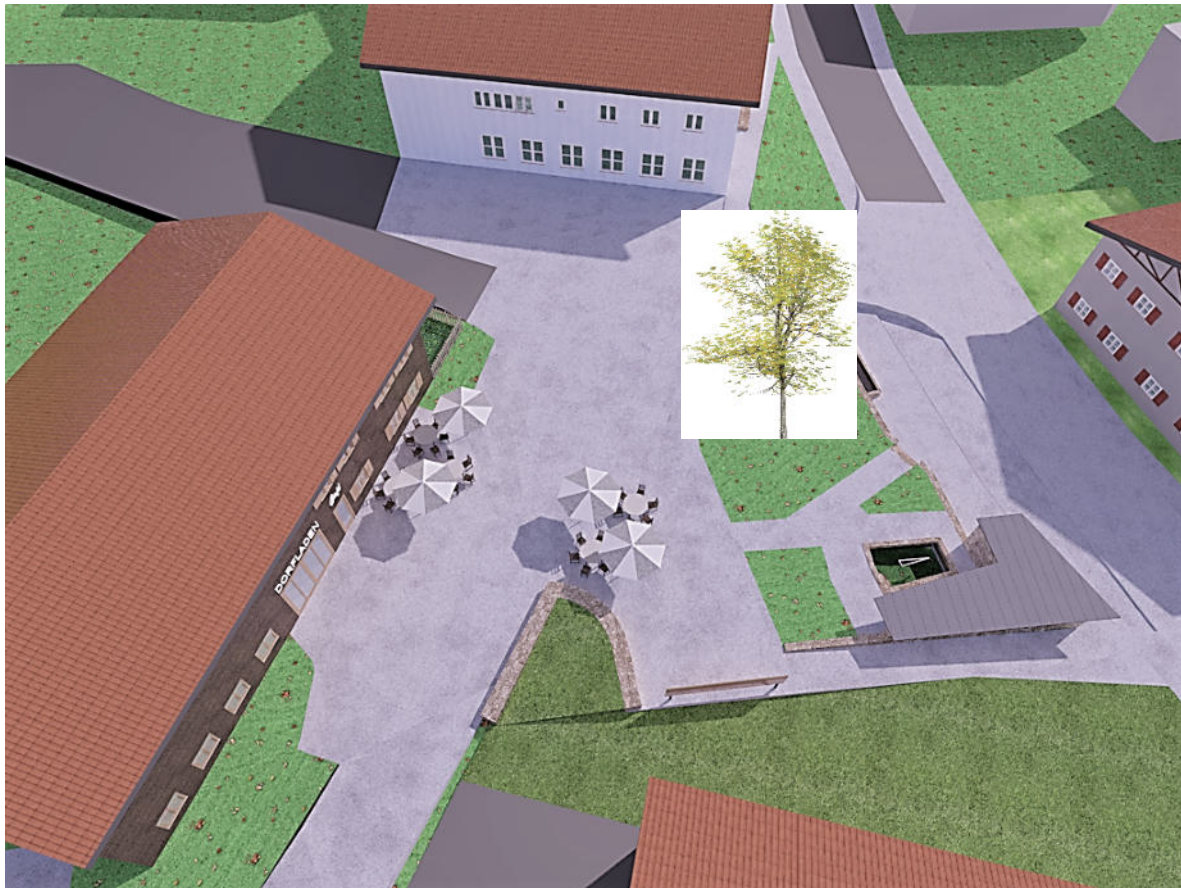
Blick auf den Glaserhof



Blick zum Dorfladen mit Bauminsel und Sitzgelegenheiten



Vogelperspektive nach Norden



Vogelperspektive nach Süden



Blick Richtung Sonthofer Straße mit neuem Brunnen und Buswartehaus

6.2 Integriertes Maßnahmenkonzept mit Kostenschätzung und Priorisierung

Gesamtarbeitskreissitzung mit Bau- und Umweltausschuss

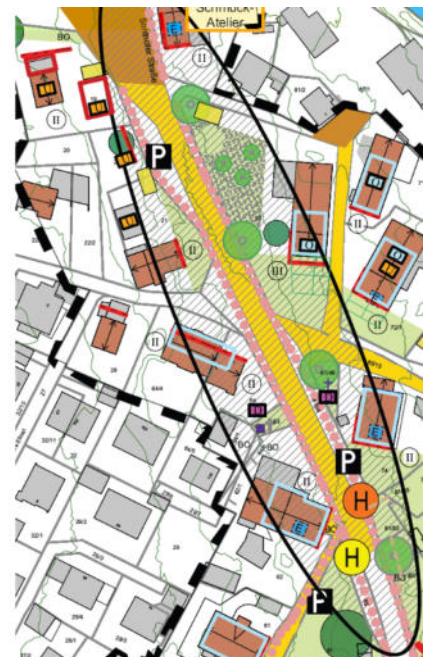


Am 02.03.2023 fand die Vorstellung und Wertung der unterschiedlichen Vertiefungsplanungen, des Innenentwicklungskonzeptes und die Priorisierung der Maßnahmen statt. Hierzu wurden die jeweiligen Ziele genannt:

Sonthofer Straße

Ziele:

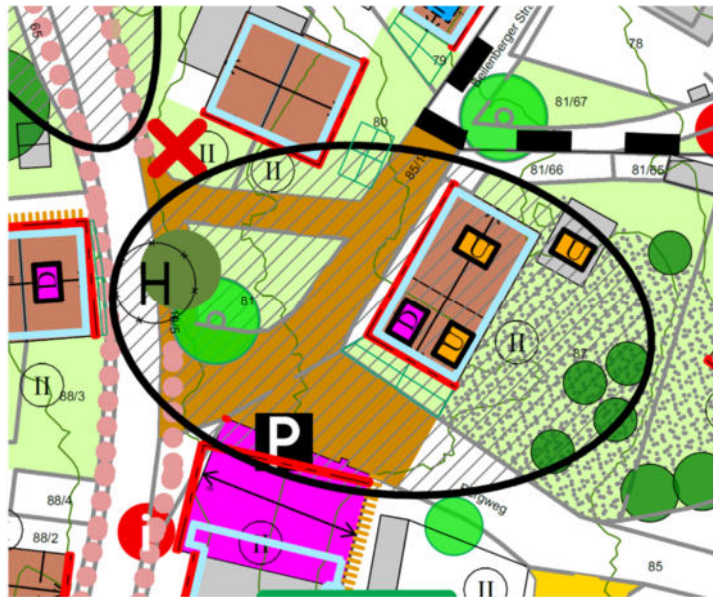
- **Verkehrsberuhigung**
- **Aufstellung stationärer Blitzer**
- **Verlegung der Bushaltestelle prüfen**
- **Neuordnung der Stellplatzflächen**
- **Verschwenkte Trassierung**
- **Übergänge für Fußgänger & Fahrradfahrer**
- **Verbesserung der Brückensituation (Fußweg)**
- **Begrünung: Einbringung von Großgrün**



Dorfplatz

Ziele:

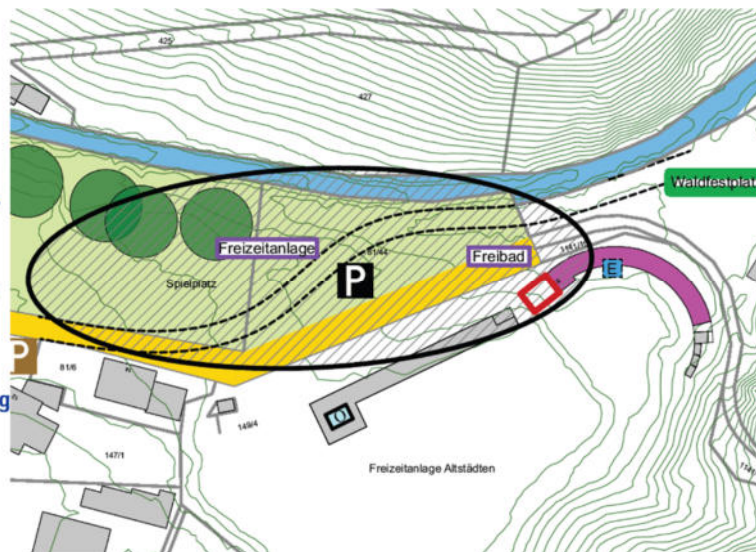
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Umnutzung des Baudenkmals „Glaserhof“
- Sozialer Treffpunkt
- Verkehrsberuhigung
- Möglichkeit für kl. Veranstaltungen



Freibad und Freizeitanlage

Ziele:

- Verlagerung der Parkierung
- Verlegung Musikpavillon
- Zusammenführg. von Außen- und Innenbereich
- Kiosk-Erweiterung
- Evtl. Minigolfanlage



Hierzu wurden zu jedem Projekt Varianten mit unterschiedlichen Lösungsansätzen erarbeitet, die nun im Gremium vorgestellt wurden. In 3 Arbeitsgruppen wurden die Varianten durchdiskutiert, gewertet und Modifizierungen zur Einarbeitung ins Innenentwicklungskonzept angemerkt.

Im Anschluss fand die Vorstellung des Innenentwicklungskonzeptes mit den geplanten Maßnahmen statt. Die einzelnen Maßnahmen wurden verortet und nochmals kurz vorgestellt.

Priorisierung:

Zur Bewertung der Wichtigkeit und Dringlichkeit der Maßnahmen bekam jeder Anwesende 12 Punkte zur Verteilung auf die jeweiligen Maßnahmen mit der Maßgabe Häufeln zu unterlassen. Der Bau- und Umweltausschuss erhielt hierbei eine eigene Farbe, sodass hier noch eine differenzierte Auswertung vorgenommen werden kann. Über die Wichtigkeit der Vertiefungsplanungen untereinander wurde auch abgestimmt (siehe 6.3).

Nachfolgend wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen thematisch sortiert. Die Summe der vergebenen Punkte ist in folgender Tabelle zusammengefasst und die am häufigsten gewählten Maßnahmen sind dabei farblich hervorgehoben:

	Einheit	Einheitspreis	Kosten brutto	Bürger/ Arbeitsk reis	Bau- / Umwelt- aussch.	Gesamt
1 Baukultur						
1.1	Mietwohnungen im ehemaligen Kloster		0 €	3	3	6
1.2	Zweitwohnungen umwandeln in Mietwohnungen		0 €	0	2	2
1.3	Leerstand in Mietwohnungen umwandeln		0 €	1	4	5
1.4	Neue Wohnformen		0 €	2	2	4
1.5	Modellhaftes Wohnprojekt in Altstädten durch SWW statt EFH	1	psch. 10.000 €	0	2	2
1.6	Ortseingang Nord		0 €	2	5	7
1.7	Vorplatzgestaltung Sühnekreuz (innerhalb)	1	psch. 8.000 €	1	8	9
1.8	Gestaltungsfibel	1	psch. 5.000 €	2	6	8
1.9	Aufstellung innerörtlicher Bebauungsplan		0 €	3	10	13
1.10	Einheimischenmodell		0 €	3	10	13
1.11	Schutz erhaltenswerter Bausubstanz		0 €	0	7	7
1.12	Vorkaufsrecht für erhaltenswerte bzw. ortsbildprägende Gebäude		0 €	1	7	8
1.13	Projektbegleitende Bauberatung	1	psch. 20.000 €	3	1	4
2 Infrastruktur						
2.1	Erhaltung Gewerbe		0 €	2	3	5
2.2	Verbesserung des Kleingewerbes		0 €	0	1	1
2.3	Verbesserung der medizinischen Nahversorgung		0 €	2	6	8
3 Soziales Miteinander						
3.1	Dorfplatz		600.000 €	5	11	16
	Umgestaltung zum Dorfplatz	1.100 m ²	320,00 €			
	Rückbau Beilenberger Str.	320 m ²	100,00 €			
	Rückbau Mauer, Neubau Sandsteinmauer	25 m	2.000,00 €			
	Brunnen	psch.	40.000,00 €			
	Infopavillon, Wetterschutz	psch.	100.000,00 €			
	Ausstattung (Bänke, Mülleimer, Beschilderung etc.)	psch.	23.500,00 €			
	Großbäume	2 St.	2.500,00 €			
3.2	Platzraum-Gestaltung		328.250 €	0	0	0
	Einmündung Pfarrstraße/Hinanger Straße	415 m ²	150,00 €			
	Großbaum	1 St.	1.000,00 €			
	Am Anger	1.700 m ²	150,00 €			
	Gestaltung Umfeld Sühnekreuz (außerhalb)	psch.	10.000,00 €			
3.3	Dorfladen (Fassadengestaltung, Werbung)	1	psch. 20.000 €	2	9	11
3.4	Pfarrstadel (Trennwände, Heizung, Strom, Einbauten)	1	psch. 100.000 €	0	5	5
3.5	Pfarrhof (neue Praxisräume)	1	psch. 50.000 €	0	0	0

3.6	Freizeitanlage			460.000 €	0	6	6
	neue Einfassung Sandpil, Sonnenschutz	psch	20.000,00 €				
	Minigolfanlage	psch.	100.000,00 €				
	Verlegung Seilbahn	psch.	10.000,00 €				
	Verlegung Schaukel	psch.	5.000,00 €				
	Verlegung Musikpavillon	psch.	50.000,00 €				
	Verlegung Parkplätze	20 St.	1.250,00 €				
	Straßenverlegung und Rückbau	400 m²	200,00 €				
	Kletterlandschaft neu	psch.	40.000,00 €				
	Öffnung zum Freibad	psch.	40.000,00 €				
	Grünordnung inkl. Bäume	900 m²	100 €				
3.7	Freibad			260.000 €	5	9	14
	Renovierung Blechdeckung	200 m²	100,00 €				
	Renovierung Kiosk	psch	20.000,00 €				
	Verbesserung Außenwirkung Kiosk	psch	10.000,00 €				
	Anbau Gastraum mit überdachter Terrasse	350 m³	600,00 €				
3.8	Neuerrichtung eines Brunnens	1	psch.	40.000 €	1	1	2
3.9	Dorfgemeinschaftshaus mit Café			2.000.000 €	0	5	5
	Hochbau	2400 m³	800,00 €				
	Außenanlagen	psch.	80.000,00 €				
4 Vereinsleben							
4.1	Übungsraum Musikverein (Statik der Decke ertüchtigen)	1	psch.	20.000 €	0	1	1
4.2	Feuerwehr / Musikkapelle			945.000 €	1	5	6
	Erweiterung (45.000 €)	75 m³	600,00 €				
	Neubau (900.000 €)	1500 m³	600,00 €				
4.3	Haus des Gastes			575.000 €	4	14	18
	Fenster erneuern	26 St.	2.500,00 €				
	Heizung	psch.	250.000,00 €				
	Lüftung	psch.	100.000,00 €				
	Lautsprecher	psch.	60.000,00 €				
	Innenumbau	psch.	100.000,00 €				
4.4	FC Altstädten			0 €	0	0	0
4.5	Hundesportverein			0 €	0	0	0
5 ÖPNV							
5.1	ÖPNV - Bushaltestelle			45.000 €	0	0	0
	Rückbau	psch.	5.000,00 €				
	Verlegung	psch.	30.000,00 €				
	Bushaus versetzen	psch.	10.000,00 €				
5.2	ÖPNV - Buslinie			0 €	4	4	8
5.3	ÖPNV - Wochenende			0 €	1	7	8

6 Straßenraumgestaltung

6.1	Straßenverkehr (Verkehrinsel Ortseingang von Hinang, Großbäume)			100.000 €	0	2	2
	Verkehrinsel		93.500,00 €				
	Großbäume	3 St.	1.500,00 €				
6.2	Herstellung von Sichtdreiecken an privaten Ausfahrten in der Sonthofer Straße			0 €	0	0	0
6.3	Umgestaltung Pfarrstraße	1.700 m ²	240,00 €	408.000 €	0	1	1
6.4	Umgestaltung Weingartenweg	1067 m ²	240,00 €	256.080 €	0	3	3
6.5	Umgestaltung Am Naglerweg	1018 m ²	240,00 €	244.320 €	1	1	2
6.6	Umgestaltung Gschwender Weg, Handeinbau, beengt	210 m ²	275,00 €	57.750 €	0	4	4
6.7	Umgestaltung Freibadweg West - Straße	550 m ²	240,00 €	132.000 €	0	0	0
6.8	Umgestaltung Freibadweg - Parkgasse	350 m ²	240,00 €	84.000 €	0	0	0
6.9	Umgestaltung Bergweg	275 m ²	240,00 €	66.000 €	0	0	0
6.10	Umgestaltung Freibadweg Ost	800 m ²	240,00 €	192.000 €	0	0	0

7 Ruhender Verkehr

7.1	Wanderparkplatz, Grunderwerb	3 St.	5.000,00 €	15.000 €	3	3	6
7.2	Kurzzeitparker Kindergarten	6 St.	6.750,00 €	40.500 €	0	2	2
7.3	Parkplätze am Dorfladen	4 St.	6.750,00 €	27.000 €	1	0	1
7.4	Parkplätze am Bahnhof	10 St.	5.000,00 €	50.000 €	0	3	3
7.5	Angestelltenparkplätze am Kindergarten	5 St.	6.750,00 €	33.750 €	2	5	7
7.6	Kurzzeitparkplätze, Beschilderung	5 St.	2.000,00 €	10.000 €	0	0	0
7.7	Fußgänger am Kindergarten	1	psch.	2.000 €	0	2	2
7.8	Schaffung von Längsparkplätzen für Kindergarten, Straßenumgestaltung erforderlich	330 m ²	240,00 €	79.200 €	0	0	0

8 Fuß- und Radwege

8.1	Gehweg fehlt an Leybach-Brücke. Wanderwege vom Leybach und vom Höhenweg enden abrupt an Straße	1	psch.	6.000 €	1	7	8
8.2	Zebrastreifen - vorgetäuschte Sicherheit - Überprüfung der Querschnittssituation hinsichtlich Verkehrssicherheit			0 €		0	0
8.3	Zebrastreifen - vorgetäuschte Sicherheit - Überprüfung der Querschnittssituation hinsichtlich Verkehrssicherheit			0 €		0	0
8.4	Fahrbahnverschwenkung Sonthofer Straße, Verkehrsüberwachung, stationäre Blitzanlage	1.250 m ²	240,00 €	320.000 €	3	11	14
		Blitzanl.	20.000,00 €				
8.5	Radweg jenseits der Bahn befestigen, Ausbaubreite 4 m	2.000 m ²	125,00 €	250.000 €	0	5	5
8.6	Abzweigung aus Töpferweg in Richtung Sonthofen für Linksabbieger gefährlich, Umbau Kreuzung	250 m ²	240,00 €	60.000 €	0	0	0
8.7	Führung Radweg verbessern - Einmündende "Dörferrunde" quert im Schwung OA 4, Aufpflasterung & Stoppschild	300 m ²	240,00 €	72.000 €	0	0	0
8.8	Fußwegeverbindung Neubaugebiet - Malerwinkelweg, Bodenordnung	110 m ²	100,00 €	44.000 €	1	3	4
		110 m ²	300,00 €				
8.9	Fußwegeverbindung Weingartenweg - Hinanger Straße inkl. Zaun. Bodenordnung	100 m ²	250,00 €	55.000 €	0	0	0
		100 m ²	300,00 €				
8.10	Fußwegeverbindung Am Naglerweg - Hörnerblick inkl. Zaun. Bodenordnung	100 m ²	250,00 €	55.000 €	0	0	0
		100m ²	300,00 €				

9 Ökologie

9.1	Begrünung, Großbaumpflanzungen	8 St.	1.625,00 €	13.000 €	4	3	7
9.2	Bachöffnung, Naturerlebnis	30 lfm.	8.000,00 €	240.000 €	3	2	5
9.3	Erneuerung der Einlaufschächte des Dorfbachs / Hochwasserschutz	1	psch.	50.000 €	1	8	9
9.4	Hochwasserschutz - Dorfbach (Erneuerung Einlaufbauwerk)	1	psch.	100.000 €	2	5	7
9.5	Hochwasserschutz - Leybach (Bau eines RRB, Entsorgung Schlamm)	1	psch.	250.000 €	1	5	6
9.6	Tennisclub			0 €	1	1	2

Angenommene Bruttokosten ohne Baunebenkosten

8.798.850,00 €

Fachliche Eischätzung der vorgenommenen Priorisierung:

Die Priorisierung zeigt sowohl die Maßnahmen auf, die den Bürgern am meisten am Herzen liegen, als auch den Zeitpunkt ihrer Umsetzung.

Aus Sicht des Verfassers werde daher 4 Gruppen gebildet.

Die 31 wichtigsten Maßnahmen aus Sicht der Altstädter Bürger und des Bau- und Umweltausschusses sind somit gegliedert nach folgenden Prioritäten:

Hohe Priorität – kurzfristige Umsetzung

- 4.3 Haus des Gastes 18 Stimmen
- 3.1 Dorfplatz 16 Stimmen
- 9.3 Erneuerung Einlaufschächte Dorfbach + 9.4 Hochwasserschutz Dorfbach 16 Stimmen
- 3.7 Freibad 14 Stimmen
- 8.4 Fahrbahnverschwenkung Sonthofer Straße 14 Stimmen
- 1.9 Aufstellung des innerörtlichen Bebauungsplans 13 Stimmen
- 1.10 Einheimischenmodell – Bauplatzvergabe/Baulückenschließung 13 Stimmen

Mittlere Priorität – mittelfristige Umsetzung

- 3.3 Dorfladen 11 Stimmen
- 1.7 Vorplatzgestaltung Sühnekreuz 09 Stimmen
- 1.8 Gestaltungsfibel 08 Stimmen
- 1.12 Vorkaufsrecht für erhaltenswerte/ortsbildpräg. Gebäude 08 Stimmen
- 2.3 Verbesserung der medizinischen Nahversorgung 08 Stimmen
- 5.2 ÖPNV - Wochenendlinie 08 Stimmen
- 5.3 ÖPNV - Buslinie 08 Stimmen
- 8.1 Gehweg an der Leybachbrücke ergänzen 08 Stimmen
- 1.6 Ortseingang Nord 07 Stimmen
- 1.11 Schutz erhaltenswerter Bausubstanz 07 Stimmen
- 7.5 Angestelltenparkplätze am Kindergarten 07 Stimmen
- 9.1 Begrünung, Großbaumpflanzungen 07 Stimmen

Niedrige Priorität – langfristige Umsetzung

- 1.1 Mietwohnungen im ehem. Kloster 06 Stimmen
- 3.6 Freizeitanlage 06 Stimmen
- 4.2 Feuerwehr/Musikkapelle 06 Stimmen
- 7.1 Wanderparkplatz/Gründerwerb 06 Stimmen
- 9.5 Hochwasserschutz Leybach 06 Stimmen
- 1.3 Leerstand in Mietwohnungen umwandeln 05 Stimmen
- 2.1 Erhaltung Gewerbe 05 Stimmen
- 3.4 Pfarrstadel 05 Stimmen
- 3.9 Dorfgemeinschaftshaus mit Cafe 05 Stimmen
- 8.5 Radweg jenseits der Bahn befestigen 05 Stimmen
- 9.2 Bachöffnung, Naturerlebnis 05 Stimmen

Niedrigste Priorität – Umsetzung zu einem späteren Zeitpunkt

- Alle restlichen Maßnahmen 0-4 Stimmen

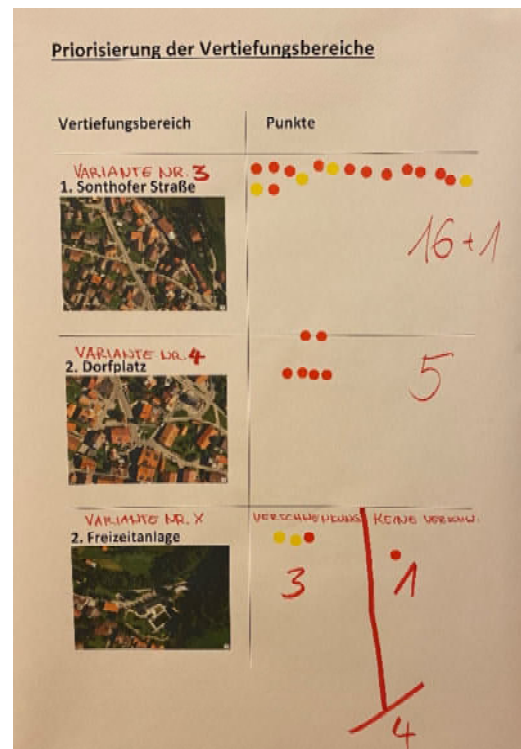
Da die Maßnahmen 9.3 und 9.4 zum Hochwasserschutz des Dorfbaches als eine gemeinsame Maßnahme gesehen werden können, werden diese Maßnahmen als eine gewertet und bekommt somit 16 Punkte. Ähnlich verhält es sich beim Freibad und der Freizeitanlage, die zusammen 20 Punkte erreichen würden. Da diese Maßnahmen aber unabhängig voneinander umgesetzt werden können, werden diese Maßnahmen nicht zusammengefasst. So verhält es sich auch mit den Maßnahmen Dorfplatz und Dorfgemeinschaftshaus, welche ebenfalls getrennt umgesetzt werden können.

6.3 Einarbeitung der favorisierten Vertiefungsplanungen in das integrierte raumbezogene Strukturkonzept

In der Gesamtarbeitskreissitzung vom 02.03.2023, zu der auch der Bau- und Umweltausschuss geladen war, wurde auch die Wichtigkeit der Vertiefungsplanungen untereinander von den Teilnehmern bewertet (siehe Bild).

Hier stellte sich heraus, dass der Fokus eindeutig auf der Umgestaltung der Sonthofer Straße liegt, mit großem Abstand gefolgt vom Dorfplatz und der Freizeitanlage.

Die ausgewählten Varianten der Vertiefungsplanungen wurden mit ihren jeweiligen Modifizierungen in das raumbezogene Strukturkonzept eingearbeitet, bzw. kann wegen des größeren Maßstabs auf die favorisierten Vertiefungsplanungen zurückgegriffen werden (siehe Anhang 14, 15, 16).



6.4 Fazit

Nach umfangreicher Bürgerbeteiligung stellen sich die zu verfolgenden Ziele des Innenentwicklungskonzeptes klar dar. Die wichtigsten Themen zu Baukultur, Infrastruktur, soziales Miteinander, Vereinsleben, ÖPNV, Straßenverkehr, Straßenraumgestaltung, Ruhender Verkehr, Fuß- und Radwege, Ökologie wurden aufgelistet. Der Umfang der vorgeschlagenen Maßnahmen ist teils erheblich. Die Priorisierung verdeutlicht, was für die Bürger von Altstädten am wichtigsten und dringlichsten ist.

Der Stadtrat der Stadt Sonthofen hat das Innenentwicklungskonzept am 14.05.2024 nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Auf Grundlage des Innenentwicklungskonzeptes sieht die Stadt Sonthofen eine Bewerbung zur Aufnahme in das Förderprogramm der „Einfachen Dorferneuerung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vor.

Die gewonnenen Erkenntnisse werden auch in den parallel aufzustellenden innerörtlichen Bebauungsplan mit ein fließen. Hier wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst und der Vorentwurf der Öffentlichkeit vorgestellt und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt.