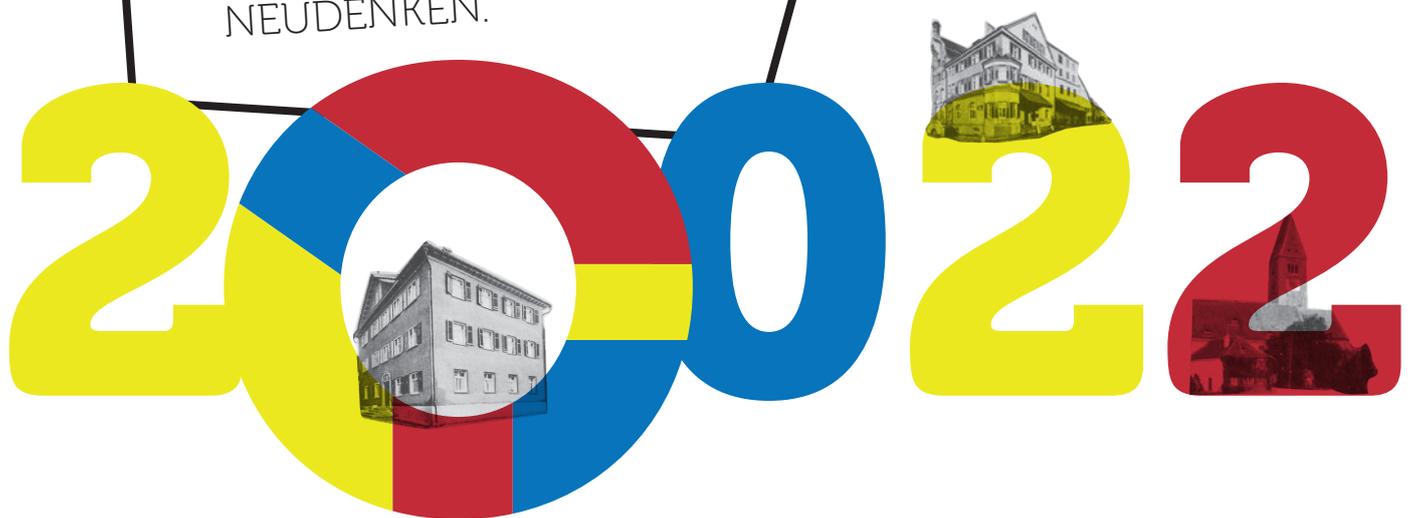


**UNSERE IDENTITÄT  
FÜR DIE NÄCHSTE  
GENERATION**

BEWAHREN.  
MODERNISIEREN.  
NEUDENKEN.



**#**

**DREHBUCH  
ORTSBILD  
OBERGÜNZBURG**

# # 01

## INHALT

---

OBERGÜNZBURG

<b># 01</b>	
<b>EINLEITUNG</b> .....	4
<b># 02</b>	
<b>ANALYSE</b> .....	6
<b># 03</b>	
<b>EVALUIERUNG VUs</b> .....	106
<b># 04</b>	
<b>DIALOG</b> .....	122
<b># 05</b>	
<b>SWOT-ANALYSE</b> .....	140
<b># 06</b>	
<b>ZUKUNFTSBILD</b> .....	160
<b># 07</b>	
<b>MASSNAHMEN</b> .....	166
<b># 08</b>	
<b>SANIERUNGSGEBIET</b> .....	182
<b># 09</b>	
<b>LUPE ORTSMITTE EBERSBACH</b> .....	186

# # 01 EINLEITUNG

---

OBERGÜNZBURG

## ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die Marktgemeinde Obergünzburg hat am 08.03.2022 beschlossen, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erarbeiten. Dieses ist ein Orientierungsrahmen für die längerfristige Entwicklung der nächsten 15 bis 20 Jahre. Ziel soll sein, den jetzigen und zukünftigen Herausforderungen nachhaltig zu begegnen. Das Ergebnis des ISEKs sind aufeinander abgestimmte und konkrete Maßnahmen.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ist Voraussetzung, dass Obergünzburg auch in Zukunft Städtebaufördermittel erhält. Ziele, die durch Stadtumbaumaßnahmen erreicht werden sollen, sind unter anderem in §171a (3) des Baugesetzbuches definiert. Demnach sollen sie dazu beitragen, dass:

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
- innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
- einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
- brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
- innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

## METHODIK UND PROZESSE

Der Planungsprozess gliedert sich in mehrere Stufen. Am Anfang der Konzepterarbeitung steht eine Grundlagenanalyse. Es werden Daten, Fakten und bereits vorhandene Studien und Konzepte in Bezug auf potenzielle Handlungsfelder ausgewertet. Bereits hier werden erste Stärken und Schwächen, aber auch Potenziale und Herausforderungen sichtbar. Es werden im Anschluss die Bürger:innen und wichtige Akteur:innen am Projekt beteiligt. Es folgt eine SWOT-Analyse, die Stärken, Schwächen, Potenziale und Herausforderungen aus den vorangegangenen Schritten zusammenfasst und gegenüberstellt. Hieraus wird ein Zukunftsbild mit Zielen für die zukünftige Entwicklung der Marktgemeinde abgeleitet. Im letzten Schritt werden Maßnahmen benannt, mit denen die Erreichung der Ziele gelingen kann.

# # 02 ANALYSE

---

OBERGÜNZBURG

Die Bestandsanalyse ist der erste Schritt im Rahmen der ISEK-Erstellung und bildet die Grundlage für die weiteren Prozessschritte. In die Bestandsaufnahme fließen die Auswertung von vorhandenen Daten und Planungen sowie die Ergebnisse aus Ortsbegehungen und Kartierungen. Hieraus leiten sich Stärken, Potenziale, aber auch Herausforderung und Risiken ab, die im nächsten Schritt zusammen mit den Ergebnissen aus den Beteiligungsverfahren in einer SWOT-Analyse zusammengefasst werden.

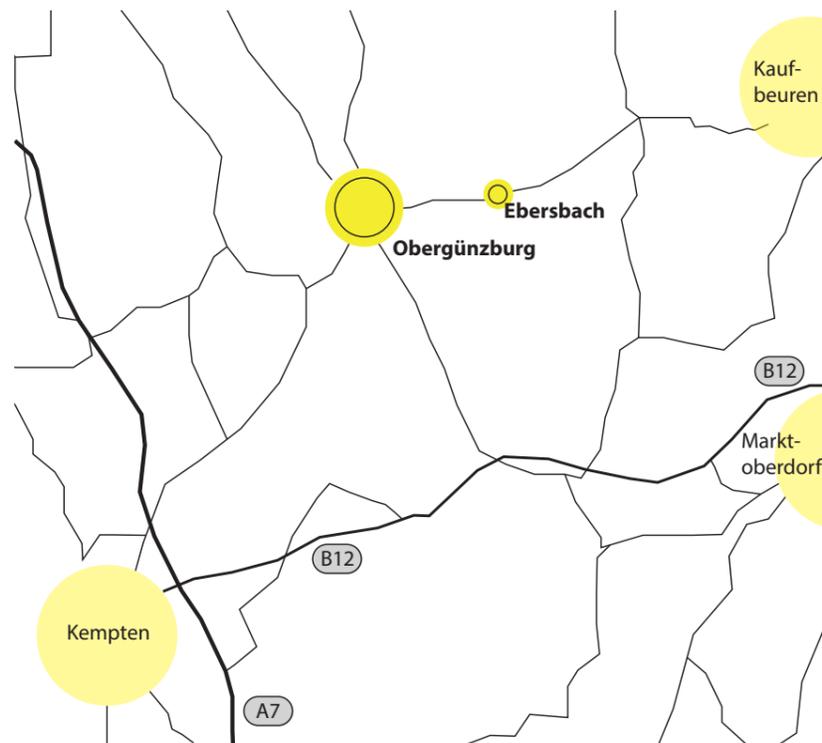


**UNSERE IDENTITÄT**  
BEWAHREN.  
MODERNISIEREN.  
NEUDENKEN.

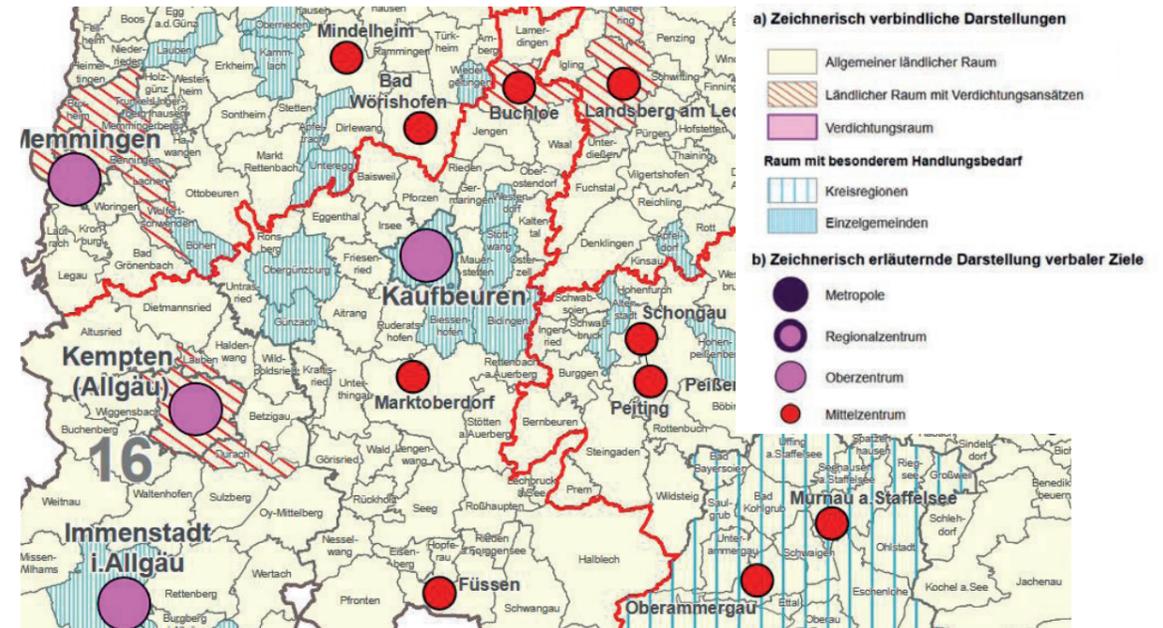
## LAGE IM RAUM

Obergünzburg ist eine Marktgemeinde im schwäbischen Landkreis Ostallgäu und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Obergünzburg. Derzeit leben rd. 6400 Einwohner:innen in der Gemeinde. Es gibt einschließlich des gleichnamigen Hauptortes 56 Gemeindeteile, größtenteils Weiler oder Einöden. Zudem wird die Gemeinde unterteilt in die Gemarkungen Burg, Ebersbach, Obergünzburg und Willofs. Unmittelbar angrenzend liegen im Norden die Gemeinden Ronsberg und Eggenthal, im Osten Friesenried, im Süden Günzach und Aitrang und im Westen Untrasried. Wie auch Günzach ist Obergünzburg eine Einzelgemeinde und liegt gemäß des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes der Region Allgäu im ländlichen Raum. Zudem ordnet der Regionalplan Obergünzburg zum ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und stuft Obergünzburg als Unterzentrum ein. Die nächstgelegenen Zentren höherer Ordnung sind die Oberzentren Kempten (rd. 18 km Entfernung), Kaufbeuren (rd. 19 km Entfernung) und das Mittelzentrum Marktoberdorf (rd. 22

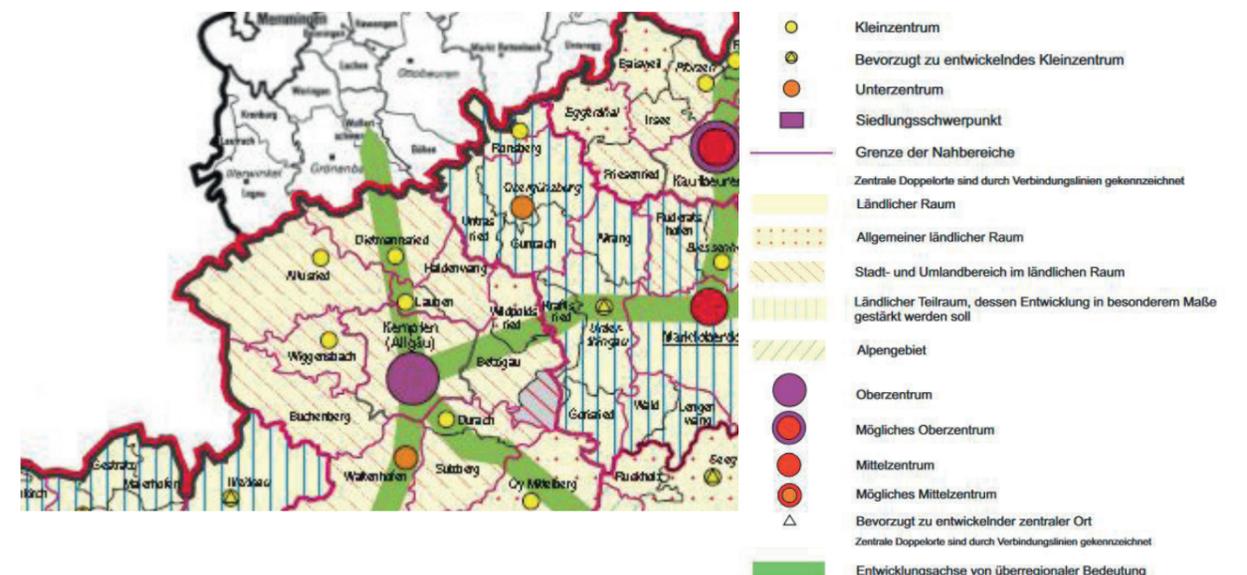
km Entfernung). Auch das Oberzentrum Memmingen liegt mit rd. 28 km Entfernung nahe an der Marktgemeinde. Über ein Netz an Staatsstraßen ist die Gemeinde im Norden an die Autobahn A96, im Osten an die Bundesstraße B16, im Süden an die Bundesstraße B12 und im Westen an die Autobahn A7 angeschlossen. Durch den Hauptort führen die Staatsstraßen St 2012 und St 2055.



STAND: SEPTEMBER 2022/ OHNE MASSSTAB  
DIE STADTENTWICKLER



STRUKTURKARTE DES LANDESENTWICKLUNGSPLANS BAYERNS (QUELLE: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE, ENTWURF 2.8.2022)



RAUMSTRUKTURKARTE DES REGIONALEN PLANUNGSVERBANDES ALLGÄU (QUELLE: REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU)

## DEMOGRAPHIE

### BISHERIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Seit Anfang der 60er Jahre wuchs die Gemeinde weitgehend kontinuierlich und erreichte 2005 einen Höchststand von 6.471 Einwohnern. Danach fiel die Bevölkerungszahl auf 6.175 Einwohner:innen im Jahr 2013 ab. Es folgte eine kurze Wachstumsphase bis 2017. Die Bevölkerung wuchs wieder auf über 6.400 an. Auch 2020 lag die Bevölkerungszahl über diesen Wert, zuletzt – 2021 – bei 6.414 Einwohner:innen.

Obergünzburg entwickelte sich innerhalb der 80er und bis hinein in die Nullerjahre weitaus günstiger als der Landkreis Ostallgäu und Gesamtbayern. Dagegen war der Einbruch bei den Einwohnerzahlen Mitte der Nuller- und 2010er Jahren deutlich stärker ausgeprägt. Im Gegensatz zur Marktgemeinde zeigen die benachbarte Kreisstadt Kaufbeuren und der Landkreis in den letzten Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum.

Die Bevölkerungszunahme in der Vergangenheit ist durch die Nettozuwanderung bedingt. Seit den 70er Jahren liegt weitgehend ein Geburtendefizit vor.

Seit 2015 zogen ca. 2.304 Personen in die Marktgemeinde, während ca. 1.972 Personen fortzogen. Dagegen lag die Zahl der Todesfälle mit ca. 558 Personen über der Zahl der Geburten mit ca. 467 Personen. 2021 war der Saldo der Geburten- und Sterbefälle nahezu ausgeglichen.

Obergünzburg weist im Gegensatz zu Bayern einen niedrigeren Anteil an älteren Personen ab 65 Jahren und einen höheren Anteil in der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen sowie der Al-

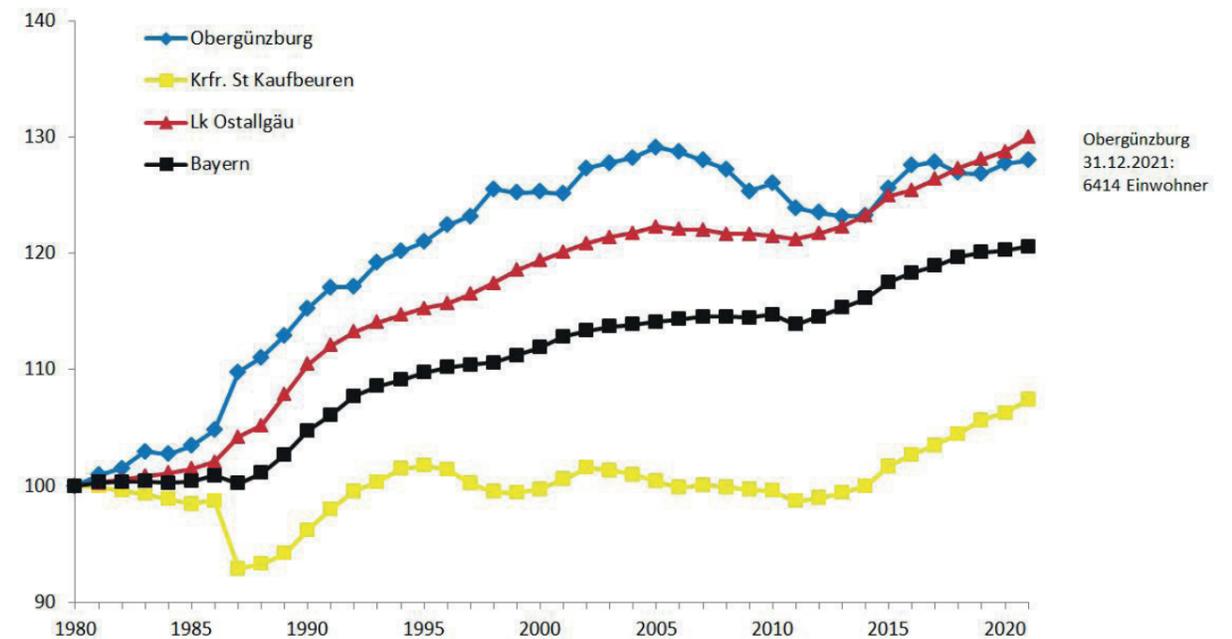
tersgruppe der erwerbsfähigen Bevölkerung auf. Im Jahr 2020 lag der Anteil der unter 18-Jährigen bei 1.124 Personen bei einer Gesamtbevölkerung von 6.402 Personen. Gegenüber standen 1.463 Personen der Altersgruppe der 65-Jährigen oder Älteren.

Der Vergleich mit den Daten der Zensusjahre 1987 und 2011 zeigt eine zunehmende Alterung der Bevölkerung. Lag der Anteil der über 50-Jährigen im Jahr 1987 noch bei einem Drittel der Bevölkerung, beträgt er derzeit rd. 45 %. In den jüngeren Altersgruppen hingegen nahmen die Anteile an der Gesamtbevölkerung weiter ab. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen sank von 23,5 % im Jahr 1987 auf 17,6 % im Jahr 2020.

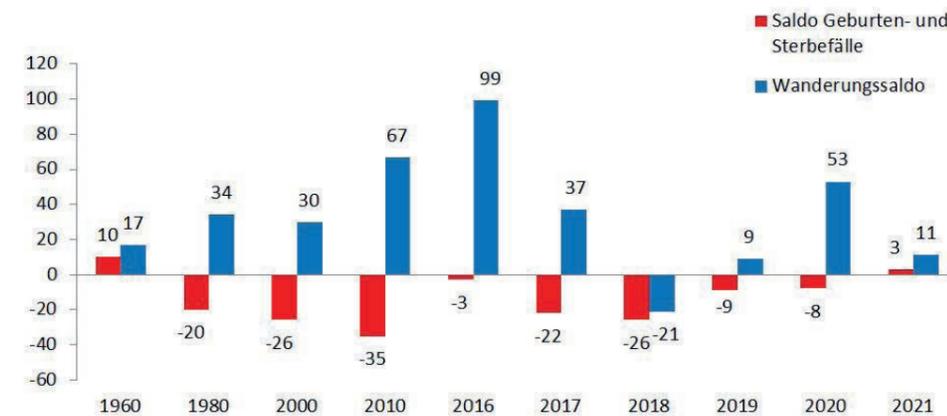
### BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Laut dem Demographie-Spiegel wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2039 nicht weiter anwachsen (+0,3 %). Es wird eine Bevölkerungsgröße von ca. 6400 Einwohner:innen erwartet. Lediglich eine Zunahme wird es in der Altersgruppe der über 65-Jährigen oder Älteren mit rund 36 % geben. Dagegen wird es zu Schrumpfungsprozessen in den jüngeren Altersgruppen kommen. Eine Ausnahme bildet die Altersgruppe der Sechs- bis unter Zehnjährigen mit +11,2 %.

Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird sich das Durchschnittsalter in der Gemeinde von 44,6 im Jahr 2019 auf 48,1 im Jahr 2039 erhöhen. Mit dieser Entwicklung liegt Obergünzburg ungünstiger im Vergleich zu Landkreis und Gesamtbayern, die zwar auch von einem weiteren Anstieg des Durchschnittsalters betroffen sein werden, allerdings mit geringeren Steigerungsraten und günstigeren Ausgangswerten.



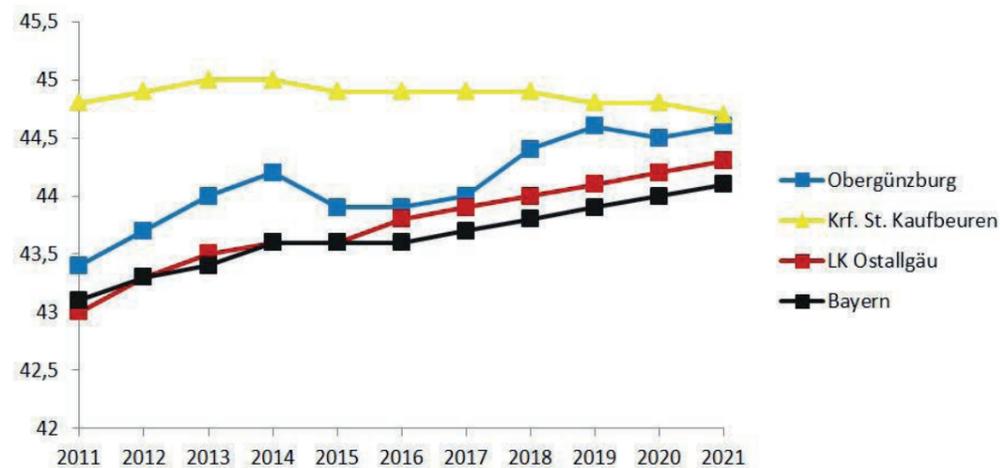
**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER MARKTGEMEINDE OBERGÜNZBURG UND IN VERGLEICHSRÄUMEN, 1980 – 2021 (1980 = 100)**  
(QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK)



**BEVÖLKERUNGSVERÄNDERUNG, 1960 – 2021 (QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK)**

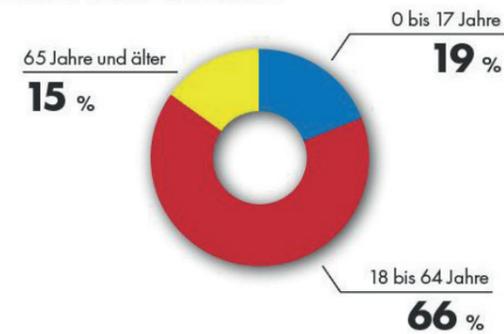
**DIESE ZIELE UND GRUNDSÄTZE AUS DER REGIONALPLANUNG SIND ZU BEACHTEN:**

- „Dem demographischen Wandel und der Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. [...] Es gilt daher, Versorgungseinrichtungen in allen Teilräumen für alle Altersgruppen aufrecht zu erhalten. (Regionalplan der Region Allgäu, Teil A, I, 1)



**ENTWICKLUNG DES DURCHSCHNITTSALTERS IN OBERGÜNZBURG UND VERGLEICHSRÄUMEN, 2011 – 2021  
(QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK)**

## OBERGÜNZBURG



## BAYERN



**ALTERSSTRUKTUR IM VERGLEICH OBERGÜNZBURG MIT BAYERN, 2020 (QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK)**

BEVÖLKERUNGSVERÄNDERUNG 2039 GEGENÜBER 2019 IN PROZENT			
	Obergünzburg (bis 2039)	Lkr Ostallgäu (bis 2040)	Bayern (bis 2040)
Insgesamt	0,3	8,0	3,9
unter 18-Jährige	-4,2	11,4	5,8
18- bis unter 40-Jährige	-17,1	-2,4	-4,0
40- bis unter 65-Jährige	-8,0	-2,6	-5,0
65- oder Ältere	35,8	34,8	28,3

BEVÖLKERUNGSVERÄNDERUNG 2039 GEGENÜBER 2019 IN PROZENT FÜR KINDER UND JUGENDLICHE IN PROZENT			
	Obergünzburg (bis 2039)	Lkr Ostallgäu (bis 2040)	Bayern (bis 2040)
unter 3-Jährige	-14,7	-5,1	-6,0
3- bis unter 6-Jährige	-14,6	0,6	-3,4
6- bis unter 10-Jährige	11,2	16,1	7,0
10- bis unter 16-Jährige	-2,1	21,8	13,6
16- bis unter 19-Jährige	-2,1	16,0	14,1
16- bis unter 19-Jährige	-2,1		
Insgesamt	Insgesamt		

BEVÖLKERUNGSVERÄNDERUNG 2039 GEGENÜBER 2019 IN PROZENT FÜR ÄLTERE IN PROZENT			
	Obergünzburg (bis 2039)	Lkr Ostallgäu (bis 2040)	Bayern (bis 2040)
60- bis unter 75-Jährige	9,3	13,2	9,6
75-Jährige oder Ältere	48,9	43,3	34,9

**BEVÖLKERUNGSVERÄNDERUNG IN DEN ALTERSGRUPPEN  
(QUELLE: DEMOGRAFIE-SPIEGEL OBERGÜNZBURG, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK)**

## WIRTSCHAFT

### BESCHÄFTIGUNG UND ARBEITSPLÄTZE

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Obergünzburg sank zwischen 2011 und 2014 leicht von 1.195 auf 1.115 Arbeitnehmer:innen. Es folgte ein Zuwachs zwischen 2014 und 2018 auf 1.303. Bis auf das Jahr 2019 blieb die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort weitgehend konstant um 1300, d. h. die Corona-Pandemie hatte keine Auswirkungen auf die Zahl der Beschäftigten insgesamt. Zwischen den Jahren 2010 und 2021 stieg die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um 9 %. Die Entwicklung in den Vergleichsräumen – Stadt Kaufbeuren, Landkreis Ostallgäu und Bayern – verlief stetiger und mit größeren Zuwächsen.

Die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten im Produzierenden Gewerbe. 2021 waren dies 38 %. Weitere wichtige Wirtschaftsbereiche sind die öffentlichen und privaten Dienstleister mit 28 % und Handel, Verkehr bzw. Gastgewerbe mit 20 %. Rund 12 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Obergünzburg arbeiten im Bereich der Unternehmensdienstleister. Eine untergeordnete Rolle spielt die Land- bzw. Forstwirtschaft als Arbeitgeber (1 %). Die Verteilung auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche ist weitgehend ausgewogen.

Seit 2010 hat die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe von 477 auf 497 Personen um 4,2 % zugenommen. In den Wirtschaftsbereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe und öffentliche und private Dienstleistungen waren die Zuwächse im gleichen Zeitraum nahezu doppelt so hoch. So stieg im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe die Zahl der Beschäftigten von 242 auf 266 Personen um 10 % an, im Bereich öffentliche und private Dienstleistungen von

343 auf 370 Personen um 7,9 %. Besonders deutliche Zuwächse verzeichneten die Wirtschaftsbereiche Unternehmensdienstleister und Land- und Forstwirtschaft. Im Bereich Unternehmensdienstleister nahm die Zahl der Beschäftigten von 120 auf 150 Personen um 25 % zu, im Bereich Land- und Forstwirtschaft von 12 auf 19 Personen um 58 %.

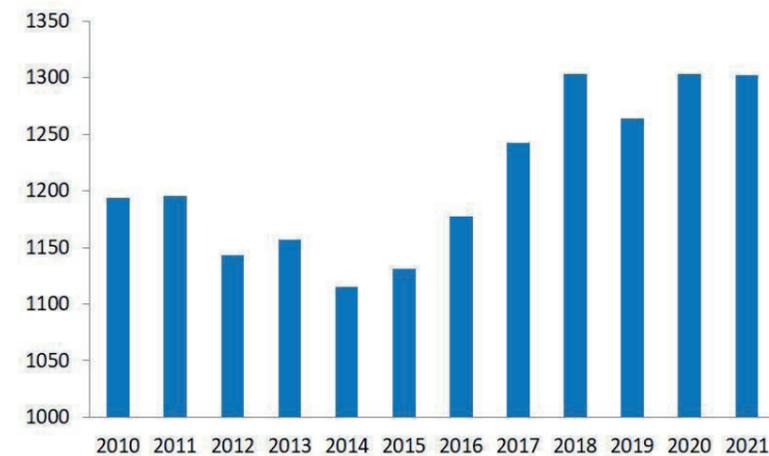
Auch die Zahl der Beschäftigten am Wohnort nahm in den Jahren 2010 bis 2021 zu, von 2.292 auf 2.639 Arbeitnehmer:innen. Dies entspricht einer Zuwachsrate von 15 %.

Die Zahl der Berufseinpender:innen nach Obergünzburg nahm in den Jahren 2010 bis 2021 von 664 auf 733 zu, die der Berufsauspendler:innen ebenfalls von 1.763 auf 2.072 Personen. Dies führte zu einem negativeren Pendlersaldo von anfänglich -1.099 im Jahr 2010 auf -1.339 im Jahr 2021.

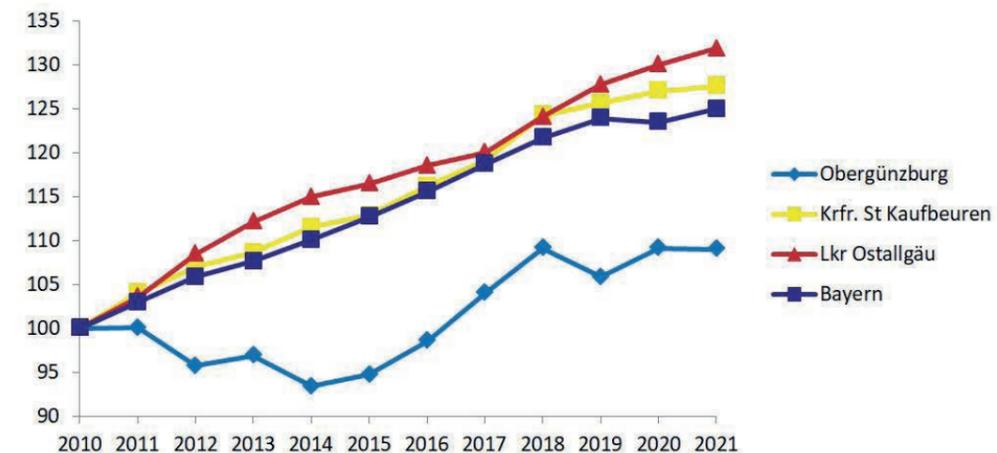
2021 waren 56 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in der Marktgemeinde von Beschäftigten besetzt, die ihren Wohnsitz außerhalb Obergünzburg haben, 78 % sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus Obergünzburg hatten einen Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde.

Die Zahl der Arbeitslosen ist in der Marktgemeinde Obergünzburg sehr niedrig. Im Jahr 2014 waren 104 Personen arbeitslos gemeldet. In den folgenden Jahren bis 2019 sank die Zahl kontinuierlich auf 68 Personen. Im Corona-Jahr kam es wieder zu einem Anstieg auf 103 Personen und damit auf das Niveau von 2014. Besonders betroffen von Arbeitslosigkeit ist die Altersgruppe der 55- bis unter 65-Jährigen. 2019 lag der Anteil bei 31 %, erhöhte sich dann aufgrund der Pandemie auf 35 %.

Wichtige Arbeitgeber sind das Unternehmen „Milchwerke Gabler-Saliter“, das zur Ehrmann AG gehört und Gabler-Saliter-Bankgeschäft.



**BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT, 2010 – 2021**  
(QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK) FÜR STATISTIK)



**ERWERBSTÄTIGENENTWICKLUNG IM VERGLEICH, 2010 – 2021**  
(QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK) FÜR STATISTIK)



## KAUFKRAFT

Der Landkreis Ostallgäu mit einer Bevölkerung von rund 141.907 Einwohner:innen hatte 2021 einen Kaufkraftindex von 102,1, d.h. das Kaufkraftniveau dieser Region lag über dem nationalen Durchschnitt mit einem Normwert von 100.

Auch die folgenden benachbarten Landkreise liegen auf ähnlichem Kaufkraftniveau:

- Oberallgäu 103,2
- Unterallgäu 103,2
- Garmisch-Partenkirchen 105,8

Deutlich höher ist das Kaufkraftniveau in den benachbarten Landkreisen Weilheim-Schongau mit 109,2 und Landsberg am Lech mit 114,3.

Die durchschnittlichen Einkünfte je Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen entwickelten sich im Zeitraum 2012 und 2017 positiv von 34.476 auf 39.403 Euro. Das Niveau lag im Landkreis stets etwas höher. So stiegen die durchschnittlichen Einkünfte von 35.370 auf 41.397 Euro. Die Anteile in den Einkommensgrößensteuerebenen in der Gemeinde entsprechen weitgehend denen des Landkreises. Rund 12,5 % der Lohn- und Steuerpflichtigen verdienen unter 5000 Euro, rund 26,3 % der Lohn- und Steuerpflichtigen 50.000 Euro oder höher.

## GEWERBE

Als Unterzentrum hat die Marktgemeinde eine Versorgungsfunktion auch für das Umland mit Gütern und Dienstleistungen, die die Grundbedürfnisse befriedigen. Schwerpunktsetzung liegt daher auf dem Bereich des kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfs, d. h. alle Waren, die in der Regel unmittelbar nach dem Kauf verbraucht werden. Dazu zählen insbesondere Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittelhandwerk,

Blumen/Zoo sowie Papier- und Schreibwaren (PBS)/Zeitungen und Zeitschriften, aber auch Apotheke und Drogerie bzw. Parfümerie. Das gesamte Sortiment wird in der Marktgemeinde abgedeckt. Ein Drogerieladen ist nicht vorhanden, doch werden Drogerieprodukte weitgehend über Discounter und eine Apotheke vor Ort angeboten. Obergünzburg bietet eine gute Versorgung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Insgesamt fünf Discounter befinden sich im Ort. Hinzu kommen noch ein Getränkemarkt, drei Bäckereien, drei Metzgereien und ein Hofladen. Die Standorte liegen vorwiegend im historischen Zentrum und an den großen Hauptstraßen. Ebenfalls im Zentrum auf dem Marktplatz findet an Freitagen ungerader Wochen von 13:00 bis 17:00 Uhr ein Wochenmarkt statt.

## DIESE ZIELE UND GRUNDSÄTZE AUS DER REGIONALPLANUNG SIND ZU BEACHTEN:

- „Die Landschaft ist das wichtigste Kapital für die Tourismuswirtschaft. In diesem Zusammenhang wird auf die besondere Bedeutung der Land- und Alpwirtschaft in der Region hingewiesen. Als Produzent für gesunde Lebensmittel und als Kultur- und Landschaftspfleger ist die bäuerliche Landwirtschaft für das Allgäu unverzichtbar.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil A, I, 1)
- „Die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Wirtschaftssektor stellt eine wichtige Voraussetzung dar, um einer Abwanderung der im Allgäu lebenden, insbesondere jüngeren Bevölkerung entgegenzuwirken.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil A, II, 1.2)
- „Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentli-

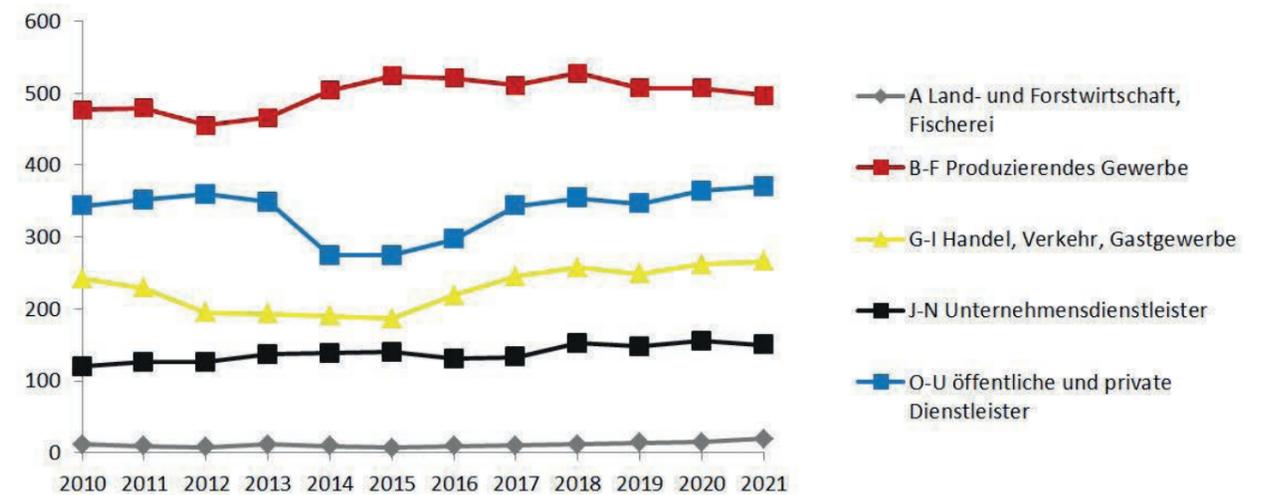
## DISCOUNTER & BLUMENGESCHÄFT VERKEHRSORIENTIERTER STANDORTFÜR STATISTIK



## SCHUHHAUS IM ZENTRUM



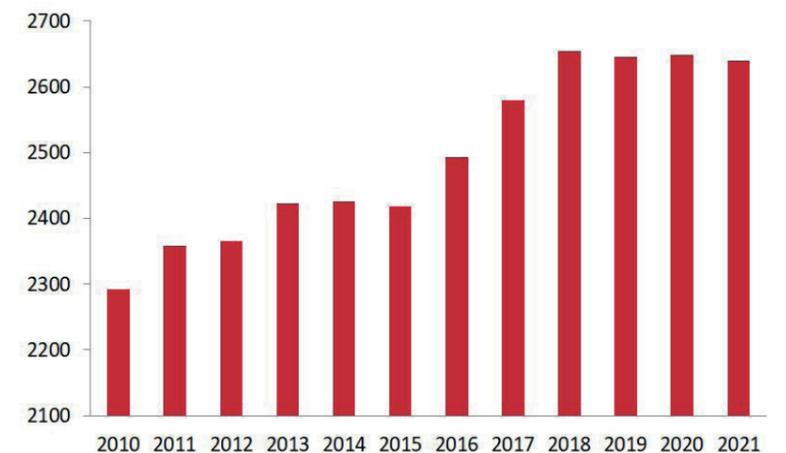
## INNOVATIVE IDEE LEBENSMITTELAUTOMAT



ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGUNGSZAHLEN NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN, 2010 - 2021 (QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK) FÜR STATISTIK

che Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, 1.2., (Z))

- „Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, II, 2.1.1 (Z))
- „Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, II, 2.1.1 (G))



BESCHÄFTIGTE AM WOHNORT, 2010 - 2021 (QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK)

## WOHNEN

Obergünzburg ist vorwiegend eine Wohngemeinde. Ein großer Teil der Beschäftigten hat den Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde.

Insgesamt standen 2020 in der Marktgemeinde 1.899 Wohngebäude zur Verfügung, in denen sich ca. 2.934 Wohnungen befanden. 336.516 qm Wohnfläche lagen in Wohn- und Nichtwohngebäuden vor. Im Durchschnitt verfügte jeder Einwohner über 108,8 qm Wohnfläche je Wohnung.

Die Belegungsdichte, d.h. die Anzahl der Personen je Wohnung, lag 2020 bei 2,07. Diese Kennwerte sind denen des Landkreises ähnlich. Im Vergleich zu Gesamtbayern verfügen die Einwohner:innen Obergünzburg über mehr Wohnfläche (siehe Tabelle), die Belegungsdichte ist jedoch ähnlich hoch.

Der häufigste Wohngebäudetyp ist das Einfamilienhaus mit rd. 68 %. Vergleichsweise hoch ist der Anteil der Zweifamilienhäuser mit rd. 22 %. Mehrfamilienhäuser haben einen Anteil von rd. 10 %. Diese Anteile haben sich seit 2017 nicht verändert. Im Landkreis liegt der Anteil der Einfamilienhäuser sogar etwas höher bei 71 %, der Anteil der Zweifamilienhäuser dafür niedriger bei rd. 18 %. Bayernweit steht mit 14 % ein höherer Anteil an Mehrfamilienhäusern zur Verfügung.

Im Zeitraum zwischen 2013 und 2020 wurden 91 Baugenehmigungen erteilt und 110 Bauten fertiggestellt. Insgesamt wurden 83 Einfamilienhäuser, 13 Zweifamilienhäuser und 14 Mehrfamilienhäuser gebaut.

Derzeit besteht kein Angebot an alternativen Wohnformen wie bspw. gemeinschaftliches oder integratives Wohnen.

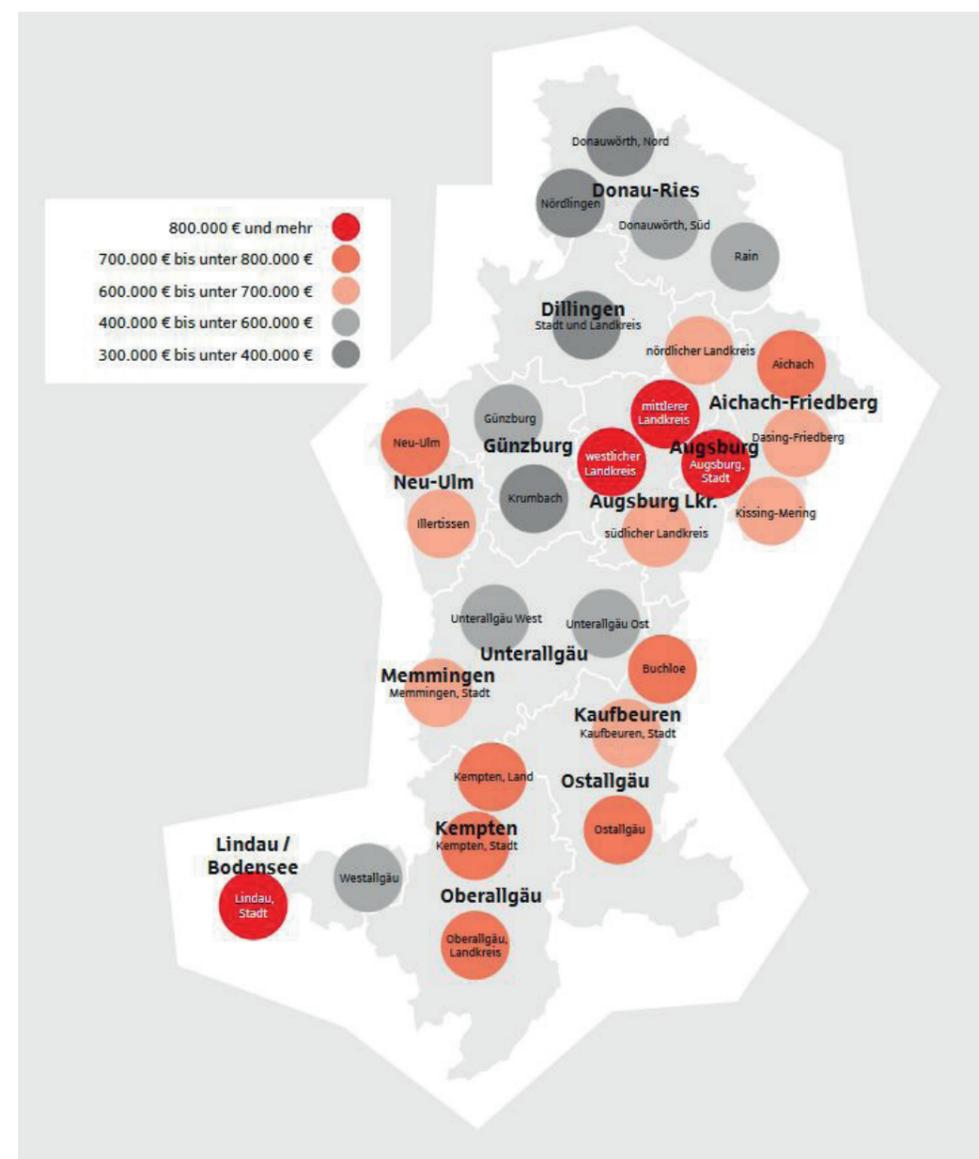
Der Immobilienmarkt des Landkreises gehört zu den teureren im Regierungsbezirk Schwaben. Die Karte über die Preise für freistehende gebrauchte Einfamilienhäuser im Jahr 2021 gibt einen ersten Überblick über die Preissituation in der Region. Der Südosten, wie auch die Region um Augsburg und um Lindau/Bodensee sind teurer als die restlichen Gebiete. Im Ostallgäu kosten derzeit die Baugrundstücke 150 bis 900 Euro pro qm, eine Doppelhaushälfte bzw. Reihenhäuser zwischen 350.000 bis 700.000 Euro, eine Eigentumswohnung zwischen 3.200 bis 6.000 Euro pro qm. Der Marktspiegel der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH geht zukünftig von einer weiteren Preissteigerung aus.

### DIESE ZIELE UND GRUNDSÄTZE AUS DER REGIONALPLANUNG SIND ZU BEACHTEN:

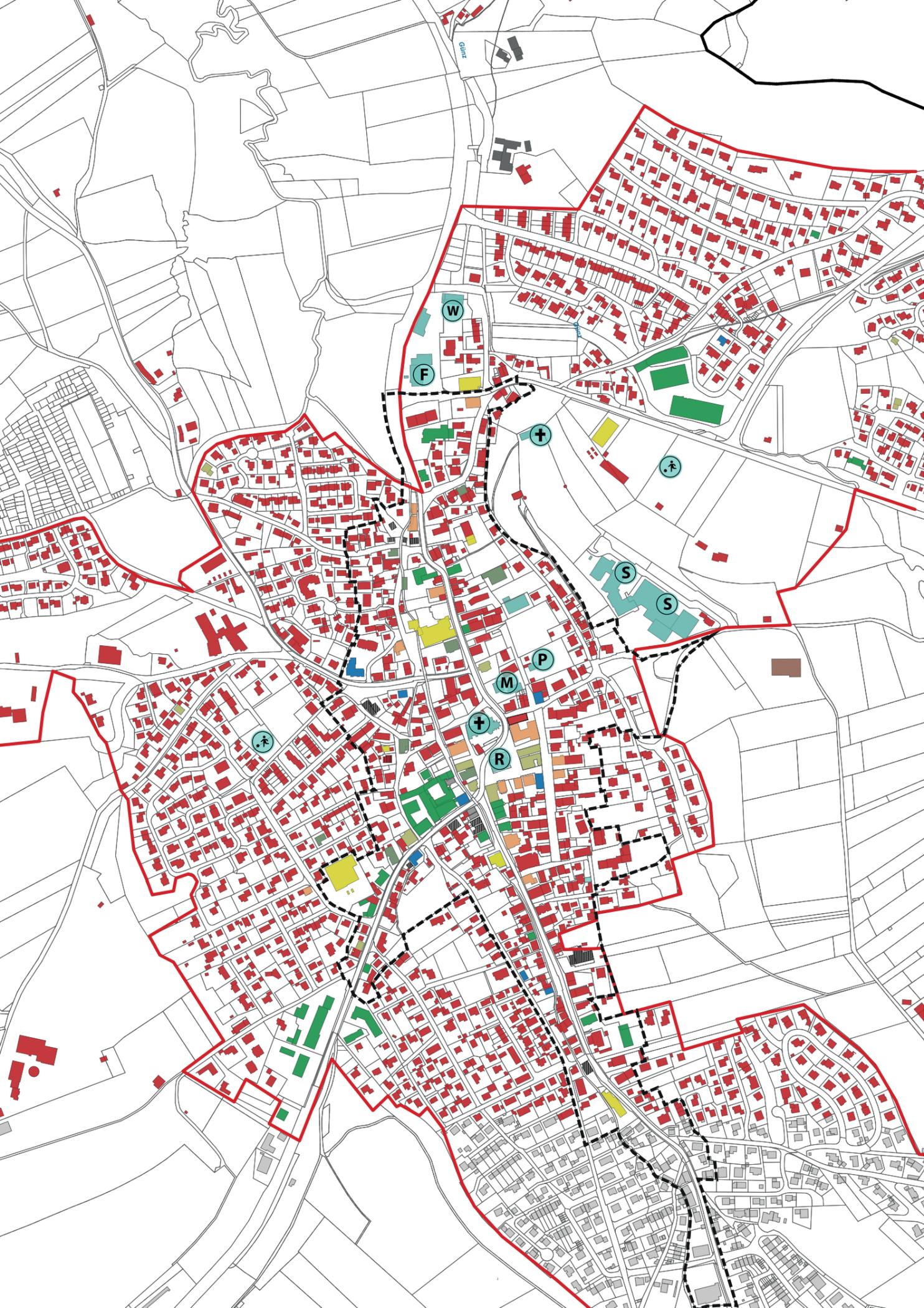
- „Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.“ Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, V, 2.3 (Z)

**WOHNFLÄCHENVERBRAUCH, 2020 ((QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATEN-GRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK))**

	Obergünzburg	Lkr Ostallgäu	Bayern
Wohnfläche je Einwohner in qm	52,6	52,1	48,7
Wohnfläche je Wohnung in qm	108,8	107,7	97,7
Raumzahl je Wohnung	5,1	5,0	4,6
Personen je Wohnung (Belegungsdichte)	2,07	2,19	2,01



**PREISE FÜR FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER, GEBRAUCHT, HÄUFIGSTER WERT 2021 (QUELLE: SPARKASSEN-IMMO)**



**GEBÄUDENUTZUNG**

- Untersuchungsraum
- Sanierungsgebiet von 2004
- Landwirtschaft
- Gewerbe
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Öffentliche Nutzung
- Medizinische Versorgung
- Nahversorgung
- Gastronomie
- Wohnen
- Leerstand



**OBERGÜNZBURG**  
STAND: SEPTEMBER 2022 / M 1:7.000 /  
DIE STADTENTWICKLER



GEBÄUDENUTZUNG

- Untersuchungsraum
- Landwirtschaft
- Gewerbe
- Einzelhandel
- Öffentliche Nutzung
- Wohnen
- Leerstand



EBERSBACH  
STAND: SEPTEMBER 2022 / M 1:5.000 /  
DIE STADTENTWICKLER

## Flächen- potenzialanalyse

Markt Obergünzburg möchte die Siedlungsentwicklung nachhaltig gestalten. Dafür sind flächeneffiziente Siedlungs- und Erschließungsformen von großer Bedeutung. Das Ziel sollte sein, die verfügbaren Innenpotenziale vorrangig zu nutzen. Daher beauftragte Obergünzburg 2022 das Planungsbüro abtplan, eine Flächenpotenzialanalyse für die Marktgemeinde zu erstellen. Es wurden derzeitige Flächenpotenziale im Hauptort, in Ebersbach und in Willhofs festgehalten. Die Bestandsaufnahme wird zukünftig weiter fortgeschrieben.

### WOHNRAUMBEDARF

Wie bereits im Kapitel Demographie beschrieben, sagt das Landesamt für Statistik für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2039 eine Stabilisierung bei ca. 6400 EW voraus. Da die Größe der Haushalte rückläufig ist, berücksichtigt das Planungsbüro abtplan einen Auflockerungsbedarf in ihrer Bedarfsanalyse. Wird nur ein geringe Auflockerung von einem Prozent angenommen, ergeben sich laut Planungsbüro auch ohne Zuzug der Bedarf von 29 bis 31 neuen Haushalten in den nächsten zehn Jahren. Wird die jetzige Wohnbaustruktur fortgeführt (68 % Häuser mit 1 WE / 22 % Häuser mit 2 WE / 10 % Häuser mit mehr als 3 WE) ergibt sich insgesamt ein Flächenbedarf von 13.555 qm. Berücksichtigt man einen minimalen Bevölkerungsanstieg aufgrund der vergangenen Corona-Jahre und führt die Steigerungsrate von +1,36 % der letzten Jahre weiter, würde die Bevölkerung um 87 Einwohner:innen und die Anzahl der Haushalte um 40 Einheiten ansteigen. In diesem Szenario wurde die Bebauungsstruktur durch einen höheren Anteil an Mehrgeschosswohnungen angepasst (0,25 statt 0,2 Gebäude/WE). Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf von 3,18 ha.

### VORHANDENE FLÄCHENPOTENZIALE FÜR WOHNRAUM

Im Rahmen der Flächenpotenzialanalyse wurden folgende Flächentypen betrachtet:

- im FNP (Neuaufstellung im Entwurfsstand) dargestellte Siedlungsflächen ohne BBP
- unbebaute Flächen, mit Baurecht
- Baulücken im nicht beplanten Innenbereich
- Leerstände und ungenutzte Gebäude
- bereits bebaute Flächen mit Nachverdichtungspotenzial

Diese wurden auf ihre mögliche Bebaubarkeit und Verfügbarkeit geprüft. Nicht weiter beachtet wurden bspw. Flächen, die in rutschungsanfälligen Hangbereichen liegen oder die als landwirtschaftliche Nutzflächen benötigt werden.

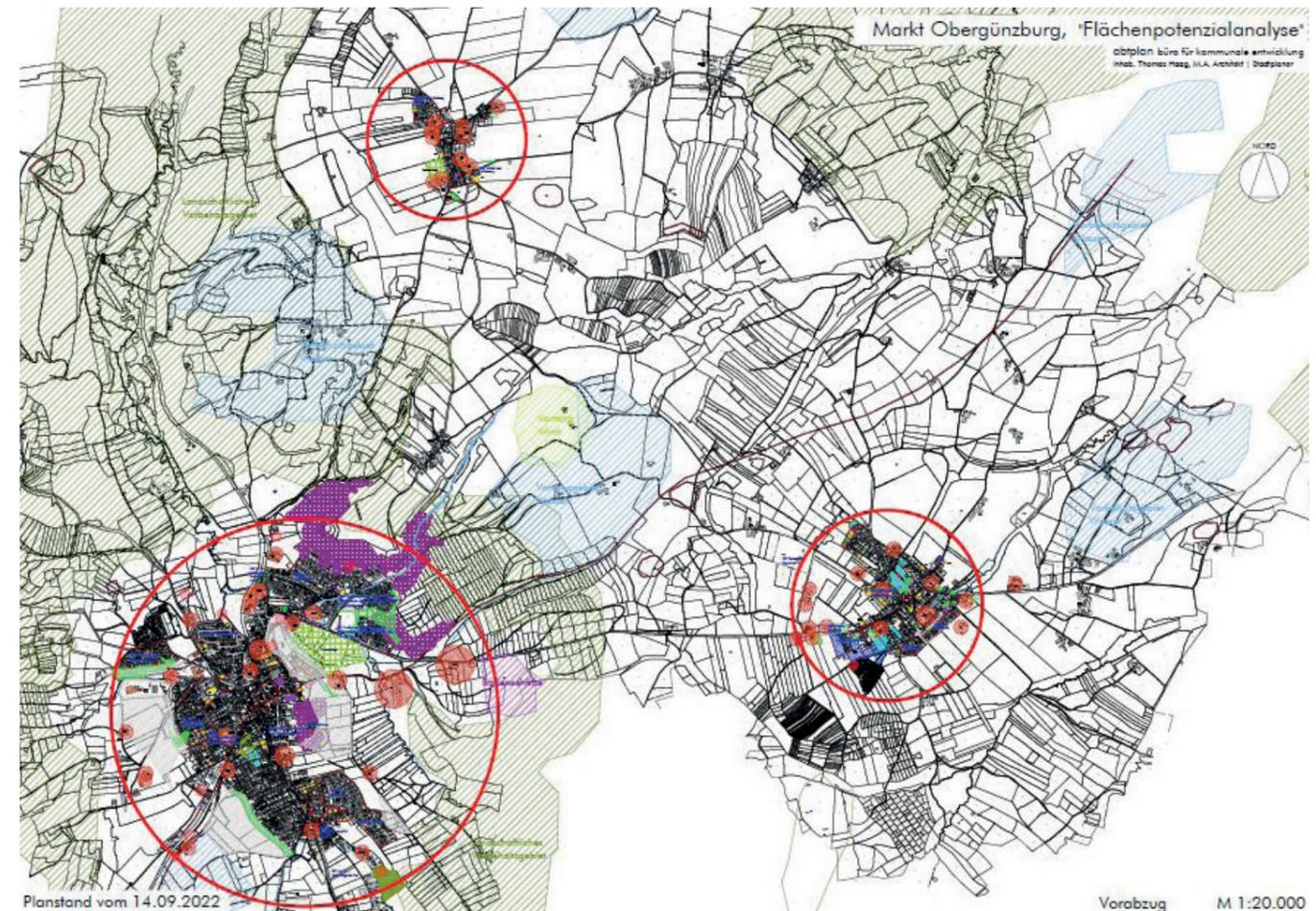
Für den Hauptort ergeben sich Wohnbauflächenpotenziale von 3,07 ha Größe, die 25 bis 27 Wohnbauplätzen und zwölf bis 15 Mischbauplätzen entsprechen.

Es handelt sich um Flurstücke, die im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Vergangenheit noch nicht mit einer Bauverpflichtung versehen wurden oder um Flächen, die noch für aktive Landwirtschaft benötigt werden. Auch ist unter den Flächen die Außenbereichsinsel am Brückenweg (ca. 0,55 ha), die nur im Rahmen einer gesonderten Bauleitplanung aktivierbar ist.

Für den Ortsteil Ebersbach ergeben sich Wohnbauflächenpotenziale von einem ha Größe, die fünf Wohnbauplätzen und sieben bis acht Mischbauplätzen entsprechen.

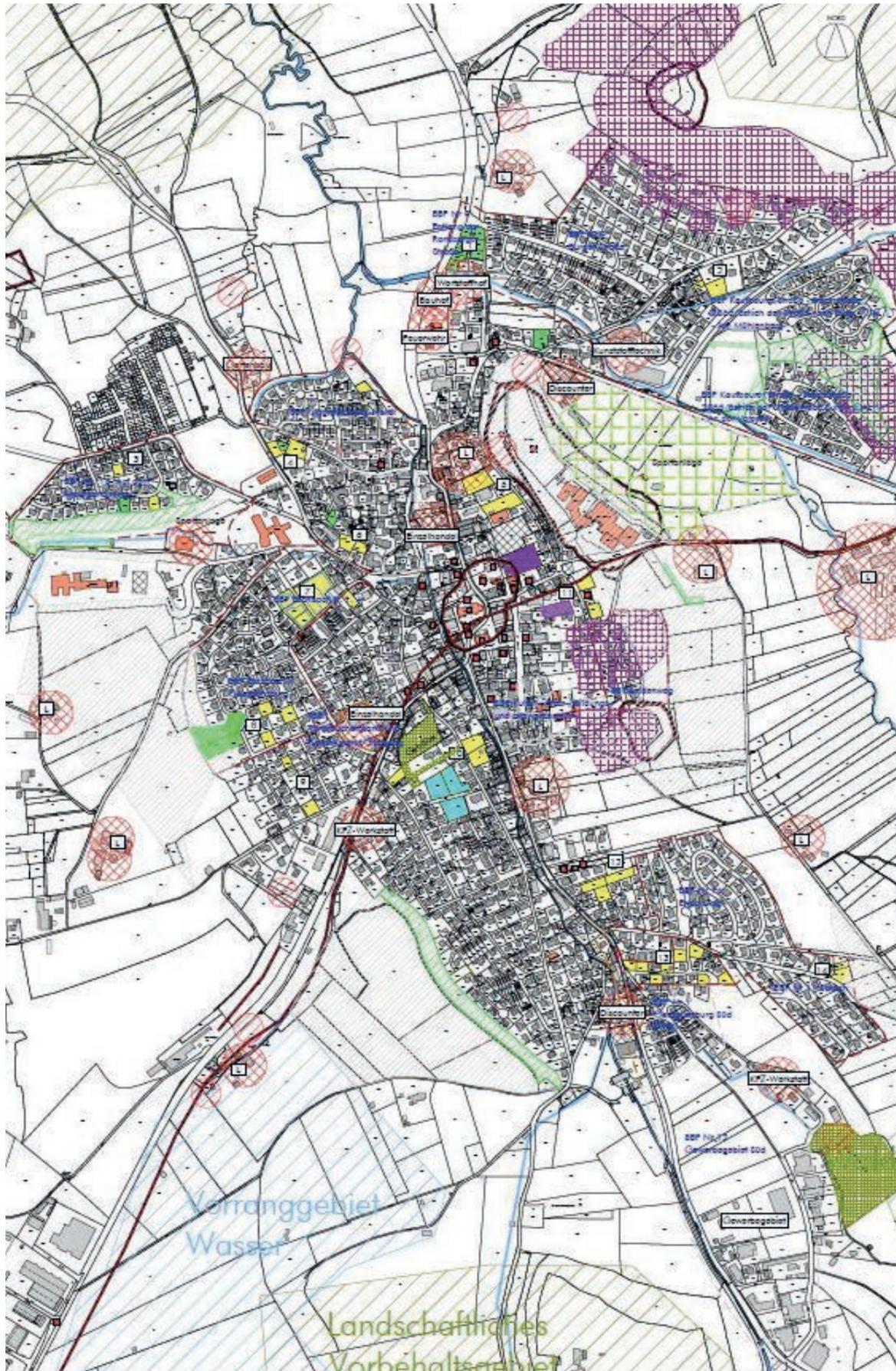
### FAZIT

Obergünzburg wird mit der Bauleitplanung „Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung“ zusätzliche Wohnbebauung schaffen. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Obergünzburger Ortsteiles Ebersbach, südlich der Haupt-



ERMITTELTE FLÄCHENPOTENZIALE IN DEN ORTSTEILEN OBERGÜNZBURG, EBERSBACH UND WILLOFS (QUELLE: ABTPLAN 2022)

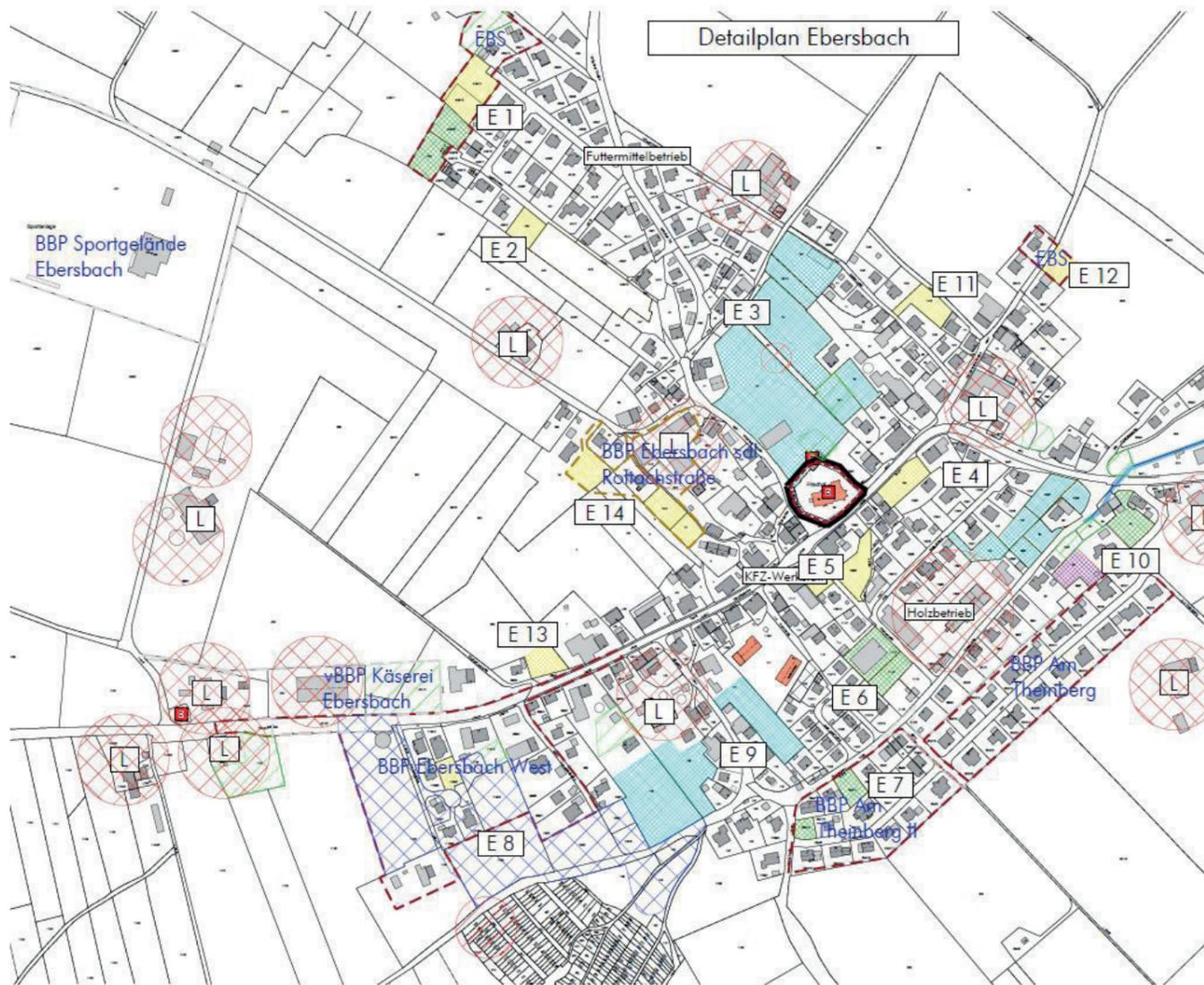
straße/Staatsstraße St 2055, und westlich der Straße Am Bergblick. Mit der Realisierung können 15 Einzelhäuser, 16 Wohneinheiten (acht Doppelhäuser) und acht Wohneinheiten im Mehrgeschosswohnen entstehen. Folglich werden 39 neue Haushalte geschaffen. Dies entspricht dem Bedarf bei Annahme eines natürlichen Bevölkerungswachstums. Die restlichen Flächen für 30 Haushalte (ca. 1,5 ha) können bspw. durch die Aktivierung von Flächenpotenzialen innerorts realisiert werden.



ERMITTELTE FLÄCHENPOTENZIALE IM HAUPTORT (QUELLE: ABTPLAN 2022)

### Legende

-  Baulücken, in Privatbesitz, nicht verfügbar
-  In Besitz der Kirche, nicht verfügbar
-  Außenbereichsinseln
-  Parkplatzflächen
-  Fläche nicht erschlossen
-  Planung derzeit in Aufstellung befindlich
-  Scheinbare Baulücken: bereits bebaut / Bauverpflichtung vorliegend / Baugenehmigung bereits erteilt
-  Grünflächen nach FNP / Ökoflächen nach ÖFK
-  Naherholungsflächen
-  Topografie für Bebauung ungeeignet (Hang- und Hochlagen)
-  Geologische Risiken im Siedlungsflächenbereich
-  Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne - Wohnnutzung
-  Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne - Mischnutzung
-  Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne - Gewerbe / sonstiges
-  Indexzahl der Fläche; hier 2 (W 2 für Willofs, E 2 für Ebersbach)
-  aktiver Landwirt
-  Baudenkmal
-  Bodendenkmal
-  Hinweis: Biotopfläche (ohne Bachbegleitende Biotope)
-  Hinweis: mit Emissionen verbundene Bestandsnutzungen



ERMITTELTE FLÄCHENPOTENZIALE IN EBERSBACH (QUELLE: ABTPLAN 2022)

### Legende

-  Baulücken, in Privatbesitz, nicht verfügbar
-  In Besitz der Kirche, nicht verfügbar
-  Außenbereichsinseln
-  Parkplatzflächen
-  Fläche nicht erschlossen
-  Planung derzeit in Aufstellung befindlich
-  Scheinbare Baulücken: bereits bebaut / Bauverpflichtung vorliegend / Baugenehmigung bereits erteilt
-  Grünflächen nach FNP / Ökoflächen nach ÖFK
-  Naherholungsflächen
-  Topografie für Bebauung ungeeignet (Hang- und Hochlagen)
-  Geologische Risiken im Siedlungsflächenbereich
-  Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne - Wohnnutzung
-  Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne - Mischnutzung
-  Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne - Gewerbe / sonstiges
-  Indexzahl der Fläche; hier 2 (W 2 für Willofs, E 2 für Ebersbach)
-  aktiver Landwirt
-  Baudenkmal
-  Bodendenkmal
-  Hinweis: Biotopfläche (ohne Bachbegleitende Biotope)
-  Hinweis: mit Emissionen verbundene Bestandsnutzungen

## TOURISMUS

### BEHERBERGUNG

In der Marktgemeinde gibt es derzeit neun Beherbergungsbetriebe:

- Bauer Huber – Allgäu Ranch (Wolfsartsberg 1, Obergünzburg)
- Ferienhaus Wiesenglück (Burg 9c, Obergünzburg)
- Ferienwohnung Diepolder (Ronsberger Straße 8, Obergünzburg)
- Ferienwohnung Schmalbach (Am Kalkofen 13, Obergünzburg)
- Schlossmühle Liebenthann (Liebenthann, Obergünzburg)
- Erlebnishof Eble (Wielands 2, Obergünzburg)
- Ferienhof Bergammer (Bergammer 1, Ebersbach)
- Ferienwohnung Reitebuch (Am Theinberg 9, Ebersbach)
- Jules Ferienhaus – Auszeit im Allgäu (Kirchweg 3, Willofs)

Weitere Beherbergungsbetriebe befinden sich in der Gemeinde Günzach, die zur Verwaltungsgemeinschaft Obergünzburg gehört. Günzach bietet mit acht Beherbergungsbetrieben eine ähnlich große Auswahl. Auch dort liegt wie in Obergünzburg der Schwerpunkt auf Ferienwohnungen. Die im Zentrum gelegenen Gasthäuser Obergünzburg bieten keine Zimmer an.

Nach dem Bayerischen Landesamt für Statistik bieten derzeit in der Marktgemeinde Obergünzburg drei Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten 63 Gästebetten an. Besonders viele Gästeankünfte fanden seit 2015 mit 4.667 im Jahr 2019 statt. Davon waren 76 Gäste aus dem Ausland. Es wurden in jenem Jahr 9.827 Übernachtungen getätigt. Durchschnittlich blieben die inländischen Gäste 2,1 Tage, die ausländischen 2,7 Tage. 2019 sank die Zahl der Gästeankünfte auf 4.399 und 2020 coronabedingt auf 2.325.

### ATTRAKTIONEN

Touristische Anziehungspunkte sind die beiden Museen vor Ort – die Südsee-Sammlung und das Historische Museum. Beide sind an drei Tagen in der Woche nachmittags geöffnet (Donnerstag – Sonntag: 14.00 – 17.00 Uhr). Zudem veranstaltet die Marktgemeinde vier Jahrmärkte im Jahr (Ostermarkt, Jakobimarkt, Herbstmarkt, Weihnachtsmarkt). Allerdings an einem Wochentag.

### VERMARKTUNG

Vermarktet wird die Region Allgäu über die Allgäu GmbH – Gesellschaft für Standort und Tourismus. Auf ihrer Internetseite können sich Interessierte u.a. über Wandermöglichkeiten, Radtouren, Sehenswürdigkeiten, Wellnessangebote, Veranstaltungen, Wintersport und Übernachtungsmöglichkeiten informieren. Es besteht die Möglichkeit, Unterkünfte über die Seite zu buchen. Die Beherbergungsbetriebe der Marktgemeinde Obergünzburg bieten dies jedoch nicht an.

Auf einer interaktiven Karte sind auch Attraktionen Obergünzburgs dargelegt. Die Wegrouten Obergünzburg-Aitrang und Naturerlebnispfad Günztal laden zum Wandern ein. Keine Informationen sind rund um das Thema Rad hinterlegt. Es fehlen Informationen zu Radwegen und E-Bike-Ladestationen. Im Winter bietet die Landschaft um Obergünzburg attraktive Möglichkeiten für den Wintersport Langlauf. Es gibt eine Loipe-Route bei Ebersbach, eine Route von Obergünzburg nach Norden, eine Basisrunde im Süden und eine Verbindungsloipe zwischen erster und zweiter Zusatzloipe. Im Bereich Wellness und Gesundheit werden keine Angebote für Touristen gemacht. Auch fehlen Informationen in Bezug auf Wochenmärkte und Sehenswertes. Auch das Hallenbad und die in der Gemeinde vorhandenen Freibäder sind nicht in der Karte verortet.

**TABELLE: ÜBERNACHTUNGEN IN OBERGÜNZBURG (QUELLE: GEMEINDE OBERGÜNZBURG)**

Jahr	Übernachtungen (insg.)	Bauernhöfe	Geschäftsreisende
2021	7.600	2.083	3.990
2020	7.759	2.604	1.920
2019	8.010	0	2.073

Mangelhaft an der interaktiven Karte ist das Fehlen von weiterführender Information. Es werden Ausflugsziele benannt und verortet, aber beim Anklicken auf den Hinweis „mehr“ wird keine zusätzliche Information angezeigt.

Die Marktgemeinde hat zudem Informationen rund um den Bereich Tourismus auf ihrer eigenen Seite veröffentlicht, u. a. ein Gastgeberverzeichnis, Informationen zu den Bädern, Märkten und Museen.

### GASTRONOMIE

Die Gastronomie in Obergünzburg weist gute Qualitäten auf. Die meisten gastronomischen Einrichtungen befinden sich im Ortszentrum. Hervorzuheben sind die Gasthäuser mit guter deutscher bzw. bayerischer Küche im Zentrum des Hauptortes, die in alten, gut sanierten Bauten untergebracht sind und dem Ortskern einen gewissen Charme verleihen. Zusätzlich bieten sie Räumlichkeiten für Veranstaltungen wie das Gasthaus Schwanen.

### DIESE ZIELE UND GRUNDSÄTZE AUS DER REGIONALPLANUNG SIND ZU BEACHTEN:

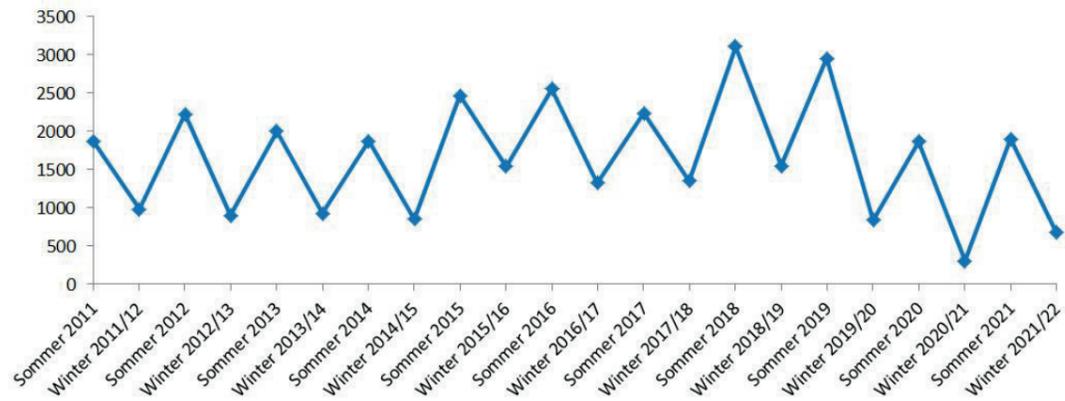
- „Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, II, 2.2.1 (Z))
- „Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben.“ (Regi-

onalplan der Region Allgäu, Teil B, II, 2.2.1 (G))

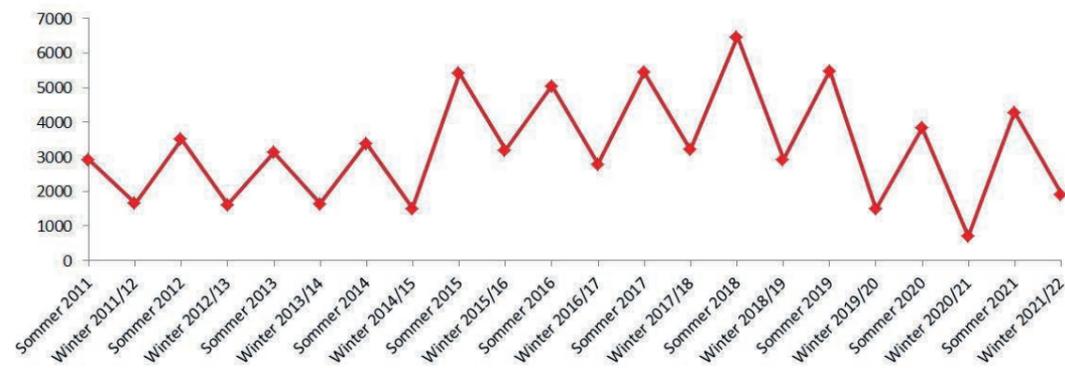
- „Es ist anzustreben, die Tourismuswerbung und die Vermarktung der Tourismusdestination Allgäu durch ein möglichst einheitliches Marketingkonzept im Sinne einer Dachmarke zu verbessern. Dabei ist den natürlichen Gegebenheiten des Allgäus einerseits und des bayerischen Bodenseeraumes andererseits möglichst Rechnung zu tragen.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, II, 2.2.1 (G))
- „In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, II, 2.2.2 (Z))
- „In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, II, 2.2.4 (Z))
- „Es ist anzustreben, die Gesundheitsregion Allgäu – entsprechend der Bedürfnisse der Menschen nach Gesundheitsvorsorge, Wellness und Fitness noch weiter auszubauen.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, II, 2.2.5 (G))
- „Dem Kulturtourismus und der Vernetzung des kulturellen Angebots in der Region kommt besondere Bedeutung zu.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, II, 2.2.7 (G))
- „Die landschaftliche Attraktivität der Allgäuer Alpen und des Alpenvorlandes bildet die Grundlage der Tourismuswirtschaft in der Region. [...] Einen indirekten und unverzichtbaren Beitrag zur Förderung des Tourismus leistet die Landwirtschaft durch die Pflege der Kulturlandschaft.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil A, II, 1.1)

zu.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, II, 2.2.7 (G))

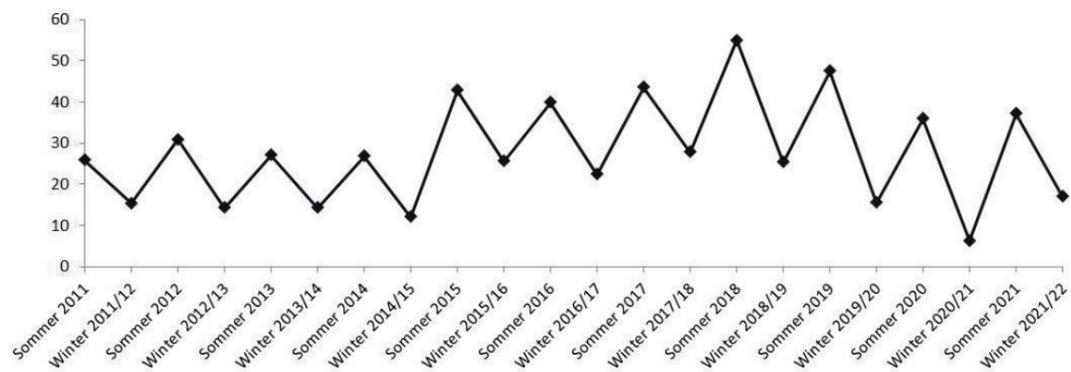
- „Die landschaftliche Attraktivität der Allgäuer Alpen und des Alpenvorlandes bildet die Grundlage der Tourismuswirtschaft in der Region. [...] Einen indirekten und unverzichtbaren Beitrag zur Förderung des Tourismus leistet die Landwirtschaft durch die Pflege der Kulturlandschaft.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil A, II, 1.1)



**GÄSTEKÜNFTE NACH FREMDENVERKEHRSHALBJAHREN, 2011 – 2021** ((QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK))



**ÜBERNACHTUNGEN NACH FREMDENVERKEHRSHALBJAHREN, 2011 – 2021** ((QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK))



**DURCHSCHNITTLICHE AUSLASTUNG IN PROZENT NACH FREMDENVERKEHRSHALBJAHREN, 2011 – 2021** ((QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK))



**GASTHOF GRÜNER BAUM AM OBEREN MARKT**



**GASTHOF ZUM LAMM AM MARKTPLATZ**

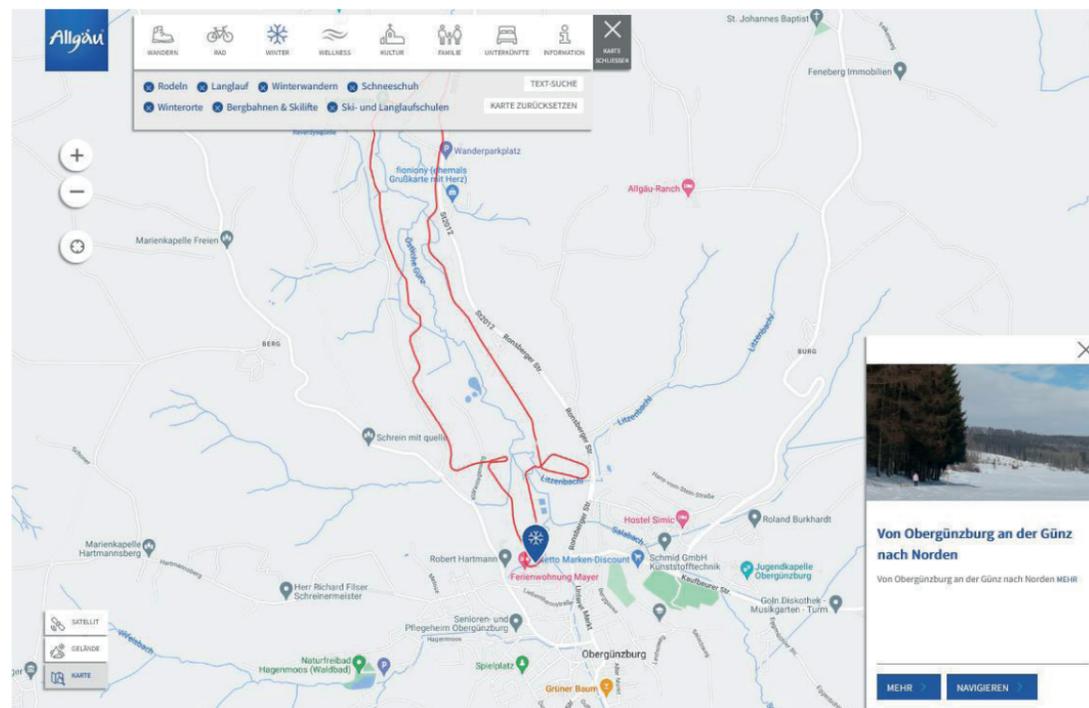
## KULTUR UND FREIZEIT

Das Kultur- und Freizeitangebot in der Marktgemeinde Obergünzburg ist vielfältig. Auf der Gemeinde-Internetseite können sich Interessierte im Veranstaltungskalender über Angebote informieren. Darin werden Führungen, Vorträge und Lesungen aufgeführt, aber auch Veranstaltungen der Vereine und Markttermine.

Der Ort besitzt ein kleines Kino im alten Rathaus, das von Ehrenamtlichen betrieben wird und kostenlos Filmvorführungen zeigt.

Die Museen im Ort – Südseesammlung und Heimatmuseum – bieten sowohl für Einwohner:innen als auch Gäste durch wechselnde Ausstellungen und Veranstaltungen neben den Dauerausstellungen Einblicke in unterschiedliche Lebenswelten – der heimischen und der melanesischen Kultur.

Die Marktgemeinde betreibt ganzjährig ein Hallenbad, das in den Wintermonaten an drei Tagen und in den Sommermonaten an zwei Tagen geöffnet ist. In den Sommermonaten wird dieses Angebot ergänzt durch das Naturfreibad Hagenmoos und das Sebastianbad in Ebersbach. Beide Freibäder sind kostenlos. Im Winter bietet das Freibad Hagenmoos auch die Möglichkeit zum Eislaufen.



INTERAKTIVE KARTE ZU TOURISTISCHEN ANGEBOTEN (QUELLE: ALLGÄU GMBH)



DIE SÜDSEE-SAMMLUNG – EINES DER BEIDEN MUSEEN DER GEMEINDE (QUELLE: SÜDSEE-SAMMLUNG OBERGÜNZBURG)

## VERKEHR UND MOBILITÄT

### MOTORISierter VERKEHR

Wesentlich für die Verkehrsbelastung im Hauptort sind die beiden Staatsstraßen St 2055 und St 2012. Die auf einer Nord-Süd-Achse verlaufende Staatsstraße St 2012 führt zu den benachbarten Orten Ronsberg und Günzach, im Norden besteht Anschluss auf die A96 und im Süden auf die B12. Auf ihr verkehren täglich rd. 42.00 Fahrzeuge (rd. 200 Schwerlastfahrzeuge). Die zweite Staatsstraße St 2055 verbindet die Nachbarorte Untrasried und Friesenried und führt über Ebersbach nach Kaufbeuren. Über die St 2055 besteht Anschluss an die A7 im Westen und auf die B16 und B12 bei Kaufbeuren im Osten. Auf ihr fahren auf Höhe Obergünzburg täglich zwischen rd. 3.550 und rd. 6.500 Fahrzeuge, davon rd. 180 bis rd. 320 Schwerlastfahrzeuge. Auf dem Abschnitt des Marktplatzes ist die Verkehrsbelastung besonders hoch. Nach den Daten des BAYSIS lag die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke 2015 bei rd. 12.460 Fahrzeugen, davon rd. 540 Schwerlastfahrzeugen. Mit der hohen Verkehrsbelastung gehen folglich auch hohe Lärmemissionen im Ortskern einher, betroffen ist der Untere Markt und der Marktplatz.

Die Marktgemeinde Obergünzburg führte im Jahr 2022 einen Monat lang selbst Geschwindigkeitsmessungen an ausgewählten Stellen durch. An allen Messpunkten kam es zu Geschwindigkeitsüberschreitungen. Eine wichtige Messzahl stellt die „85%-Geschwindigkeit“ V85 dar. Der Kennwert beschreibt die Geschwindigkeit, die von 85 % der gemessenen Fahrer eingehalten und von 15 % überschritten wird. Diese Geschwin-

digkeit sollte unterhalb der zulässigen Höchstgeschwindigkeit liegen. V85 lag deutlich über der Höchstgeschwindigkeit an allen Messstellen mit Ausnahme des Forstweges. Die höchsten Abweichungen gab es in der Günzacher Straße. Besondere Aufmerksamkeit sollte auch auf die Hartmannsberger Straße gelegt werden, auf der die zulässige Höchstgeschwindigkeit bei 30 km/h liegt, da sich hier hohe Geschwindigkeiten besonders gravierend auswirken können. V85 lag hier bei 53 km/h und die Geschwindigkeitsüberschreitung bei rd. 65 %.

Obergünzburg verfügt über eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen im Ortszentrum, die auch gut genutzt werden.

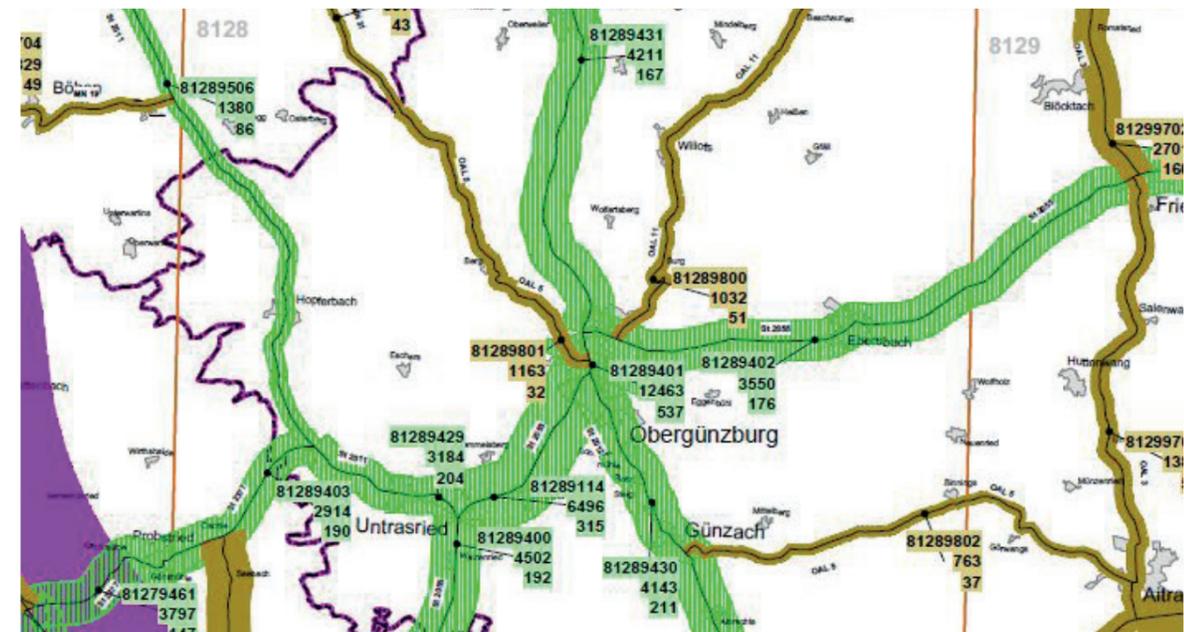
Allerdings verbrauchen die Parkplätze viel Fläche im öffentlichen Raum. Insbesondere am Marktplatz könnte die Fläche anderweitig genutzt werden. Derzeit sind die Parkplätze nicht kostenpflichtig.

### UMWELTVERBUND

Der Hauptort Obergünzburg wie auch Ebersbach werden von Bussen der folgenden Linien angefahren:

- Bus 51: Obergünzburg – Günzach – Marktoberdorf
- Bus 71: Obergünzburg - Kempten
- Bus 76: Obergünzburg - Ebersbach – Kaufbeuren
- Bus 77: Obergünzburg – Sontheim

Die Busse verkehren an Werk-, Sonn- und Feiertagen. Allerdings nicht stündlich und auch nicht in den Nachtstunden. In der Nachbargemeinde Günzach befindet sich ein Haltebahnhof, auf dem Züge auf der Bahnstrecke Buchloe-Lindau verkehren. Der Ort liegt in rd. 3,4 km Entfernung und wird über den Bus 51 angefahren.



DURCHSCHNITTliche TÄGLICHE VERKEHRsstÄRKE OBERGÜNZBURG UND UMGEBUNG, 2015 (QUELLE: BAYSIS)



LÄRMBELASTUNG INNERHALB DES HAUPTORTES OBERGÜNZBURG (QUELLE: UMWELTATLAS BAYERN)

Durch das Gemeindegebiet verlaufen diverse Freizeit-Wander- und -Radwege auf rd. 200 km. Das Wegenetz durchzieht auch den Hauptort Obergünzburg und Ebersbach und führt entlang der großen Hauptstraßen und Ausfallstraßen.

### ELEKTROMOBILITÄT

Eine Ladestation für Elektroautos mit zwei Ladepunkten befindet sich am Standort Jahnweg 3, direkt im Ortszentrum in Nähe des Rathauses. Der Strom wird zu 100 Prozent mit klimaschonender Wasserkraft erzeugt. Zudem gibt es ebenfalls im Ortszentrum eine Ladestation für Elektro-Fahrräder.

### SANIERUNGSBEDARF

Stellenweise liegen größere Straßenschäden in Form von Rissen in der Straßendecke im Bereich des Ortskerns vor. 2018 wurden die Brücken im Hauptort einer Bauwerkshauptprüfung unterzogen. Es wurden Beurteilungsnoten von gut bis ungenügend vergeben. An allen Brücken sind Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen. Für die Brücke am Eschenlohweg aus dem Jahr 1925 wird sogar empfohlen, diese neu zu errichten.

### DIESE ZIELE UND GRUNDSÄTZE AUS DER REGIONALPLANUNG SIND ZU BEACHTEN:

- „Der flächendeckende öffentliche Personennahverkehr soll in allen Nahverkehrsräumen insbesondere im Hinblick auf Taktverkehre, abgestimmte Anschlüsse und eine einheitliche Tarifierung ausgebaut werden.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, IV, 1.1 (G))
- „Dabei sind vor allem die Verbindungen zwischen den Gemeinden der Verflechtungsbereiche und den zentralen Orten – insbesondere zu den Oberzentren der Region sowie zu den zentralen Orten der Nachbarregionen – zu

verbessern.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, IV, 1.1 (Z))

- „Das regionale Radwegenetz soll sowohl für den Alltags- als auch für den Freizeitradverkehr weiterentwickelt und verbessert werden. Dazu wird ein möglichst flächendeckendes, sicheres und mit den benachbarten Regionen abgestimmtes Radwegenetz angestrebt. Der verstärkte Ausbau von Radwegenetzen in den Nahbereichen der zentralen Orte ist zur Förderung des Alltagsradverkehrs von besonderer Bedeutung.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, IV, 1.4.1(Z))
- „Es soll angestrebt werden, an den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel ausreichend attraktive und sichere Fahrradabstellmöglichkeiten anzubieten.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, IV, 1.4.2(G))
- „Es ist von besonderer Bedeutung, das regionale Radwegenetz auch im Hinblick auf die zunehmende Nutzung der E-Mobilität in seiner Qualität weiter zu verbessern.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, IV, 1.4.3(G))
- „Die Entwicklung eines regionalen Gesamtradwegekonzepts unter Einbeziehung der staatlichen Radwegprogramme und des „Bayernnetz für Radler“ soll angestrebt werden.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, IV, 1.4.3(G))

GESCHWINDIGKEITSMESSUNG (ORTSEINWÄRTS)							
	Erhebungszeitraum	Anzahl der Fahrzeuge	Vavg	Vmax	V85	Vexc %	Vmax StVO
Bayersrieder Str.	1.3 – 4.4.2022	20233	51	103	63	59,5	50
Burg	1.3 – 4.4.2022	25980	63	124	76	86,5	50
Burger Str.	1.3 – 4.4.2022	29201	57	112	66	76,8	50
Forstweg	1.3 – 4.4.2022	25471	42	78	51	18,1	50
Günzacher Str.	1.3 – 31.3.2022	56433	60	188	69	88,2	50
Hartmannsberger Str.	1.3 – 4.4.2022	17063	37	84	53	65,4	30
Kemptener Str.	1.3 – 28.3.2022	56433	55	130	62	77,2	50
Ronsberger Str.	1.3 – 2.4.2022	56433	57	132	65	79,7	50

Vavg: Durchschnittliche Geschwindigkeit  
Vmax: Maximale Geschwindigkeit  
V50: Grenzgeschwindigkeit für die ersten 50% der Fahrzeuge  
V85: Grenzgeschwindigkeit für die ersten 85% der Fahrzeuge  
Vexc %: Geschwindigkeitsüberschreitung in %

QUELLE: MARKTGEMEINDE OBERGÜNZBURG



AUSSCHNITT AUS DEM LINIENNETZ OSTALLGÄU (QUELLE: MONA GMBH)

**BARRIEREFREIHEIT IM ÖFFENTLICHEM RAUM**

ERGEBNIS AUS DER BRÜCKENHAUPTBAUWERKSPRÜFUNG (QUELLE: JÄGER INGENIEURPLANUNG)					
Brücke – Nr.	Straße	Baujahr	Zustand	Beurteilung	Sanierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten
1	Liebthannstraße	1989	befriedigend (2,2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standsicherheit voll gegeben</li> <li>Beeinträchtigung der Dauerhaftigkeit und Verkehrssicherheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufschneiden der Risse wieder vergießen</li> <li>Ausfräsen und Vergießen der Fugen</li> <li>Erneuerung der Bohle zum Anstau des Baches</li> <li>Beseitigung der scharfen Kanten</li> <li>Betonsanierung der Abplattung</li> </ul>
2	Hammerschmiedeweg	unbekannt	kritisch (3,0)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standsicherheit gegeben</li> <li>Beeinträchtigung der Dauerhaftigkeit und Verkehrssicherheit</li> <li>Absturzgefahr für Kleinkinder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anheben der Bachsohle, um eine Unterspülung der Fundamente zu verhindern</li> <li>Erneuerung der Brückengeländer und Weiterführung des 2-Zeilers über die Brücke</li> <li>Erneuerung der an die Brücke anschließenden Ufermauer auf der Südseite und Nordseite</li> <li>Untersuchung der Betonqualität und der Trägerhöhe, sowie Ermittlung der Tragfähigkeit</li> </ul>
3	Kasparstraße	2001	gut (1,5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standsicherheit und Verkehrssicherheit gegeben</li> <li>Beeinträchtigung der Dauerhaftigkeit auf längere Sicht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abschleifen und Imprägnieren der Geländerholzteile</li> <li>Aufschneiden und Vergießen des Risses</li> </ul>
4	Eschenlohweg	1925	ungenügend (4,0)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Stand- und Verkehrssicherheit</li> <li>Sanierung aufgrund der Schäden und des Bauwerksverfalls nicht mehr möglich</li> <li>Sperrung für den Straßenverkehr</li> </ul>	Neubau
5	Seilerstraße	2000	gut (1,5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Stand- und Verkehrssicherheit</li> <li>Sanierung aufgrund der Schäden und des Bauwerksverfalls nicht mehr möglich</li> <li>Sperrung für den Straßenverkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abschleifen der Geländerholme und Imprägnierung</li> <li>Entfernung des Bewuchses im Entlastungsgerinne und in der Südwestecke der Brücke.</li> </ul>
6	Kapitän-Nauer-Straße	2006	befriedigend (2,4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stand- und Verkehrssicherheit gegeben.</li> <li>Geringfügige Beeinträchtigung der Dauerhaftigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beobachtung von feuchten Flecken</li> <li>Errichtung eines weiterführenden Geländers</li> <li>Ergänzung Schraube am Geländerfuß</li> <li>Ausbildung einer Fahrbahnübergangsfug</li> <li>Ausbesserung des Fahrbahnbelages</li> </ul>



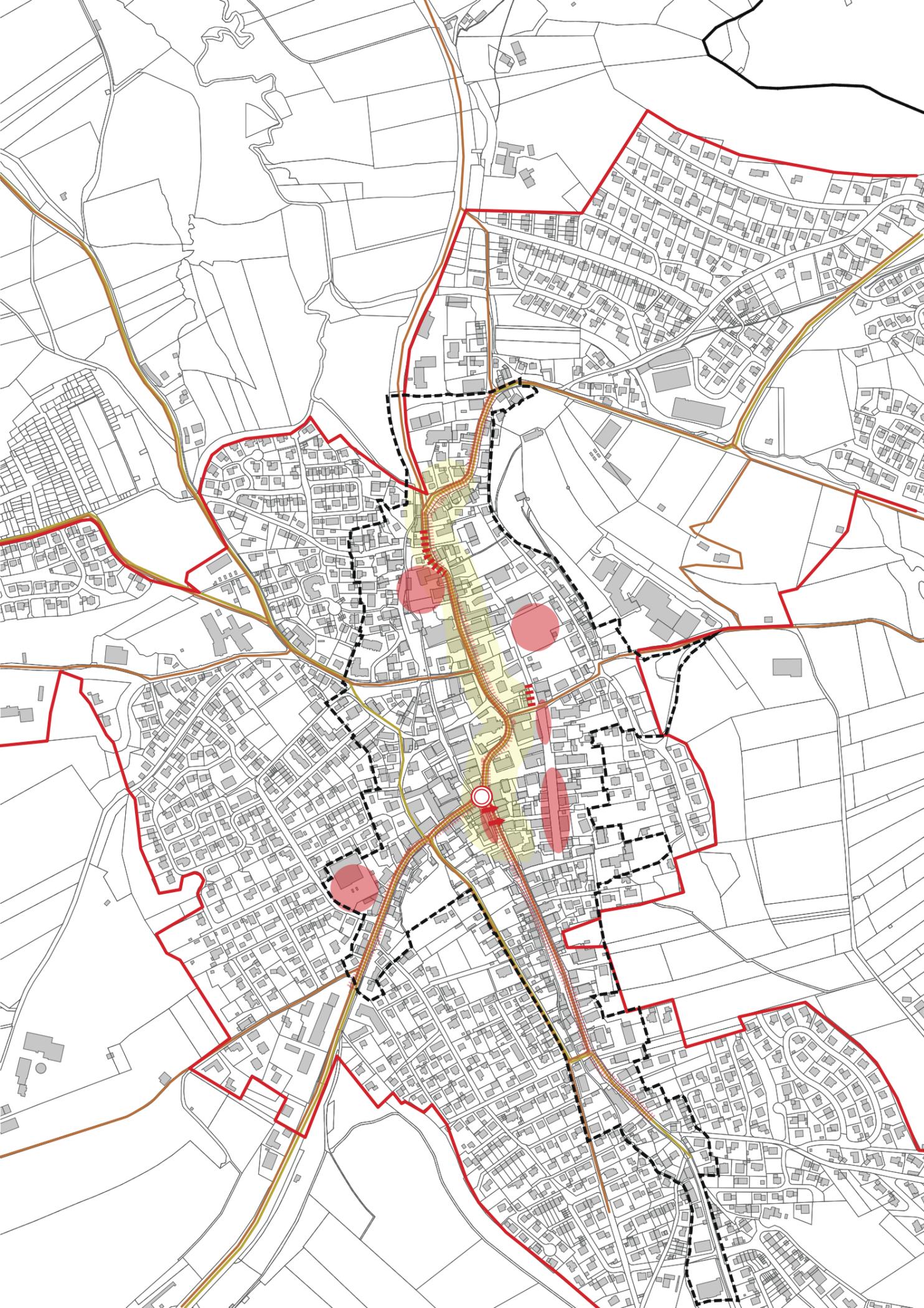
**BARRIEREFREIER ÜBERQUERUNGSSTELLE AN LICHTSIGNALANLAGE MIT BODENINDIKATOREN IM ZENTRUM AM UNTEREN MARKT**



**BARRIEREFREIER ÜBERGANG MIT BODENINDIKATOREN ECKE KRANKENHAUSSTRASSE**



**FEHLENDE FORTFÜHRUNG MIT BODENINDIKATOREN AUF GEGENÜBERLIEGENDER SEITE ECKE KRANKENHAUSSTRASSE**



VERKEHR & GEFAHRENSTELLEN

- Untersuchungsraum
- Sanierungsgebiet von 2004
- Lärmbelastung Verkehr
- Wanderweg
- Radweg
- Gefahrenstellen
- Engstellen
- Fehlende Überquerung
- Durchgangsverkehr
- Hohes Aufkommen Parken



OBERGÜNZBURG  
STAND: SEPTEMBER 2022 / M 1:7.000 /  
DIE STADTENTWICKLER



ÜBERDACHTER WARTEBEREICH AM BUSBAHNHOF



E-LADESTATION FÜR E-BIKES AM MARKTPLATZ



VERKEHRSBERUHGTE ZONE



GEPFLEGTE ERSCHEINUNG, STRASSENÄUME ALS BEGRÜNUNGSELEMENTE IM STRASSENRAUM



UNTERSCHIEDLICHER STRASSENBELAG, STRASSENÄUME ALS BEGRÜNUNGSELEMENTE IM STRASSENRAUM



FUSSWEGVERBINDUNG ZWISCHEN PFARRWEG UND UNTERER MARKT

UNSERE IDENTITÄT  
BEWAHREN.  
MODERNISIEREN.  
NEUDENKEN.



BUSHALTESTELLE AM MARKTPLATZ OHNE ÜBERDACHUNG UND SITZGELEGENHEIT



UNATTRAKTIVE FAHRRADPARKPLÄTZE AM BAHNHOF (KEINE ÜBERDACHUNG UND BELEUCHTUNG, WENIG PLATZ)



VERENGTER BÜRGERSTEIG – PFARRWEG



KREUZUNG KEMPTER STR. - OBERER MARKT  
KREUZUNG PROBLEMATISCH FÜR ALLE VERKEHRSTEILNEHMER



UNÜBERSICHTLICHE STELLE FÜR ABBIEGENDE FAHRZEUGE, RÜCKSTAUGEFAHR



VERENGTER BÜRGERSTEIG – UNTERER MARKT

## LANDSCHAFTS- RAUM & ÖKOLOGIE

Obergünzburg liegt im Alpenvorland innerhalb der Landschaft der Oberen Iller-Lech-Schotterplatten. Dieser Landschaftstyp ist eine Gehölz- bzw. waldreiche gründlandgeprägte Kulturlandschaft. Deckenschotter liegen über der Oberen Süßwassermolasse des Untergrundes. Nach Norden hin wird die Landschaft durch ein entwässerndes Talnetz in flachwellige Riedel und Schotterplatten zergliedert. In den Tälern sind die Nieder Moore nahezu trocken gelegt. Auf den Rücken stehen Nadelforste, die unteren Hang- und Tallagen werden als Grünland bewirtschaftet, Ackerflächen gibt es hingegen nur wenige. Häufig sind die Lebensräume naturfern und Feuchtwiesen oder Nieder Moore nur kleinteilig vorhanden, daher wird die Landschaft der Oberen Iller-Lech-Schotterplatten einer geringeren naturschutzfachlichen Bedeutung beigemessen. Um so mehr sind Kleinstrukturen wie Streuobstbestände, Waldränder, Ranken o. ä. von besonderer Bedeutung.

Innerhalb der Gemeinde macht der Vegetationsanteil rund 90 % der Fläche aus, davon wird der größte Teil landwirtschaftlich genutzt (rd. 68 %).

### GESCHÜTZTE FLÄCHEN

Neben kleinflächigen Biotopen befinden sich auch großflächige Schutzgebiete auf dem Gemeindegebiet: im Norden das Fauna-Flora-Habitatgebiet „Günzhangwälder Markt Rettenbach“ (ID 8128-301) und im Südosten das Fauna-Flora-Habitat „Grillenmoos“ (ID 8128-302). Die Günzhangwälder zwischen Obergünzburg und Markt Rettenbach sind besonders

wertvoll aufgrund ihrer noch naturnahen, laubholzdominierten Hangmischwälder mit Kalktuffquellen. Seltene Arten finden hier standortgerechte Bedingungen vor wie das endemische „Bayerische Löffelkraut“.

### GEWÄSSER

Auf Gemeindegebiet durchfließt die Östliche Günz den Hauptort und mündet bei Günzburg in die Donau. Die Bäche Tobelbach, Wifelbach und Salabach fließen der Östlichen Günz zu. Aufgrund dieses Gewässernetzes ist das Siedlungsgebiet des Hauptortes nahezu vollständig als wassersensibler Bereich definiert. Die östliche Günz ist stellenweise deutlich verändert.

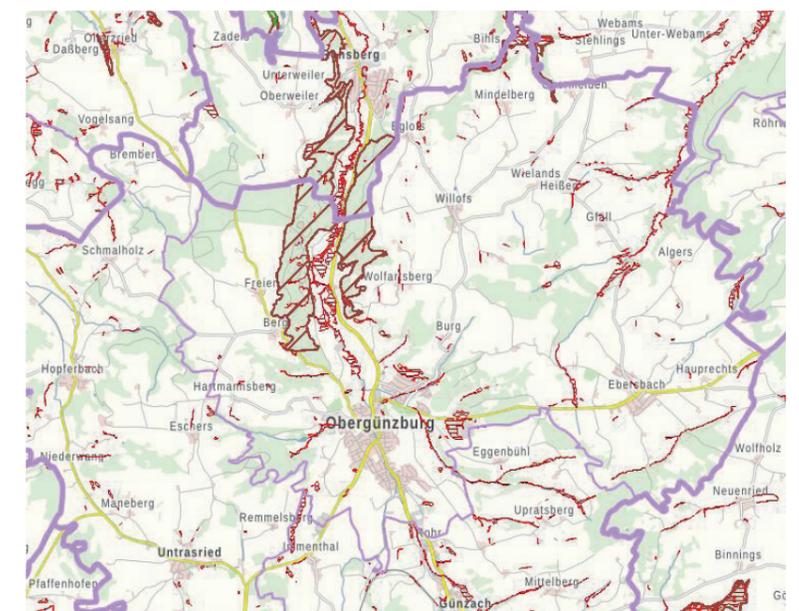
### DIESE ZIELE UND GRUNDSÄTZE AUS DER REGIONALPLANUNG SIND ZU BEACHTEN:

- „Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, I, 1.1 (G))
- „Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, I, 1.2 (G))
- „Die Erhaltung der Naturgüter und eines möglichst attraktiven Landschaftsbildes mit typischer Flora und Fauna ist für die Funktionsfähigkeit der Region als Lebens- und Wirtschaftsraum für die einheimische Bevölkerung und als Erholungsraum wichtig.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil A, I, 2)
- „Der Aufbau eines Biotopverbundsys-



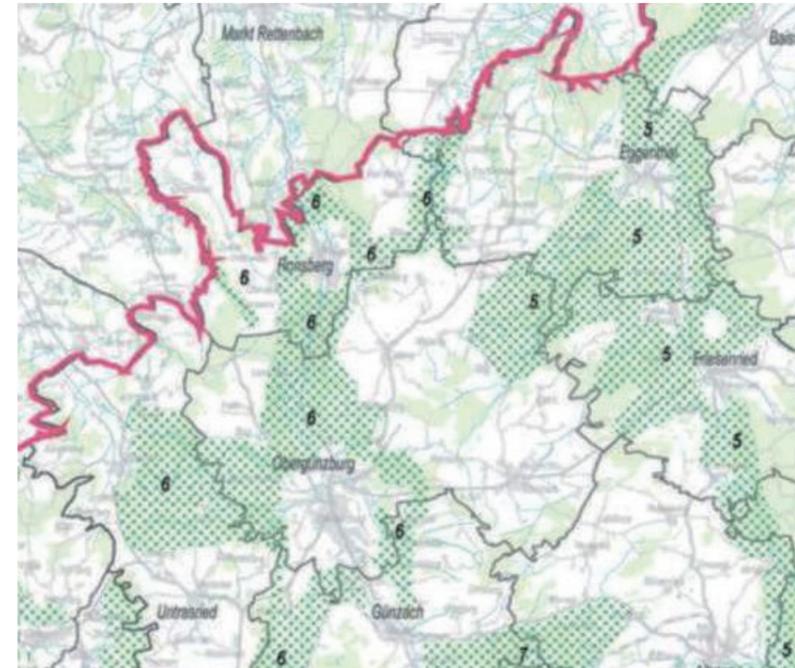
BAUMALLEEN IM AUSSENBEREICH

- tems nach den Grundsätzen des Arten- und Biotopschutzprogramms dient vor allem entlang noch relativ naturnah gebliebener Bereiche wie Fließ- und Stillgewässer sowie Auwälder, aber auch in Bereichen von Feucht- und Wiesengebieten sowie Wiesentälern der Erhaltung und Entwicklung vielfach gefährdeter Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten. Durch die Einbindung von Waldrändern, naturnahen Waldparzellen, Magerrasen, Gehölz- und Heckenstrukturen sowie ehemaligen Abbauflächen kann eine engere Vernetzung erreicht werden.“ (Regionalplanung der Region Allgäu, Teil A, II, 2.1)
- „Eine an den natürlichen Gegebenheiten orientierte Landbewirtschaftung



GESCHÜTZTE NATURRÄUME (QUELLE: BAYERNATLAS)

- wird auch künftig wesentlich zum Erhalt dieses Landschaftsbildes beitragen. Die Durchmischung bietet zudem die Gewähr für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und den Reiz einer abwechslungsreichen Erholungslandschaft.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil A, II, 2.2)
- „Zur Verbesserung der umweltrelevanten Belange tragen beispielsweise auch innerörtliche Grünzüge, insbesondere wenn sie Verbindungen zur freien Landschaft herstellen, Ortsumfahrungen etc. sowie die Verwendung umweltfreundlicher Energieträger usw. bei. Insbesondere sind auch die Belange des Immissionsschutzes (v.a. Luftreinhaltung und Lärmschutz) relevant.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil A, II, 2.3)
  - Landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete sind die Täler der Günz, Leubas und Mindel mit Umgebung. (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, (Z), 2.1)
  - „Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang [...] östlich und westlich Günz, [...] sollen erhalten und aktiviert werden.“



**GESCHÜTZTE NATURRÄUME (QUELLE: REGIONALPLAN)**

**Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

**Nachrichtliche Wiedergabe**

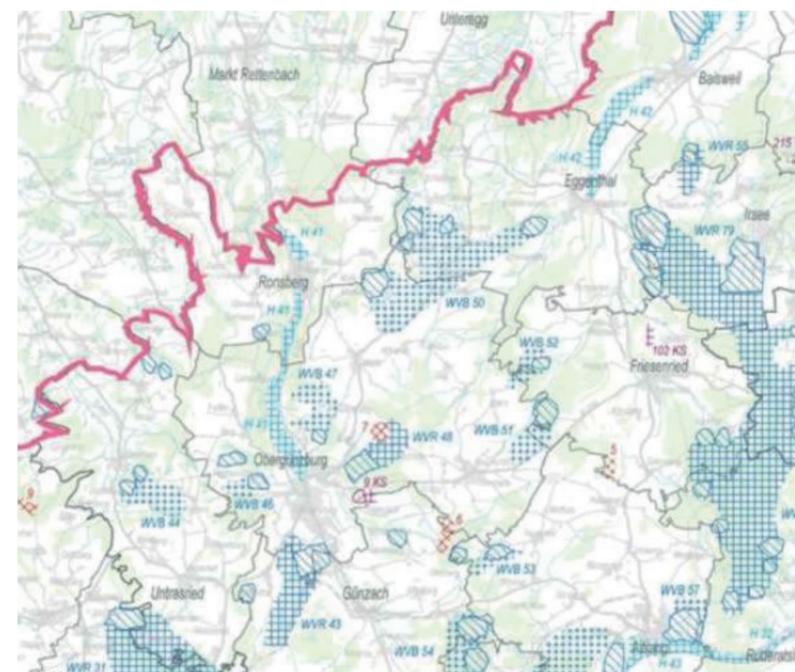
- von staatlichen Planungszielen

Regionsgrenze

- von bestehenden Nutzungen und Festsetzungen

Festgesetztes Wasserschutzgebiet

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet



**WASSERVERSORGUNG UND GEWÄSSERSCHUTZ (QUELLE: REGIONALPLAN)**

**Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

**Wasserwirtschaft**

Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung / WVR Nr.... (Vorranggebiet Wasserversorgung)

Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung / WVB Nr.... (Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung)

Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss- und rückhalt / H Nr.... (Vorranggebiet Hochwasser)

**Nachrichtliche Wiedergabe**

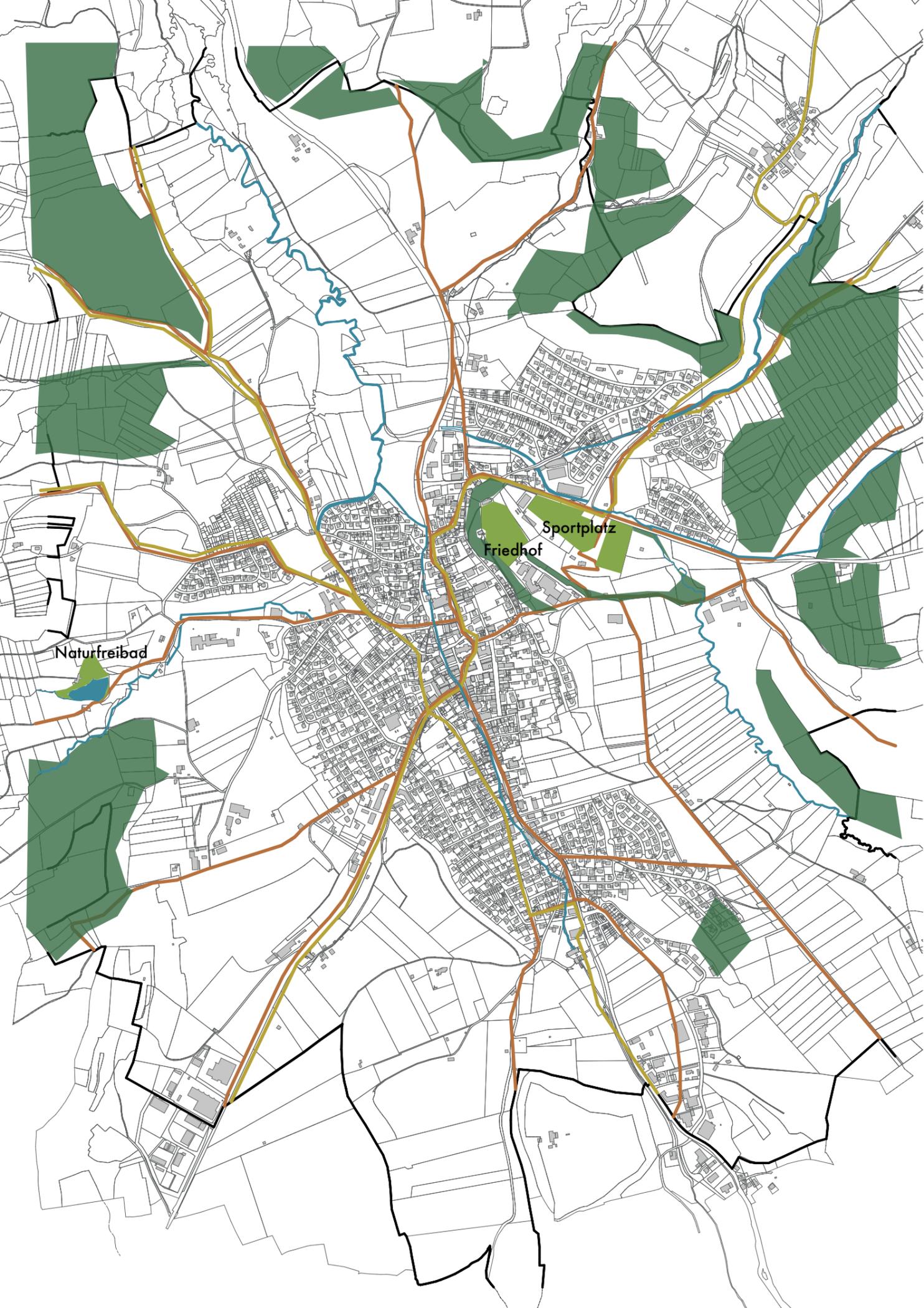
- von staatlichen Planungszielen

Regionsgrenze

- von bestehenden Nutzungen und Festsetzungen

Festgesetztes Wasserschutzgebiet

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

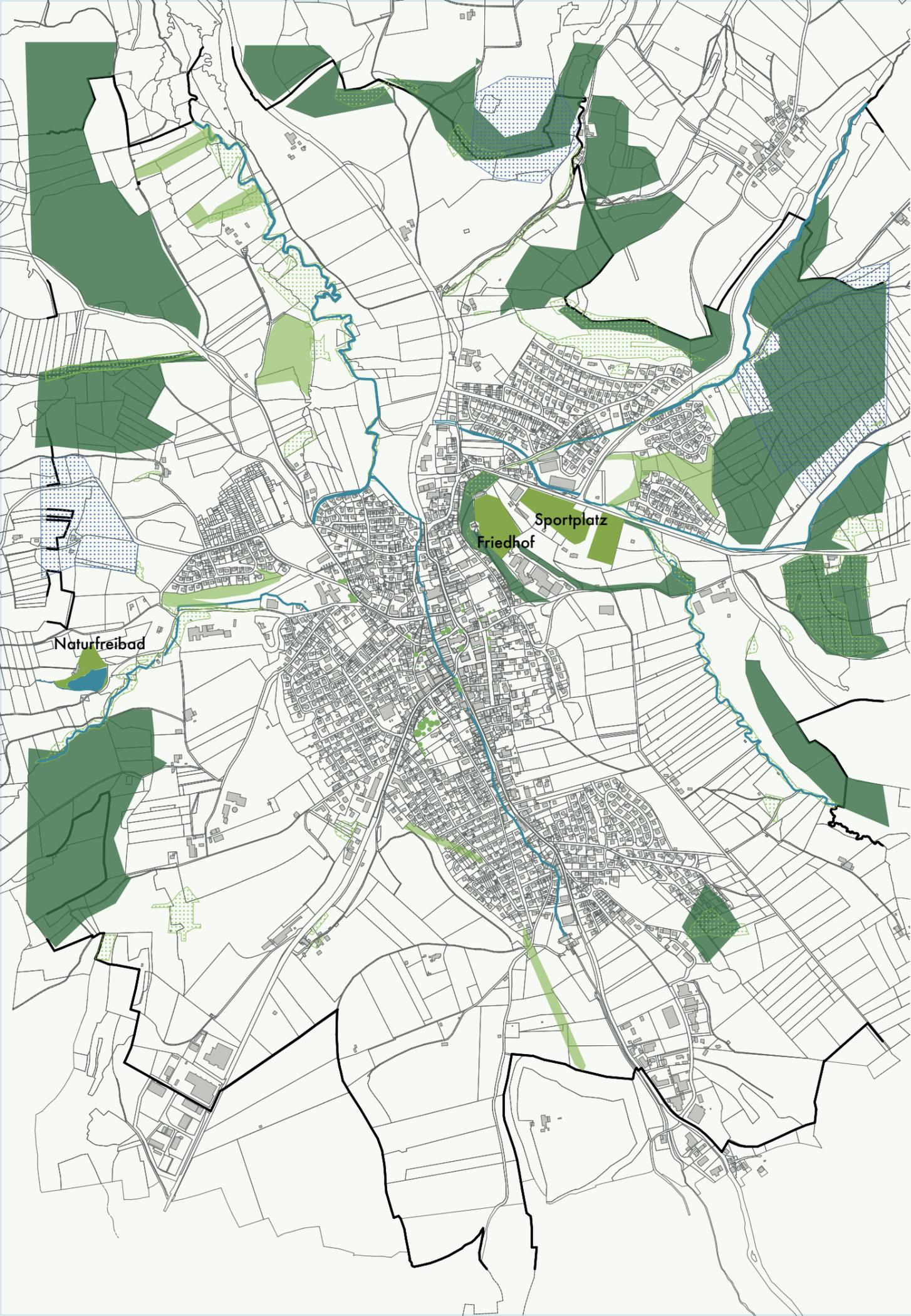


## FREIZEIT

- Wanderweg
- Radweg
- Gewässer
- Wald
- Grünflächen Gemeinde



**OBERGÜNZBURG**  
STAND: DEZEMBER 2022 / M 1:10.000 /  
DIE STADTENTWICKLER



FREIRAUM

-  Wald
-  Biotopkartierung Flachland
-  Ökoflächenkataster
-  Gewässer
-  Grünflächen Gemeinde
-  Ortsbildprägende Bäume
-  Trinkwasserschutzgebiet



OBERGÜNZBURG  
STAND: DEZEMBER 2022 / M 1:10.000 /  
DIE STADTENTWICKLER

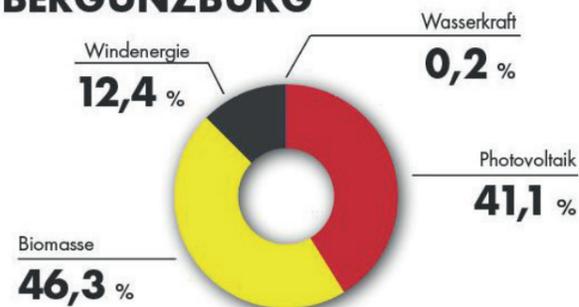
## KLIMASCHUTZ

Die Verwaltungsgemeinschaft hat schon früh Maßnahmen gegen den Klimawandel und zur Bewältigung der Energiewende ergriffen. 2011 ließ die Verwaltungsgemeinschaft eine CO<sub>2</sub>-Bilanz erstellen, 2013 ein Klimaschutzkonzept und 2020 ein Energiekonzept. Laut dem Energie-Atlas Bayern betrug der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch in der Gemeinde im Jahr 2019 107 %, im Jahr 2020 sogar 128 %. Damit erzeugt die Gemeinde mit erneuerbaren Energieträgern mehr Strom, als sie verbraucht. Es wurden in den letzten Jahren Maßnahmen zur energetischen Modernisierung umgesetzt. Dazu zählt die Aktion Heizungspumpentausch, die energetische Sanierung der Grund- und Mittelschule, der Aufbau eines Nahwärmenetzes zur Versorgung von kommunalen Liegenschaften (Biogasanlage), ebenfalls ein Nahwärmenetz in Ebersbach zur Versorgung von Privathaushalten und zudem wurde ein Elektroauto für den Markt angeschafft.

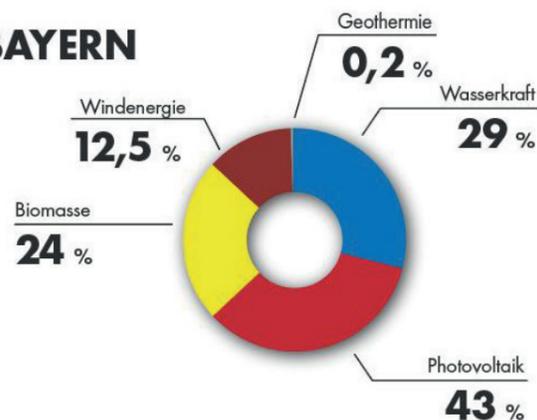
### ZIELE DES KLIMA-PROGRAMMS BAYERN:

- Klimaneutralität Bayerns bis 2040
- Mehr Klima-Bauen und Klima-Architektur
- Mehr natürliche CO<sub>2</sub>-Speicher (Sanierung und Wiedervernässung von Moorflächen, Vergrößerung der Waldflächen, Programm für Humuserhalt und -aufbau in der Landwirtschaft)
- Mehr smarte und nachhaltige Mobilität
- 65 % weniger Treibhaus-Emissionen bis 2030

### OBERGÜNZBURG



### BAYERN



STROMPRODUKTION ÜBER ERNEUERBARE ENERGIEN  
(QUELLE: ENERGIEATLAS)

ANTEIL ERNEUERBARER ENERGIEN AN DER STROM-PRODUKTION IN PROZENT, 2020	
Obergünzburg	128
Krf St Kaufbeuren	15,7
Untrasried	321
Ronsberg	37,2
Bayern	50

(QUELLE: ENERGIEATLAS)

## KLIMA-ANPASSUNG

Der Klimawandel hat bereits jetzt spürbare Auswirkungen. Zu den größten Herausforderungen zählen steigende Temperaturen, häufige Hitzewellen und veränderte Niederschlagsmuster. Diese Veränderungen haben weitreichende Konsequenzen für die Lebensqualität und das Wohlbefinden von Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohnern, die örtliche Infrastruktur sowie die Umwelt. Um diesen Herausforderungen effektiv zu begegnen, sind gezielte Klimaanpassungsmaßnahmen erforderlich. Im Folgenden werden verschiedene Maßnahmen vorgestellt, die darauf abzielen, die Stadt Obergünzburg widerstandsfähiger gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels zu machen.

### MASSNAHMEN ZUR KLIMAAANPASSUNG

#### 1. Grüninfrastruktur und Stadtplanung

Eine zentrale Maßnahme besteht in der Förderung von Grünflächen und Parks. Grünflächen tragen zur Kühlung der Umgebung bei, bieten Schatten und verbessern die Luftqualität. Darüber hinaus sollten Gebäude und Dächer verstärkt begrünt werden, um die Temperaturen zu senken und die energetische Effizienz zu steigern. Es sind zukünftig schattenspendende Strukturen an öffentlichen Plätzen und Straßen zu planen, um angenehme Aufenthaltsorte auch während heißer Tage zu gewährleisten.

#### 2. Wasserressourcenmanagement

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Klimaanpassung betrifft das Management der Wasserressourcen. Hierbei werden Regenwassermanagementsysteme implementiert, um Starkregenereignissen besser begegnen zu können. Zudem soll die Wassereffizienz in der Stadt verbessert und Maßnahmen zur Rückgewinnung von Wasser umgesetzt werden. Schutzmaßnahmen vor Überflutungen werden ebenfalls in die Planungen einbezogen, um die Auswirkungen von starken Niederschlägen zu minimieren.

#### 3. Hitzeinselreduktion

Die Reduzierung von Hitzeinseln in der Stadt spielt eine entscheidende Rolle bei der Klimaanpassung. Dazu ist es erforderlich, versiegelte Flächen zu verringern und mehr Grün- und Freiflächen zu schaffen. Die Verbesserung der Luftzirkulation durch stadtplanerische Maßnahmen trägt ebenfalls zur Reduktion der Hitzebelastung bei. Zusätzlich werden kühle Rückzugsbereiche wie öffentliche Plätze mit schattigen Sitzgelegenheiten geschaffen, um den Bewohnerinnen und Bewohnern angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten zu bieten.

#### 4. Bewusstseinsbildung und Bürgerbeteiligung

Die Sensibilisierung der Bevölkerung für die Auswirkungen des Klimawandels und die Förderung eines umweltbewussten Verhaltens sind von großer Bedeutung. Informationskampagnen und Schulungen sollen das Bewusstsein für Klimaanpassungsmaßnahmen stärken. Insbesondere in Schulen und Gemeinden soll Umweltbildung gefördert werden. Die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in Entscheidungsprozesse ermöglicht zudem eine breitere Akzeptanz und eine bessere Anpassung der Maßnahmen an lokale Bedürfnisse.

#### 5. Fazit

Die vorliegende Darstellung der Klimaanpassungsmaßnahmen bietet lediglich eine grobe Übersicht und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist wichtig zu beachten, dass es eine Vielzahl weiterer detaillierter Klimaanpassungsmaßnahmen gibt, die über den Umfang dieser Darstellung hinausgehen. Weitere Informationen und ausführliche Klimaanpassungsmaßnahmen finden sich beispielsweise auf der Webseite des Umweltbundesamtes.

Die Umsetzung der Klimaanpassungsmaßnahmen erfordert eine sorgfältige Planung und Koordination. Es müssen ausreichende Ressourcen und Finanzierungsmöglichkeiten sichergestellt werden. Die Zusammenarbeit mit relevanten Akteuren und Stakeholdern ist ebenfalls von großer Bedeutung. Die Maßnahmen sind anhand ihrer Machbarkeit und Effektivität zu bewerten und entsprechend zu priorisieren. Es sollten konkrete Umsetzungszeiträume festgelegt werden, um einen kontinuierlichen Fortschritt zu gewährleisten.

Die regelmäßige Überwachung der Fortschritte und Ergebnisse der Klimaanpassungsmaßnahmen ist essentiell. Eine kontinuierliche Evaluation ermöglicht die Anpassung der Maßnahmen an neue Erkenntnisse und veränderte Rahmenbedingungen. Dadurch kann flexibel auf sich ändernde Klimabedingungen reagiert und eine langfristig erfolgreiche Klimaanpassung sichergestellt werden. Die Implementierung von Klimaanpassungsmaßnahmen ist ein wichtiger Schritt, um die Stadt Obergünzburg widerstandsfähig gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels zu machen. Eine ganzheitliche Herangehensweise, die Zusammenarbeit verschiedener Akteure und die kontinuierliche Überwachung und Anpassung der Maßnahmen sind dabei entscheidend. Trotz der Herausforderungen, die mit der Umsetzung einhergehen, ist es von großer Bedeutung, kontinuierlich an der Verwirklichung dieser Maßnahmen zu arbeiten und die Stadt auf eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung vorzubereiten.

## SOZIALE UND KOMMUNALE INFRASTRUKTUR

### KINDERTAGESEINRICHTUNGEN

In der Gemeinde Obergünzburg werden mehrere Tageseinrichtungen für Kinder im Hauptort und in Ebersbach vorgehalten. Im Jahr 2020 wurden in den vier vorhandenen Einrichtungen 243 Kinder von 42 Kinderpfleger:innen betreut. Insgesamt standen 285 genehmigte Plätze zur Verfügung. Üblich ist die Betreuung von Kindern im Alter von 3 Jahren bis zum Schuleintritt. In einer Tagesstätte im Hauptort können auch Kinder unter drei Jahren betreut werden. Hortplätze werden nicht angeboten. Bis auf eine Kindergartenstätte im Hauptort sind die Einrichtungen nur vormittags geöffnet. Im Kindergarten „Sonnenschein“ wird das Prinzip der Inklusion verfolgt, d. h. es wird die gemeinsame Betreuung von Kindern mit und ohne Behinderung angeboten. Die pädagogischen Konzepte sind vielfältig. Eines der Einrichtungen ist ein Waldkindergarten.

### SCHULEN

Das Schulangebot der Gemeinde umfasst eine Grund-, eine Mittelschule sowie eine Realschule. Im Schuljahr 20/21 wurden insgesamt 1092 Schüler:innen von 78 Lehrkräften unterrichtet. Weiterführende Schulen der Sekundarstufe II befinden sich in den umliegenden Mittel- und Oberzentren Marktoberdorf, Kempten und Kaufbeuren.

### WEITERE ÖFFENTLICHE BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Nahe der Ortsmitte am Klosterweg befindet sich die Ortsbücherei der Gemeinde, die an zwei Werktagen abends und am Sonntagvormittag geöffnet hat. Es stehen nicht nur rd. 11.760 Medien vor Ort zur Nutzung bereit, sondern auch rd. über 70.000 Medien online über eine Onleihe-Plattform. Lesungen an Grund- und Mittelschule werden von der Bücherei organisiert. Auch vor Ort in der Bücherei selbst werden Lesungen und Spiele für Kinder angeboten.

In Obergünzburg befindet sich eine Zweigstelle der Volkshochschule Ostallgäu Mitte. Es wird trotz des geringen Angebotsumfangs ein vielfältiges Programm geboten. Dazu zählen Sprach- und Sportkurse wie auch Vorträge zu diversen Themen.

Zu den öffentlichen Bildungsstätten gehören zudem die Südsee-Sammlung mit Exponaten aus der Inselwelt Melanesiens im Pazifischen Ozean und das Historische Museum Obergünzburg. Die Museen verstehen sich als außerschulischer Lernort und bieten für alle Altersgruppen museumspädagogische Programme an, die den Austausch fördern und auch altersgerecht gestaltet sind.

### SONSTIGE EINRICHTUNGEN

In Obergünzburg existieren auch eine Vielzahl an nicht-öffentlichen Bildungseinrichtungen. Das sind vor allem die Vereine, aber auch die Kirchengemeinden. In der Marktgemeinde sind viele Vereine angesiedelt, die ein breites Spektrum an Angeboten bereitstellen. Hervorzuheben ist auch der Jugendtreff „Alte Woag“ nahe der Kirche, der an drei Wochentagen geöffnet hat und gerade nach der Corona-Pandemie einen großen Zulauf

erfahren hat. Da sich der Jugendtreff in einem historischen Gebäude im Ortskern befindet und es keine Erweiterungsmöglichkeiten gibt, ist laut Interview mit der Jugendbeauftragten das aktuelle Gebäude schon länger zu klein. Auch die vom Kreisjugendring geforderte Barrierefreiheit kann nicht gewährleistet werden, da sich die Räumlichkeiten über zwei Etagen erstrecken. Somit ist es für Jugendliche mit Einschränkungen nicht möglich in die obere Etage des Jugendtreffs zu gelangen. Zudem fehlen in der Gemeinde im Allgemeinen öffentliche Plätze für junge Erwachsene, an denen Sie sich ungestört aufhalten können und keine Anwohner belästigen. Der Bereich vor dem Jugendtreff ist hierfür schlecht geeignet, da es sich um den Kirchenvorplatz handelt und sich ältere Bewohner:innen gestört fühlen könnten. In den Sommerferien können die Kinder und Jugendlichen an der Günztaler Ferienfreizeit teilnehmen, in der verschiedene Veranstaltungen angeboten werden.

Ein generationsübergreifender Treffpunkt ist der AKKU-Treff – ein Generationenprojekt in der Poststraße, das zum „gemütlichen Beisammensein“ einlädt. Der Treff veranstaltet unter anderem Vorträge, Singabende und Spielenachmittage, Kurse und betreibt auch zudem das Kino im alten Rathaus.

#### MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Die medizinische Versorgung in der Marktgemeinde ist für ein Unterzentrum

ausreichend.

Im Hauptort sind zwei Allgemeinarzt-Praxen und drei Zahnarzt-Praxen angesiedelt.

In Ronsberg befinden sich zwei weitere Allgemeinarzt-Praxen.

Auch besteht ein Angebot an Ärzten für Psychotherapie und Psychologische Beratung mit drei Praxen im Hauptort und einer Praxis in der Nachbargemeinde Günzach. Die medizinische Versorgung wird ergänzt durch Heilpraktiker-Angebote, Physiotherapie-, Massagepraxen und Logopädie-Praxen sowie durch das Versorgungsangebot einer Hebammenpraxis. Diese Grundversorgung wird erweitert durch die Günztalklinik Allgäu, einer Klinik für Psychosomatik und Psychotherapie

#### INFRASTRUKTUR FÜR SENIOR:INNEN

Die Pflegeinfrastruktur in der Marktgemeinde Obergünzburg ist gut ausgebaut. Im Hauptort befindet sich ein Senioren-Pflegeheim mit Einzel- und 10 Doppelzimmer. Die stationäre Pflegeinfrastruktur wird ergänzt durch vier ambulante Pflegedienste.

Im Ort gibt es auch das Angebot der organisierten Nachbarschaftshilfe (Nachbarschaftshilfe Günztal, Angebote zur Unterstützung im Alltag) und den Sozialdienst Initiativkreis „Helfende Hände“

Für die Zielgruppe der Senior:innen werden eigene Veranstaltungen angeboten und im Veranstaltungskalender vermerkt.



JUGENDTREFF IM HAUPTORT

## INFRASTRUKTUR FÜR KINDER UND JUGENDLICHE

Entlang der Kaufbeurer Straße am Ortsrand von Obergünzburg befindet sich die großzügige Sportanlage der Gemeinde. Zu der Anlage gehören mehrere Fußballplätze, Tennisplätze, ein Volleyballfeld, ein Hartplatz, ein Verkehrsübungsplatz mit Skateanlage und die Jahnturnhalle. In dem Ortsteil Ebersbach befindet sich ebenfalls eine Sportanlage mit einer im Jahr 2002 durch viel Eigeninitiative der Ebersbacher:innen erbauten Turn- und Mehrzweckhalle mit zwei Fußballplätzen, umgeben von gepflegten Außenanlagen mit befestigten Parkplätzen. Die Mehrzweckhalle wird für diverse Veranstaltungen, Konzerte und Vereinsabende regelmäßig genutzt.

In Obergünzburg gibt es für die jüngsten Bürger:innen, mit acht Stück, ein ausreichendes Angebot an Spielstätten für die Größe der Marktgemeinde.

Das Angebot an Spielmöglichkeiten für die Kinder von Ebersbach ist nur begrenzt. Laut Rückmeldung vom TSV Ebersbach gibt es aktuell nur den Spielplatz am Sportplatz in Ebersbach, der durchaus Erweiterungspotential hat. Auch fehlen hier die Sitzmöglichkeiten für Eltern und Aufsichtspersonen. An dem Sebastianbad in Ebersbach wurden alle Spielgeräte aufgrund von mangelnder Sicherheit abgebaut und kein Wiederaufbau von Spielgeräten in Aussicht gestellt. Am Bergblick in Ebersbach be-

findet sich noch eine einfache Spielgerätekombination, die durchaus Aufwertungspotential hätte.



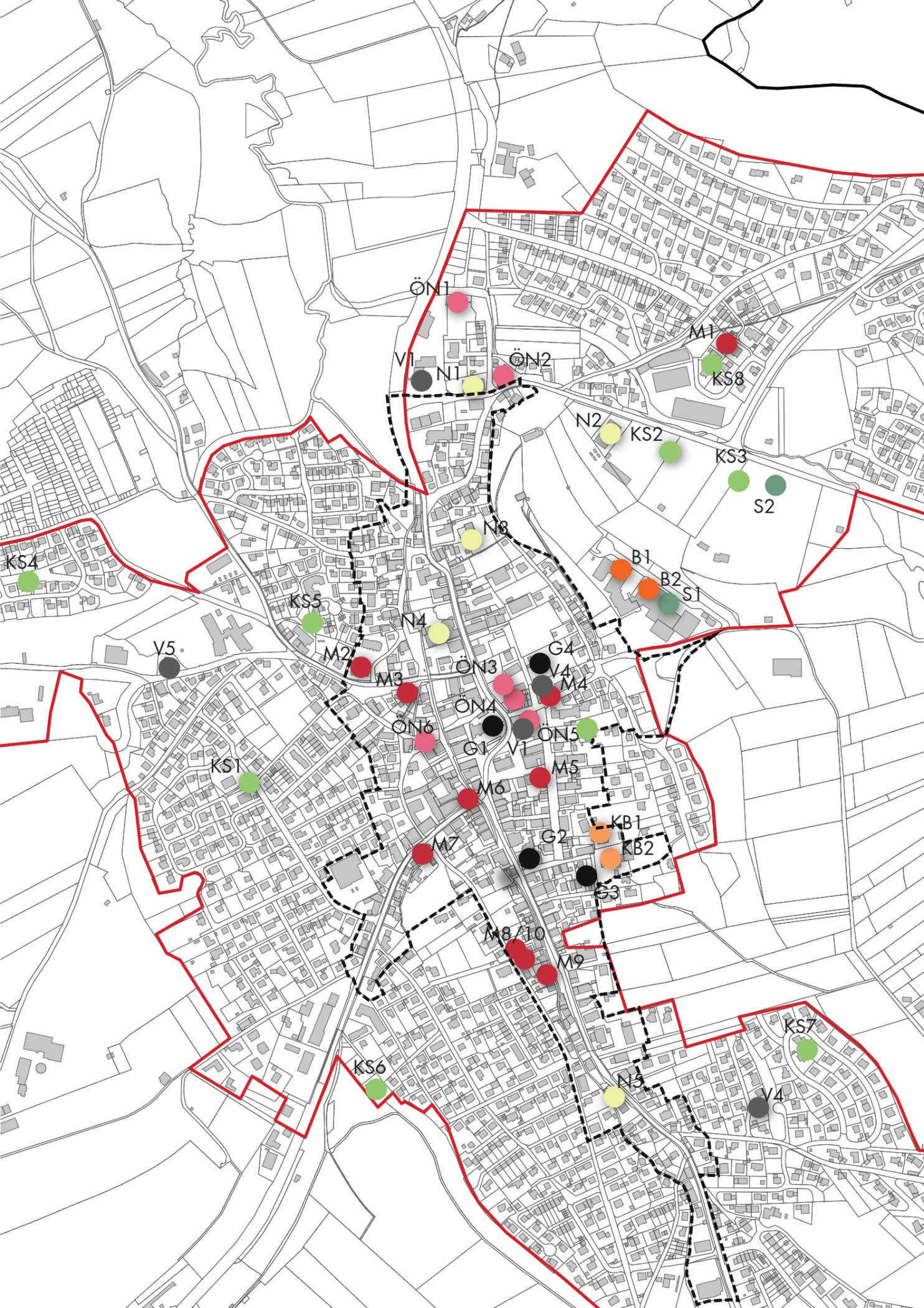
**SPIELPLATZ AM BERGBLICK IN EBERSBACH**



**SPORTANLAGE AM ORTSRAND VON OBERGÜNZBURG**



**SPIELPLATZ AM OSTPREUSSENWEG  
(QUELLE: GEMEINDE OBERGÜNZBURG,  
FOTO: HUBERT WALCH/BAUHOF)**



- Untersuchungsraum
- Sanierungsgebiet von 2004
- Nahversorgung
- Öffentliche Nutzung
- Medizinische Versorgung
- Bildung
- Kinderbetreuung
- Vereine
- Sporteinrichtung
- Kinderspielplätze
- Glaubenshäuser

**OBERGÜNZBURG**  
STAND: SEPTEMBER 2022 / M 1:7.000 /  
DIE STADTENTWICKLER

Bereich	Angebote (Auswahl)
Nahversorgung	FRISTO Getränkemarkt (N1), Netto Marken-Discount (N2), Hartmann's Hoflanden (N3), Feneberg Obergünzburg (N4), Edeka Fasner (N5)
Öffentliche Nutzung	Wertstoffhof (ÖN1), Freiwillige Feuerwehr Obergünzburg (ÖN2), Heimatmuseum (ÖN3), Südsee-Sammlung & Historisches Museum Obergünzburg (ÖN3), Rathaus Obergünzburg (ÖN4), AKKU-Treff Obergünzburg (ÖN5), Jugendtreff „Alte Woag“ (ÖN6)
Medizinische Versorgung	Nadine Rieder Fußpflege (M1), Claudia Rossmann Kranken- und Altenpflege (M2), LebenPlus - Pflege mit Herz Obergünzburg (M3), Beatrice Peter Physiotherapeut (M4), Praxis Dr. Kunert (M5), Zahnarzt Matthias Jahn M.Sc. (M6), Dr. Med. Dent. Thomas Schillroth (M7), Keck Margarita Fußpflege (M8), Baur Orthopädietechnik (M9), Dr. Med Phillip Weinert (M10)
Bildung	Staatliche Realschule (B1), Grund- und Mittelschule Obergünzburg (B2)
Kinderbetreuung	Kindergarten Sonnenschein (KB1), Kindergarten Kleine Strolche (KB2)
Vereine	Blasorchester Obergünzburg (V1), Arbeitskreis Heimatkunde (V1), Schützenverein Guntia (V3) Kolpingfamilie Obergünzburg Verband (V4), Reit- und Fahrverein (V5), Königl. priviligierter Schützenverein (nicht in Karte verortet), Wasserwacht bei Freibad Hagenmoos (nicht in Karte verortet) weitere Vereine auf Internetseite: <a href="http://oberguenzburg.de/vereine">oberguenzburg.de/vereine</a>
Sporteinrichtungen	Hallenbad Obergünzburg (S1), Turn- und Sportverein 1862 Obergünzburg e.V. (S2)
Kinderspielplätze	Spielplatz am Eschbach (KS1), Skatepark Kaufbeurer Straße (KS2), Spielplatz Kaufbeurer Straße (KS3) Spielplatz Krautgartenesch (KS4), Spielplatz am Kalkofen (KS5), Spielplatz Ostpreußenweg (KS6), Spielplatz Primelweg (KS7), Spielplatz Rotleitenstraße (KS8) Spielplatz Freibad Hagenmoos (nicht in Karte verortet)
Glaubenshäuser	St. Martin Kath. Kirche (G1), Christliche Gemeinde Obergünzburg (G2), Evang.-Luth. Kirchengemeinde - Elisabethenkirche (G3), Pfarramt Obergünzburg (G4)



Bereich	Angebote (Auswahl)
Nahversorgung	Hofkäserei Kraus (N1)
Öffentliche Nutzung	Freiwillige Feuerwehr Ebersbach/Heißen (ÖN1)
Kinderbetreuung	Kindergarten Ebersbach (KB1)
Vereine	Blasorchester Obergünzburg (V1), Musikkapelle Ebersbach e.V. (V2), Schützenverein Ebersbach e.V. (V3)
Sporteinrichtung	Turn- und Sportverein Ebersbach eV (S1)
Glaubenshäuser	St. Ulrich (G1)

- Untersuchungsraum
- Nahversorgung
- Öffentliche Nutzung
- Kinderbetreuung
- Vereine
- Sporteinrichtung
- Glaubenshäuser



**EBERSBACH**  
STAND: SEPTEMBER 2022 / M 1:5.000 /  
DIE STADTENTWICKLER



## ORTSGESTALT

### HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Das Gemeindegebiet war bereits zu römischer Zeit besiedelt. Davon zeugen Funde, die als Bodendenkmäler eingetragen sind: zwei Siedlungen in den Gemarkungen Burg und Obergünzburg, ein Teilstück einer Straße, ein Burgus in der Gemarkung Ebersbach und zwei römische Villen Rustica in der Gemarkung Willofs. Nahe der römischen Siedlung in der Gemarkung Obergünzburg – datiert auf das 1. Jahrhundert nach Christus – lag die Römerstraße Kempten – Obergünzburg – Augsburg ca. 300 m abseits vom heutigen Ortskern.

Durch die günstige Lage an der Verkehrsstraße gewann der Ort zunehmend an Bedeutung. Im Mittelalter prosperierte der Ort durch Handel und Gewerbe und entwickelte sich zu einem Zentrum des Handwerks mit Handwerkszweigen wie Wachszieher, Leinenweber, Färber und Gerber. 1407 erhielt Obergünzburg das Marktrecht von Ruprecht zu Heidelberg und wurde zu einem Versorgungszentrum für die umliegenden Orte. Noch heute werden in der Marktgemeinde ein Wochenmarkt und Jahrmärkte viermal im Jahr abgehalten.

1525 stiftete der Fürstabt Wolfgang von Grünenstein ein Schützenfest, das „Freischießen“, das seitdem jährlich als Volks- und Schützenfest stattfindet. 1688 wurde Obergünzburg Sitz eines Pflegeamtes des Fürststifts Kempten.

1803 kam die Marktgemeinde zum Land Bayern. 1818 entstand die heutige Gemeinde. Die Uraufnahme aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts zeigt den Hauptort Obergünzburg als langgestreckten Siedlungskörper in Nord-Süd-

Richtung entlang der Östlichen Günz. Die Wege Oberer Markt und Unterer Markt führten – wie auch heute noch – zum Marktplatz mit Kirche. Auch die Kemptener Straße war als wichtiger Verkehrsweg schon angelegt. Die historische Siedlungsstruktur behielt Obergünzburg bis weit in die Mitte des 20. Jahrhunderts bei. Erst in den 50er Jahren setzte ein Siedlungswachstum in den Randzonen ein. Viele Flüchtlinge und Vertriebene fanden nach dem zweiten Weltkrieg hier in Obergünzburg ihre Heimat.

Zunächst erweiterte sich die Siedlung vor allem um das Zentrum.

In den 80er Jahren entstanden große Neubaugebiete im Südwesten und im Nordosten des Hauptortes, die in den 90er Jahren noch weiter anwuchsen. In den 2000er Jahren wurden die Lücken zwischen den Neubaugebieten hin zum Siedlungskörper zunehmend geschlossen.

Der Ort hat sich vom ehemals schmalen und langgestreckten hin zu einem leicht gebogenen Siedlungskörper mit größerer flächenhafter Ausdehnung entwickelt. Die zunächst vorhandene Zerrissenheit durch die abseits gelegenen Neubaugebiete in den 80er und 90er Jahre wurde durch die Lückenschließung in den 2000er Jahren behoben und der Siedlungskörper bekam seine Kompaktheit zurück.

Aus dem Ort stammen folgende bekannte Persönlichkeiten:

- Johann Georg von Werdenstein (1542–1608), Domherr, Kantor in Eichstätt, Bücher- und Notensammler
- Johannes Kaspar (1822–1885), Maler: Werke von Johannes Kaspar können im Ort besichtigt werden.
- Ludwig Skell (1842–1905), Landschafts-, Genre-, Porträt- u. Karikaturist

- renmaler, Lithograph
- Karl Nauer (1874–1962), Südseeforscher und Kapitän. Ihm verdankt die Marktgemeinde die Südseesammlung, die im Südseemuseum neben dem Heimatmuseum Obergünzburg seit 2009 ausgestellt ist. Karl Nauer befuhr am Steuer des Passagierdampfers „Sumatra“ von 1906 bis 1913 die melanesische Inselwelt und brachte über 300 Glasplattendias sowie Gebrauchs- und Kultgegenstände – vom einfachen Speer bis zur filigran geschnitzten Totenmaske mit. Insgesamt sammelte er über 1.500 Exponate, die er der Marktgemeinde 1913 übergab. Es ist die größte Sammlung im süddeutschen Raum.

#### ARBEITSKREIS HEIMATKUNDE

Der Verein, der sich mit der Geschichte von Obergünzburg und der näheren Umgebung befasst, wurde 1919 gegründet und zählt heute rund 50 Mitglieder. Die Gründung mitangestoßen hat mitunter Kapitän Carl Nauer.

#### DENKMALSCHUTZ

Als Ensemble wurde der Marktplatz des Hauptortes mit Kirche und Amtshaus unter Schutz gestellt (E-7-77-154-1). Daneben liegen weitere 47 Baudenkmäler in der Gemeinde vor. Die Filialkirche St. Nikolaus ist sowohl Baudenkmal als auch Landschaftsprägendes Denkmal.

#### DIESE ZIELE UND GRUNDSÄTZE AUS DER REGIONALPLANUNG SIND ZU BEACHTEN:

- „In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunk-

ten zulässig.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, V, 1.1 (G))

- „Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- „Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, V, 1.3 (G))
- „Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, V, 1.3 (Z))
- „Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion-, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.“ (Regionalplan der Region Allgäu, Teil B, V, 1.7 (Z))

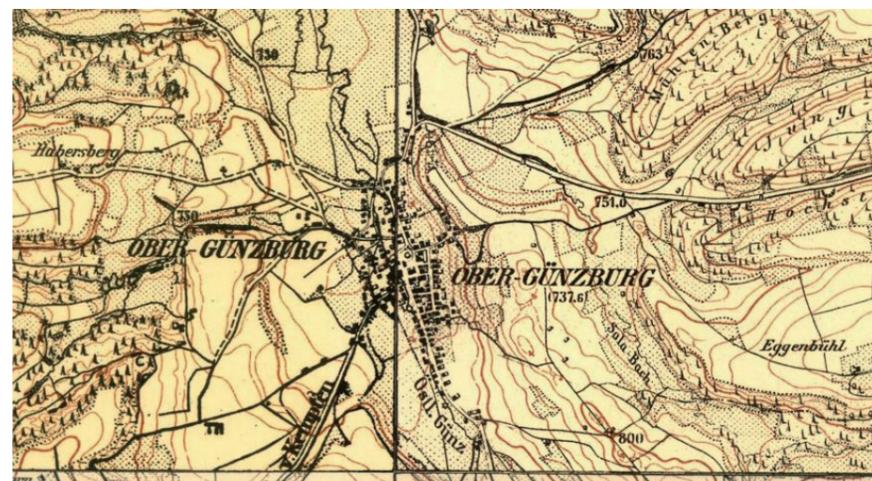
#### HISTORISCHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG



ORTSBLATT  
1822

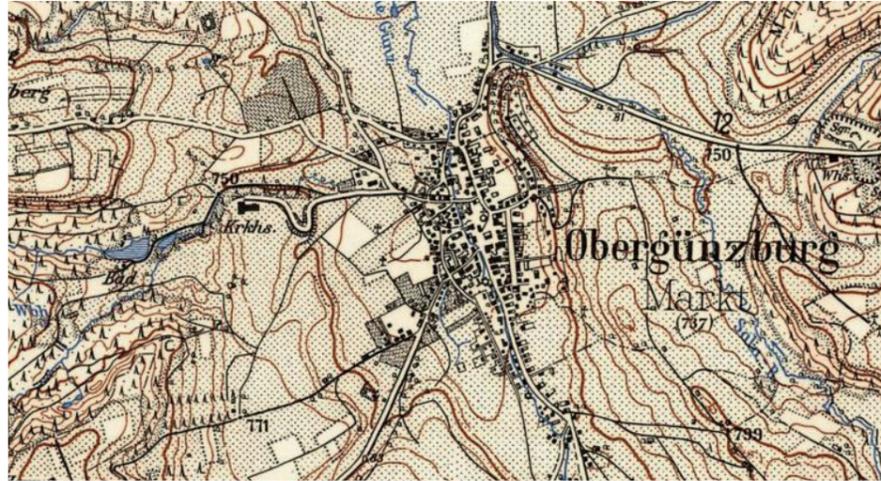


1880



1900 / 1910  
(QUELLE: BAYERNATLAS)

ALTE ORTSANSICHTEN



1958



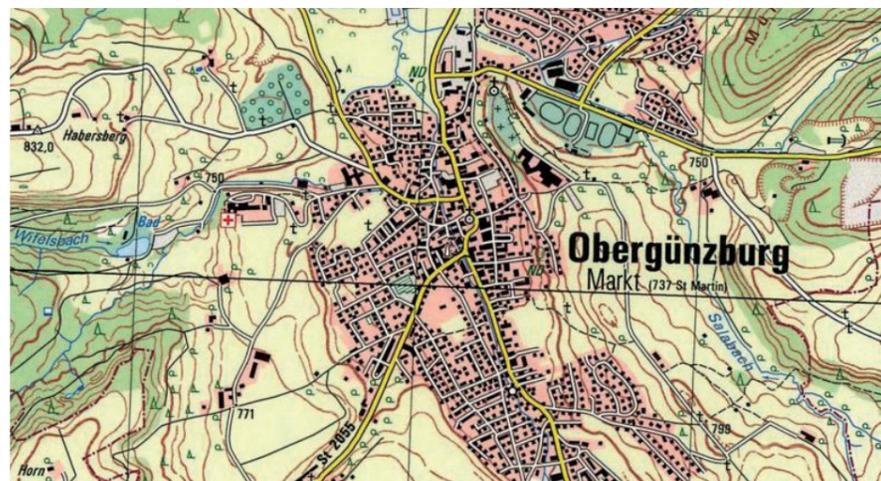
ALTE POSTKARTE  
LENZBRAUEREI OBERGÜNzburg



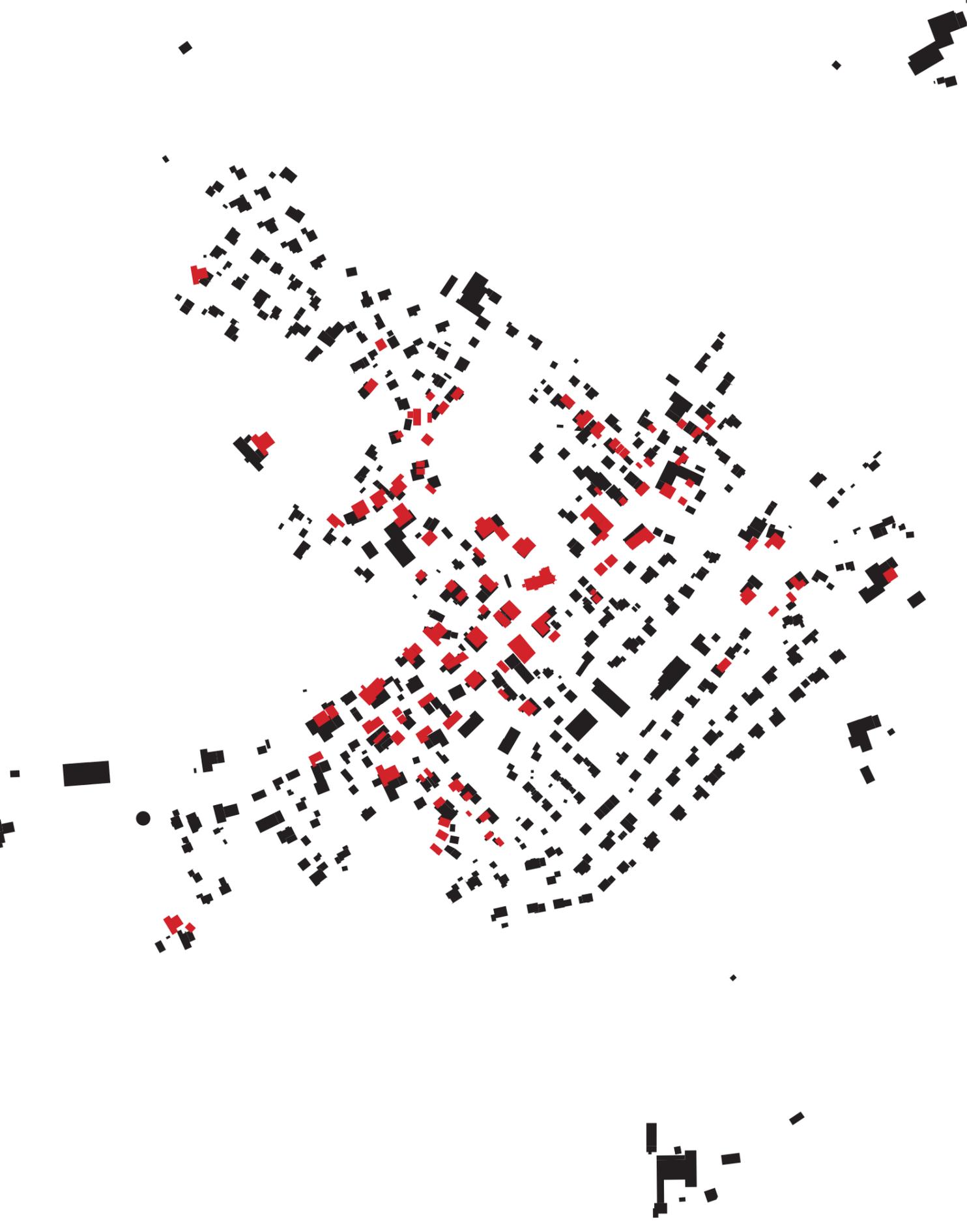
1980



ALTE POSTKARTE  
ORTSKERN



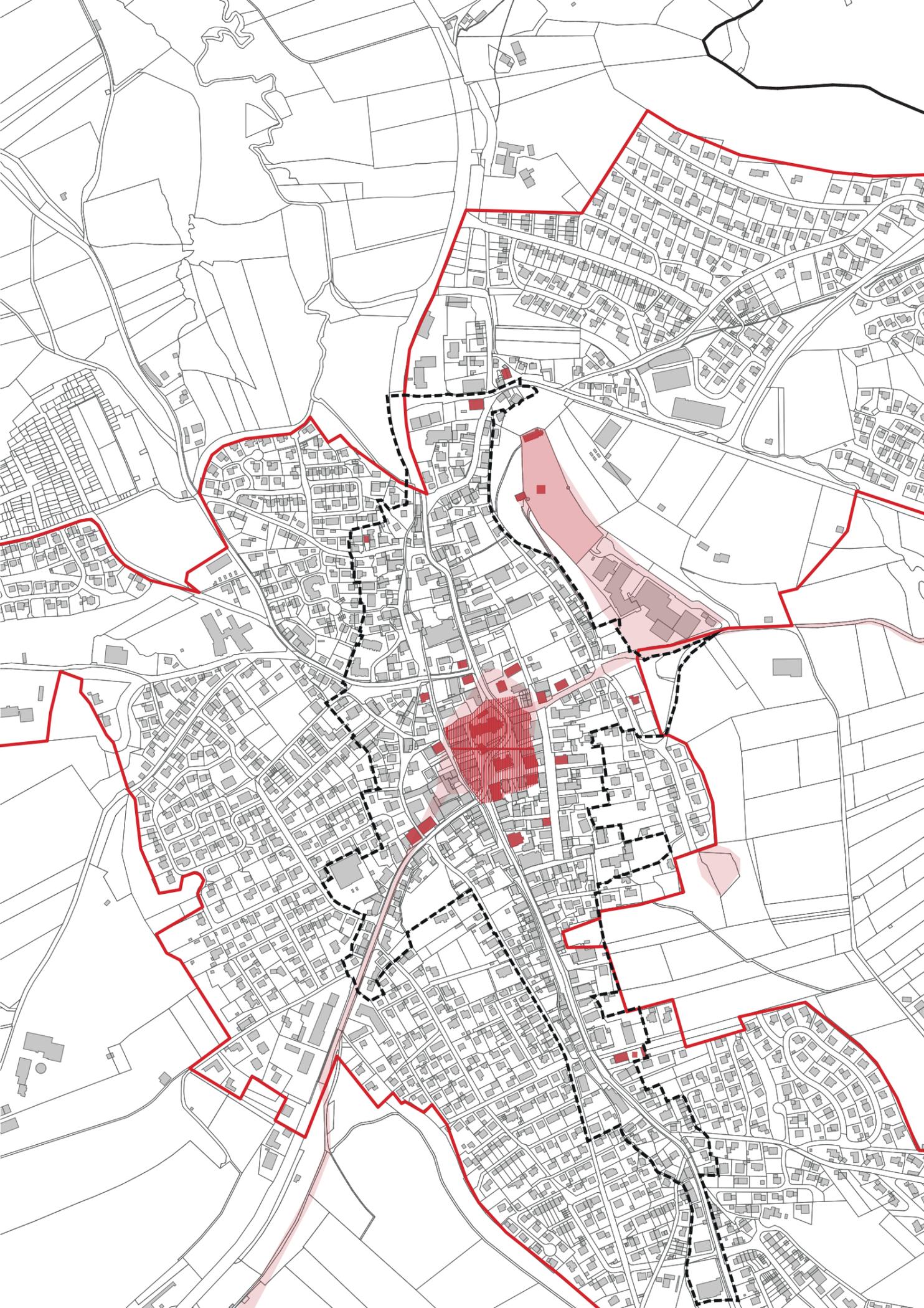
2008  
(QUELLE: BAYERNATLAS)



- aktuelle Bebauung
- Urkataster von 1860



EBERSBACH  
STAND: JUNI 2023 / M 1:5.000 /  
DIE STADTENTWICKLER  
(QUELLE: BAYERNATLAS)



## DENKMÄLER

- Untersuchungsraum
- Sanierungsgebiet von 2004
- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- Ensemble



**OBERGÜNZBURG**  
STAND: SEPTEMBER 2022 / M 1:7.000 /  
DIE STADTENTWICKLER

- E-7-77-154-1 Ensemble Marktplatz**  
Kirche und Amtshaus auf dem Marktplatz bilden den Kern des Ortes, der, 1130 erstmals erwähnt, im späten 13. Jh. teilweise, 1447 vollständig in den Besitz des Stiftes Kempten übergang. Die längsrechteckige Platzgestalt mit Giebelfronten von Häusern vor allem des 18./19. Jh. verrät in ihrer Regelmäßigkeit eine planmäßige Anlage der stiftkemptischen Pfleger, die wohl nach den Ortsbränden von 1560 und 1656 entstanden ist. Nach erneutem Brand 1804 wurde die Ostseite des Platzes erneuert. Dagegen repräsentieren Kirche und Amtshaus nach Bausubstanz und Lage (divergierende Bauachsen untereinander und zum Platzrand) den ursprünglichsten historischen Kern. [...] Die freie Lage auf dem Platz und eine auffällige Häufung von Gasthäusern (wohl ehem. Brauereien) verraten die ursprüngliche Bestimmung.
  
- D-7-77-154-1 Alter Markt 7**  
Ehem. Kemptisches, dann Bayerisches Jägerhaus, giebelständiger, zweigeschossiger Satteldachbau, bez. 1805, wohl unter Einbeziehung von Teilen des Vorgängerbau, modern überformt.  
**nachqualifiziert**
  
- D-7-77-154-2 Alter Markt 12**  
Ehem. Bauernhaus, giebelständiger Mittelstallbau mit steilem Satteldach, Wohnteil zweigeschossig, nach 1805 erbaut.  
**nachqualifiziert**
  
- D-7-77-154-3 An der Günz 7**  
Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Hakenschopf und Wohnteil unter herabgeschlepptem Dach, bemalte, kerbgeschnittene Flugfette im Kern 18. Jh., modern überprägt.  
**nachqualifiziert**
  
- D-7-77-154-5 Gerberweg 2**  
Ehem. Gerberhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, 18./19. Jh., Ausbauten im Heimatstil, bez. 1937, Dachstuhl

mit als Trockenspeicher ausgebautem Kniestock und giebelseitig verbrettertem Gerbergang erneuert.

**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-8 Kapitän-Nauer-Straße 1**

Ehem. Zehntstadel und Feuerhaus, sog. „Heiligenspeicher“, zweigeschossiger Walmdachbau, im Kern wohl 17./18. Jh., Umbau 1828, seither bis 1959 Rathaus; vgl. Ensemble Marktplatz.

**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-10 Kaufbeurer Straße 3a, 3b**

Ehem. Badhaus, zweigeschossiger, teils verputzter Ständerbau mit Fachwerk und Flachsatteldach, 17./18. Jh., nordseitig Anbau mit Pultdach, wohl später.

**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-55 Kemptener Straße 8**

Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit dreigeschossigem, übergiebeltem Mittelrisalit, im Kern um 1860, Umgestaltung mit Mittelrisalit, 1920 durch die Gebrüder Heydecker.

**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-56 Kemptener Straße 10**

Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, mit Mezzanin, dreigeschossigem Mittelrisalit und Eckerkern auf Konsolen, im Kern um 1860, um 1920 umgestaltet nach Plänen der Gebrüder Heydecker.

**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-13 Liebenthannstraße 10**

Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger, verputzter Ständerbohlenbau mit Flachsatteldach, im Kern Mitte 17. Jh.

**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-14 Lindenweg 5**

Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Satteldachbau mit Zwerchgiebel und vegetabilem Stuckdekor, nach 1900.

**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-22 Marktplatz**

Marktbrunnen aus Gusseisen, achtecki-

ges Becken mit hoher Säule mit Würfelkapitell, bez. 1865, darauf Mohrenfigur mit Stadtwappen, Zementguss, gleichzeitig.

**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-16 Marktplatz 1**

Ehem. Amtshaus, jetzt Rathaus, freistehender, platzbeherrschender, dreigeschossiger Satteldachbau, Ostgiebel mit Gesimgliederung und Polygonalerker mit Schweifhaube, Westseite abgewalmt, mit Ladegaube, 1570 als Korn- und Rathaus errichtet, 1688 bis 1803 Sitz des stiftskemptischen Pflamtes.

**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-17 Marktplatz 2**

Kath. Pfarrkirche St. Martin, Saalbau mit eingezogenem Chor mit Dreiseitschluss und stattlichem Satteldachturm mit Blendbogengliederung, im Kern Mitte 15. Jh., Turm und Chor aus unverputzten Tuffsteinquadern, bez. 1451, Instandsetzung nach Brand, 1560/63, südöstlich Gruft- oder Seelenkapelle, kleiner Zentralbau mit Halbrundapsis und Kuppelhaube, 1703 oder 1711, Johann Jakob Herkommer zugeschrieben, westlich Sakristei, 1718, Verlängerung des Langhauses nach Westen, 1926; mit Ausstattung.

**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-18 Marktplatz 6**

Ehem. Gasthof zur Post, stattlicher, annähernd quadratischer zweigeschossiger Mansardwalmdachbau, nach 1804 errichtet, stark verändert und überformt.

**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-19 Marktplatz 7**

Gasthof zum Lamm, zweigeschossiger, traufständiger Satteldachbau mit profiliertem Traufgesims, nach Brand 1802 über Keller des Vorgängerbaus neu errichtet, schmiedeeiserner Ausleger, wohl noch 18. Jh.

**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-20 Marktplatz 10**

Ehem. Gasthof zum schwarzen Bären,

stattlicher, unregelmäßiger Satteldachbau in Ecklage, mit geschnitzter klassizistischer Eingangstür und Ausleger aus Schmiedeeisen, modern bez. 1804

**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-21** **Marktplatz 15**  
Ehem.stiftskemptische Schmalzwaage, später Cordonisten- oder Verkündhaus, zum Marktplatz zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, im Obergeschoss Stichbogentor zum Kirchhof, 17./18. Jh.  
**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-23** **Nikolausberg 1; Nähe Friedhof; Nikolausberg 2**  
Kath. Fialkirche St. Nikolaus, Saalbau mit eingezogenem Chor mit Fünfseitschluss und Strebepfeilern und nördlich angestelltem Turm mit Satteldach, spätgotische Anlage, 1. Hälfte 15. Jh., Umbau um 1600 durch Baltus Kustermann, Sakristei 19. Jh.; mit Ausstattung; Friedhof, als Pestfriedhof 1634/35 angelegt, seit 1684 Friedhof der Pfarrei, im 19. Jh. nach Süden erweitert,, Ummauerung des 19. Jh., einbezogen zwei Rundtürme an der ehem. Südost- und Südwestecke, im Kern 1. Hälfte 16. Jh.; Aussegnungshalle, ebenerdiger Satteldachbau im neuromanischen Stil mit Lisenen und Rundbogenfriesen, Mittelrisalit mit offener Vorhalle und gekuppelten Rundbogenfenstern, letztes Viertel 19. Jh.; Kreuzwegstationen, 1859/63; am Weg zum Nikolausberg.  
**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-24** **Oberer Markt 5**  
Gasthof grüner Baum, zweigeschossiger Walmdachbau mit jüngerer Wiederkehr im Osten, bez. 1686  
**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-58** **Oberer Markt 35**  
Ehem. Gerichtsgefängnis, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit neubarocker Fassadengliederung und Treppenturm, 1900; zugehörig: ummauerter Garten und Nebengebäude.  
**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-27** **Poststraße 5**  
Ehem. Schule, zweigeschossiger, giebelständiger Massivbau mit Satteldach, bez. 1818.  
**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-54** **Poststraße 7**  
Postamt, dem Heimatstil verpflichteter, traufständiger zweigeschossiger Bau mit geknicktem Satteldach und verschindelttem Obergeschoss mit Klebdächlein über den Geschossdeckenlagen, 1925  
**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-28** **Unterer Markt 2; Unterer Markt 4.**  
Ehem. Pfarrhof, jetzt Heimatmuseum: Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkgiebel, erbaut 1753; östlich ehem. Pfarrstadel, zweigeschossiger Ständerbau, Obergeschoss teilweise als Fachwerkkonstruktion, bez. 1796, von Michael Haas.  
**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-29** **Unterer Markt 3**  
Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Ecklisenen und profiliertem Traufgesims, ostseitig flacher Dreiecksgiebel, 1. Hälfte 19. Jh., modern überformt.  
**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-30** **Unterer Markt 5**  
Ehem. Frühmesshaus bzw. Kaplanei, zweigeschossiger Massivbau mit steilem Satteldach, erbaut 1772.  
**nachqualifiziert**

**D-7-77-154-32** **Unterer Markt 49**  
Gasthaus Schwanen, stattlicher zweigeschossiger Satteldachbau, 19. Jh., wohl unter Einbeziehung von Resten des spätmittelalterlichen Gutleuthaus  
**nachqualifiziert**

**HAUPTORT  
DENKMÄLER**



**EHEMALIGES FRÜHMESSEHAUS AM UNTEREN  
MARKT 5, ZWEIFLÜSSLIGER SATTELDACH-  
BAU, ERBAUT 1772, D-7-77-154-30**

**HAUPTORT  
ORTSBILDPRÄGENDE BAUTEN  
DÖRFICHE BAUKULTUR**



**ALTES WOHNHAUS  
(KRANKENHAUSSTRASSE 8)  
WURDE ABGERISSEN**



**EHEMALIGES BAUERNHAUS AN DER GÜNZ 7,  
FLACHDACHHAUS MIT HAKENSCHOPF UND  
WOHNTEIL UNTER HERABGESCHLEPPTEM  
DACH, BEMALTE, KERBGESCHNITZTE FLUGP-  
FETTE 18. JAHRHUNDERT, D-7-77-154-3**



**SEIFENSIEDERWEG 1**



**WOHNHAUS IN KEMPTENER STRASSE 8, TRAU-  
SEITBAU, UM 1860, UM 1920 VON DEN GEBRÜ-  
DERN HEYDECKER UMGESTALTET UND MIT  
DEM MITTELGIEBEL VERSEHEN., D-7-77-154-55**



**GÄSSELE 3, ALTES BAUERNHAUS  
SANIERUNGSBEDÜRFTIG**



WOHNHAUS  
OBERER MARKT 21



WOHNHAUS  
OBERER MARKT 25



WOHNHAUS  
OBERER MARKT 48, STARK SANIERUNGSBEDÜRFTIG



WOHNHAUS  
OBERER MARKT 27

ADRESSE	SANIERUNGSBEDARF	VERBESSERUNGSBEDARF	FLÄCHENGESTALTUNG
Öffentliche Fläche vor Raiffeisenbank-Filiale			Fehlende Gestaltung und kaputter Belag
Unterer Markt 19 & 21	Energetische und optische Sanierung notwendig		
Unterer Markt 25		Verbesserung der Fassade des Bürogebäudes und des Außenplatzes	
Unterer Markt 31		Fassadenprogramm	
Unterer Markt 40	Sanierung		
Unterer Markt 42	Sanierung		
Unterer Markt 35	Energetische und Fassadensanierung		
Unterer Markt 54	Erneuerung der Wohngebäudefassade und vollständige Sanierung des Wirtschaftsgebäudes		
Kemptener Straße 14		In die Jahre gekommene Fassade	
Kemptener Straße 11	Fleckige Fassade		
Kemptener Straße 10b	Erneuerung der Westfassade		
Kemptener Straße 5	Erneuerung der Fassade		
Saliterstraße 2	Leerstehend und sanierungsbedürftig		
Saliterstraße 7	Leerstehendes, am verfallendes Gebäude		
Hammerschmiede		Empfehlung einer Fassadensanierung	

ADRESSE	SANIERUNGSBEDARF	VERBESSERUNGSBEDARF	FLÄCHENGESTALTUNG
<b>Gutbrodtstraße 41</b>			Scheune mit mangelhafter Flächengestaltung
<b>Oberer Markt 48</b>	Leerstehendes, stark sanierungsbedürftiges Wohngebäude mit Werkstatt oder ähnlichem		
<b>Oberer Markt 25</b>	Fassade mit Fensterläden stark in die Jahre gekommen		
<b>Oberer Markt 23</b>	straßenseitige Fassade stark sanierungsbedürftig, gerade im Sockelbereich		
<b>Oberer Markt 21</b>	Großes, leerstehendes und stark sanierungsbedürftiges Haus		
<b>Oberer Markt 19b</b>		Rechte Doppelhaushälfte zwar bauliche Mängel, jedoch nicht ortstypisch saniert	
<b>Oberer Markt 17</b>		Mangelhafte Fassade im Hautürbereich	
<b>Oberer Markt 26</b>		In die Jahre gekommener Friseursalon mit Schaufenster – Modernisierung möglich	
<b>Oberer Markt 22b</b>		Westliche Hausfassade erneuerbar	
<b>Oberer Markt 11</b>	Ehemalige Gastwirtschaft ganzheitlich sanierungsbedürftig		
<b>Klosterweg 6</b>	Wohngebäude sanierungsbedürftig		
<b>Kreuzung Kloster Weg und Alter Markt</b>			Parkfläche ohne jegliche Gestaltung
<b>Klosterweg 12</b>	Ehemalige private schulvorbereitende Einrichtung, leerstehend und sanierungsbedürftig. Verbindungsgebäude zwischen Schule und Kindergarten ebenfalls sanierungsbedürftig		
<b>Alter Markt 19</b>	Sanierungsbedürftig		
<b>Straße / Hof zwischen Alter Markt 9 (Cafe Bistro Central) und Alter Markt 7 (Gasthaus Alte Post)</b>			Unordentliche Kiesfläche

ADRESSE	SANIERUNGSBEDARF	VERBESSERUNGSBEDARF	FLÄCHENGESTALTUNG
<b>Alter Markt 7 (Gasthaus Alte Post)</b>	Fassade und Außenbereich – ganzheitliche Erneuerung notwendig		
<b>Poststraße 1</b>	Teils leerstehendes Wohngebäude mit Gebrauchtmöbelhandel komplett sanierungsbedürftig		
<b>Jahnweg 1</b>	Leerstehend und sanierungsbedürftig		
<b>Busbahnhof und gegenüberliegenderParkplatz</b>			Unattraktive und versiegelte Flächengestaltung beim Busbahnhof sowie verwilderter Autostellplatz
<b>Jahnweg 2</b>	Werkstattgebäude sanierungsbedürftig		
<b>Oberer Markt 5 (Grüner Baum)</b>	Anbau Bedarf dringend Modernisierung		



OBERER MARKT 26



OBERER MARKT 11



STRASSE / HOF ZWISCHEN ALTER MARKT 9 (CAFE BISTRO CENTRAL) UND ALTER MARKT 7 (GASTHAUS ALTE POST)



UNTERER MARKT 31



UNTERER MARKT 25



FLÄCHENGESTALTUNG VOR DEM RATHAUS MANGELHAFT



POSTRASSE 1



OBERER MARKT 48



OBERER MARKT 31



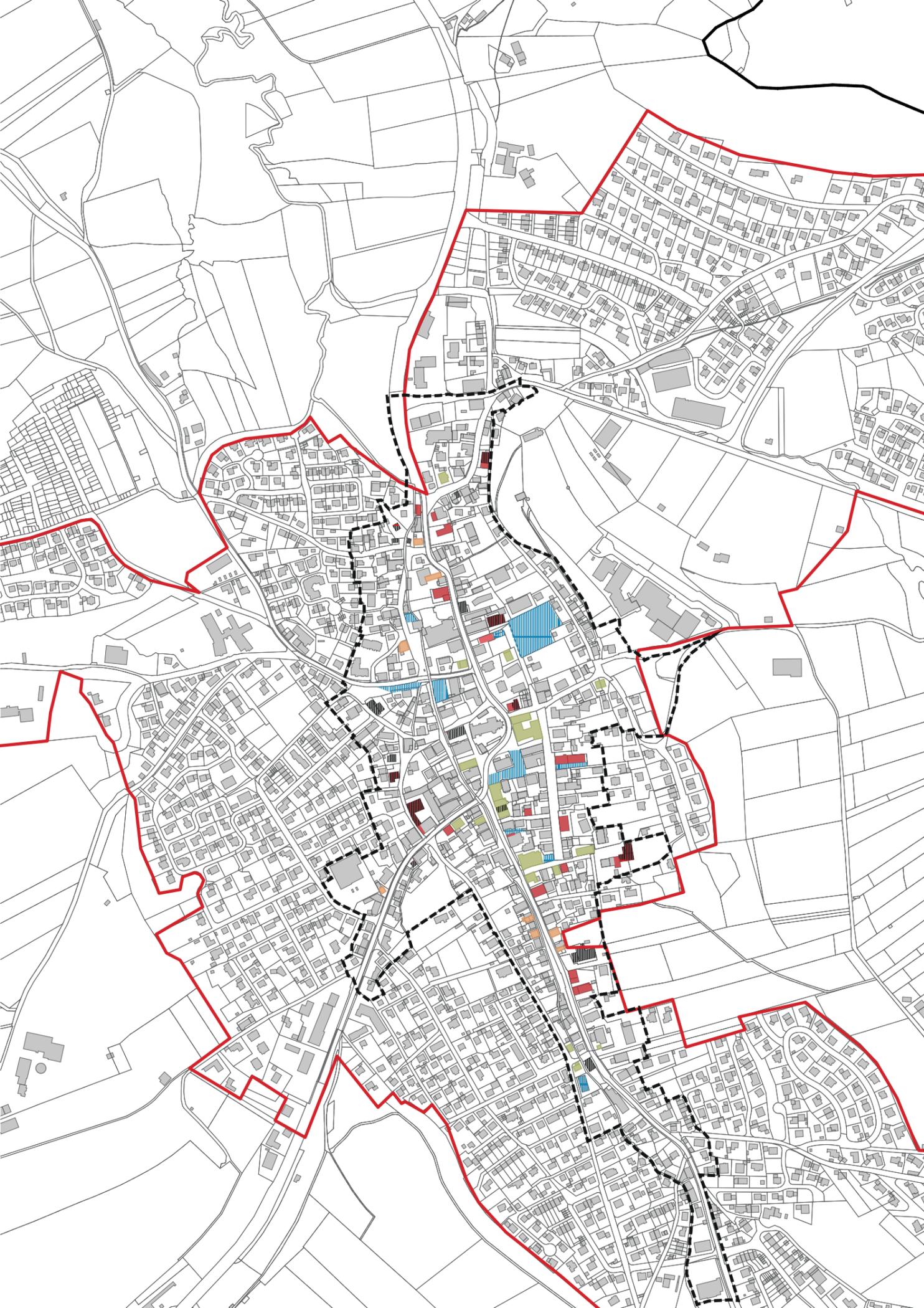
KEMPTENER STRASSE 11



KEMPTENER STRASSE 10B



SALITERSTRASSE 7



**STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE**

-  Untersuchungsraum
-  Sanierungsgebiet von 2004
-  Saniert bzw. erneuert seit VU 1992
-  Bauzustand verbessern
-  Gebäude sanieren
-  Leerstand
-  Mangelnde Flächengestaltung



**OBERGÜNZBURG**  
STAND: MÄRZ 2023 / M 1:7.000 /  
QUELLE: APPLE KARTEN  
DIE STADTENTWICKLER