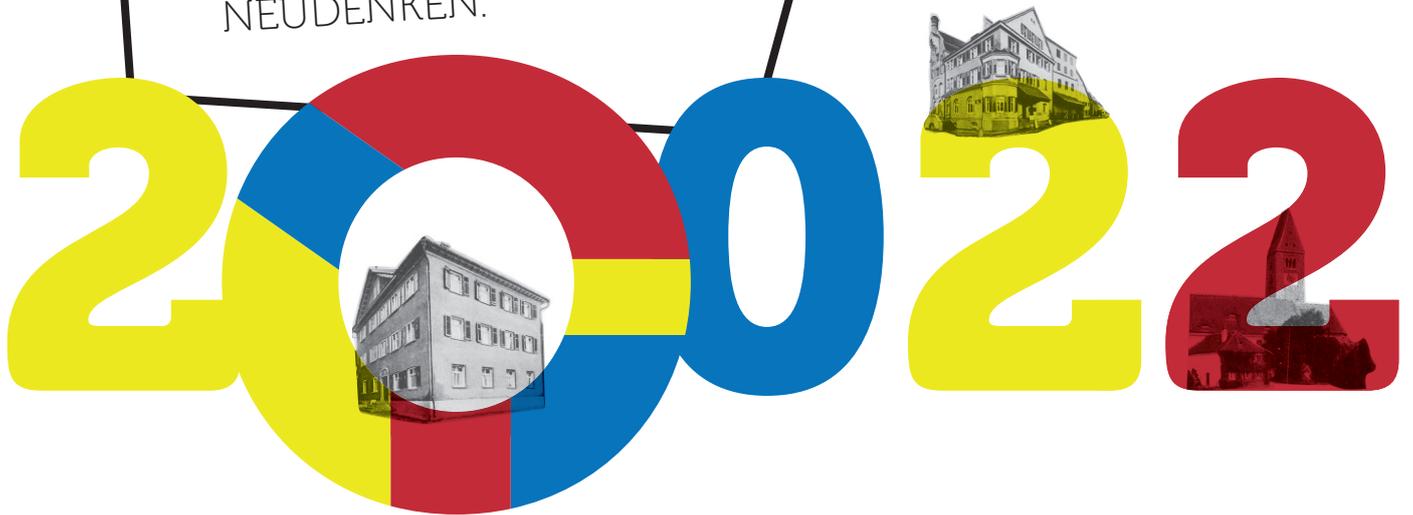


Kurzfassung

**UNSERE IDENTITÄT
FÜR DIE NÄCHSTE
GENERATION**

BEWAHREN.
MODERNISIEREN.
NEUDENKEN.



#

**DREHBUCH
ORTSBILD
OBERGÜNZBURG**

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 zuführbare 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

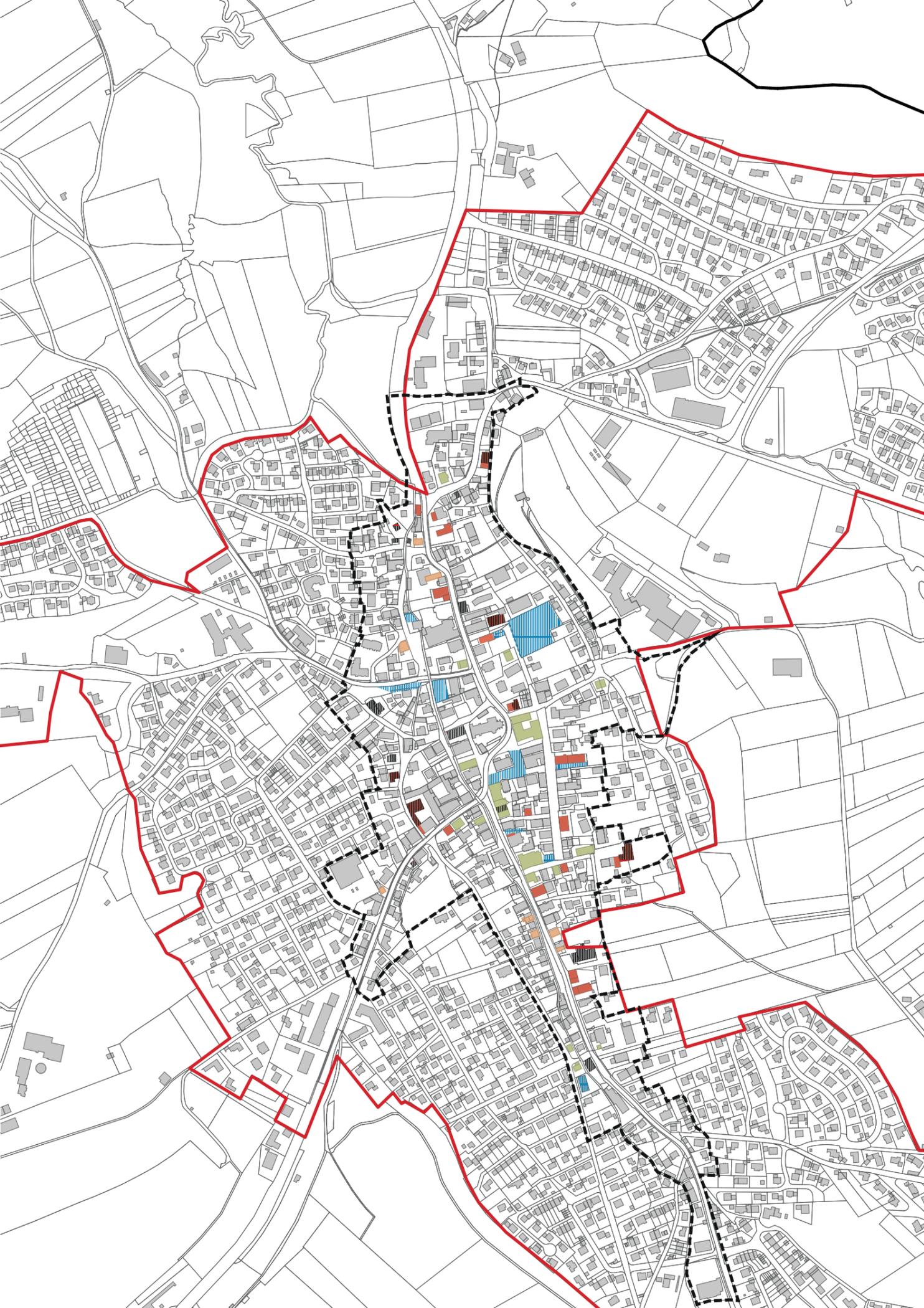
Der Planungsprozess gliedert sich in mehrere Stufen. Am Anfang der Konzeptarbeit steht eine Grundlagenanalyse. Es werden Daten, Fakten und bereits vorhandene Studien und Konzepte in Bezug auf potenzielle Handlungsfelder ausgewertet. Bereits hier werden erste Stärken und Schwächen, aber auch Potenziale 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.

KURZFASSUNG

Das hier vorliegende Abstract ist eine Zusammenfassung der wichtigsten Punkte des erstellten ISEKs für die Marktgemeinde Obergünzburg. Sie dient dazu, dem Leser einen schnellen Überblick über den Inhalt zu geben. Weiterführende Erläuterungen und wichtige Ausführungen zu den dargestellten Themenblöcke, können jederzeit im beauftragten ISEK nachgelesen bzw. eingesehen werden. In der Kurzfassung werden nur die folgenden hervorgehobenen Themen (teilweise auch gekürzt) dargestellt:

- *01 Einleitung*
- **02 Analyse (kurz)**
- *03 Evaluierung VUs (fehlt)*
- **04 Dialog (kurz)**
- **05 SWOT-Analyse (kurz)**
- *06 Zukunftsbild (fehlt)*
- **07 Maßnahmen (kurz)**
- *08 Sanierungsgebiet (fehlt)*
- *09 Ortsmitte Ebersbach (fehlt)*

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 Ortsbegehung 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 und dann in konkreten Maßnahmen oder in Überlegungen übergeführt werden.



Die Analyse bildet aufgrund der notwendigen und unterschiedlichen Blickwinkel auf den Ort, den umfangreichsten Teil dieser Arbeit. Auf die Herleitung wird hier verzichtet und in einem Auszug das Ergebnis der städtebaulich kartierten Mißstände dargestellt.

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



OBERER MARKT 26



OBERER MARKT 11



POSTSTRASSE 1



OBERER MARKT 48



GEBÄUDEZUSTAND

- Untersuchungsraum
- Sanierungsbedarf
- Leerstand
- Saniert
- Nachverdichtungspotential



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



UMGESTALTETER ORTSEINGANG



**UNATTRAKTIVER UND SANIERUNGSBEDÜRFTIGER VORPLATZ ZUM GASTHOF,
HOHER VERSIEGELUNGSGRAD**



04 DIALOG

OBERGÜNZBURG

Die Einbindung und Information der Öffentlichkeit und wesentlicher Akteure während der Konzepterarbeitung ist ein wichtiger Bestandteil des ISEKs. Die Beteiligung der Bürger:innen und Stakeholders erfolgte über verschiedene Workshops und über einen Dorfspaziergang in Ebersbach.

1. Gemeinderatssitzung am 18.05.2022

Am Mittwoch Abend, den 18. Mai 2022 trafen sich zum Auftakt der Entwicklung des Innerstädtischen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Gemeinde Obergünzburg und den Ortsteil Ebersbach der Bürgermeister Hr. Leveringhaus, der Gemeinderat sowie das Planungsbüro DIE STADTENTWICKLER im Gasthaus Goldener Hirsch. Ziel sollte es sein, die ersten Schritte und das methodische Vorgehen für die Erarbeitung des ISEKs für den angesetzten Planungsbereich zu definieren.

Nach einer kurzen Begrüßung und Einführung durch Hr. Leveringhaus, stellte sich die Stadtplanerin Fr. Michler im Namen der STADTENTWICKLER vor. Nachdem die ersten Fragen rund um das Thema ISEK geklärt werden konnten und die Rollenverteilung für den Prozessverlauf feststand, stellte Frau Michler verschiedene Möglichkeiten der Bürgerbeteiligungen vor und visualisierte diese anhand vergangener Beispiele.

Im Anschluss hatte der Gemeinderat die Möglichkeit Fragen zu stellen und dem Planungsbüro seine Wünsche für das ISEK sowie erste Herausforderungen und Themenschwerpunkte des Planungsbereichs zu vermitteln. Dabei ergaben sich folgende Anforderungen und Erwartungen:

- Welche baulichen Maßnahmen braucht es konkret? Im Hinblick auf gestiegene Bevölkerungszahlen - Welche infrastrukturellen Anpassungen müssen (in Zukunft) gemacht werden?
- Touristische Analyse & Konzept - Wo ist unser Potenzial? Sollte Obergünzburg mehr Unterkünfte bieten?
- Wie gehen wir mit steigenden Wohnraummöglichkeiten um? Effiziente Nutzung von Baulücken!
- Leerstände beheben, Einzelhandel beleben und stärken
- Verwendung der Daten des Einwohnermeldeamtes: Demographie berücksichtigen - Wo wird in Zukunft „was frei“?, Welche Veränderungen stehen an?
- Qualität statt Quantität - Auch im Fremdenverkehr, ggf. Abfrage in der Bevölkerung?, Qualitativen Lebensraum mit Wachstum vereinbaren
- Wie kann die Nahversorgung ausreichend gewährleistet werden
- Verkehrlich „attraktiver“ werden - Verkehrswege gestalten und Radwegenetz ausbauen/ Mobilitätsmanagement
- Ökologisch Bauen / Nachverdichtung
- Einbeziehen des Wassers und erlebbar machen der Günz durch bspw. touristische Konzepte und Angebote vor Ort - auch: Hochwasserschutz, welchen Platz benötigt Hochwasserschutz unter Berücksichtigung der Innenentwicklung?

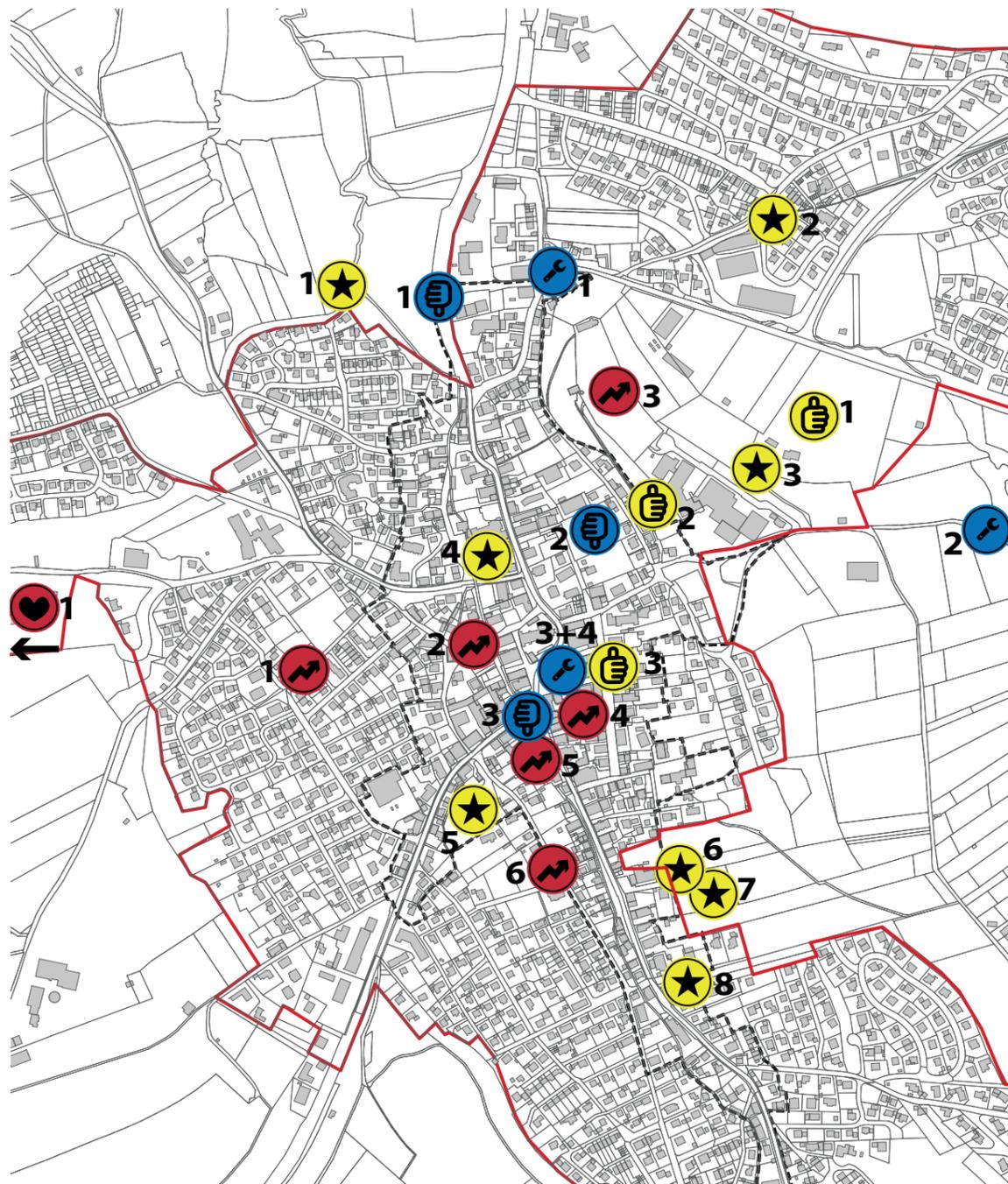
Für den Gemeindeteil Ebersbach ergab sich im Dialog, dass ein besonderer Fokus im ISEK auf die Verbesserung der bislang mangelnden Versorgungsstruktur in Ebersbach gelegt werden sollte. Außerdem soll der Dorfplatz aufgewertet und ein Dorfladen etabliert werden. Diese Maßnahmen sollen allgemein zur Steigerung der Lebensqualität in Ebersbach beitragen. Die Verkehrssituation soll des Weiteren berücksichtigt werden.

2022

UNSERE IDENTITÄT
BEWAHREN.
MODERNISIEREN.
NEUDENKEN.

Nachdem die Gemeinderäte ihre allgemeinen Erwartungen an das ISEK und erste Schwerpunkte für die Entwicklung des ISEKs äußern konnten, durften sie modellhaft Stärken und Schwächen auf dem Gemeindegebiet Obergünzburgs und Ebersbach verorten. Die Karte mit den Ergebnissen dient als erste Einschätzung für das Planungsbüro, an welchen Orten Handlungsbedarf seitens der Bürger:innen besteht.





STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DER GEMEINDE OBERGÜNZBURG M 1 : 7 000

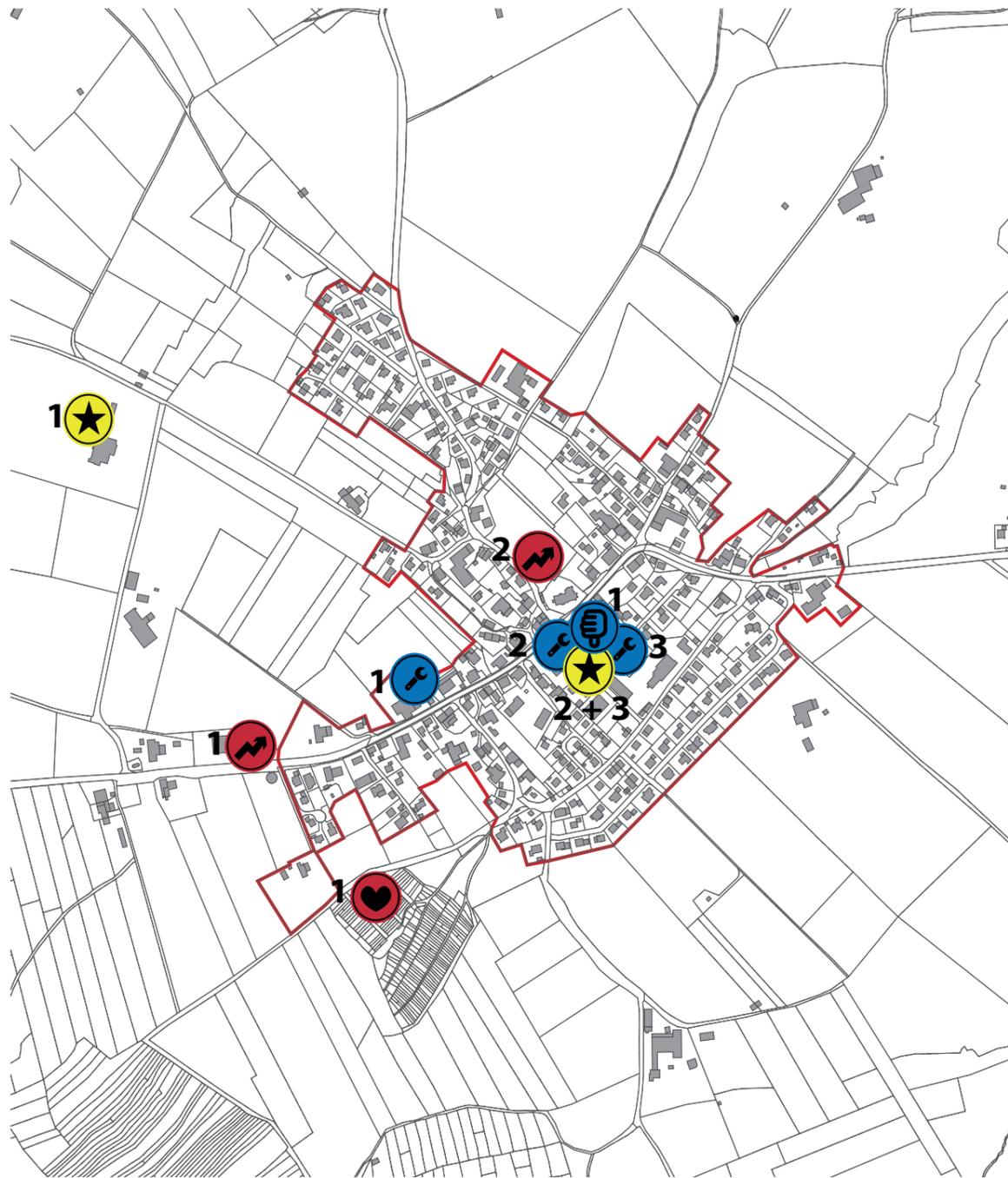


FOTOIMPRESSION GEMEINDERATSWORKSHOP

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN IN OBERGÜNZBURG:

MEIN LIEBLINGSORT	
1	Hagenmoos
RAUM MIT POTENTIAL	
1	Spielstraße
2	Begegnungsplatz
3	Friedhof - Raum der Begegnung (Park)
4	Autofreier Platz
5	Einzelhandel Oberer Markt/ Ortskern
6	Fahrradstraße
DAS IST GUT	
1	Sportplatz
2	Grundschulanlage
3	Kirchenumfeld Alter Markt Vorplatz Mädchenschule
MEINE ZUKUNFTSIDE	
1	Innerörtliche Entlastungsstraße
2	Mehrgenerationenspielplatz
3	Bike Park
4	Kneipp Anlage an der Günz

5	Öffentlicher Park
6	???
7	Welche Bebauung? Auswirkung auf Infrastruktur
8	Alternatives Jugend- und Kulturzentrum
DAS KÖNNTE BESSER SEIN	
1	Gleichberechtigter Durchgang für alle Verkehrsteilnehmer
2	Brücke über Salabach, der Pfosten behindert den Radverkehr, Weg besser nutzbar
3	Mehr Grün am Marktplatz und im Ortskern
4	Marktplatz
MEIN UNORT	
1	Kreisverkehr Kaufbeurer Straße
2	Rössle Wiese
3	Kreuzung Oberer Markt/ Kemptner Straße



STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DES ORTSTEILS EBERSBACH M 1 : 7 000

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN IN EBERSBACH:

MEIN LIEBLINGSORT 	
1	Krautgarten
RAUM MIT POTENTIAL 	
1	Käserei - Mehr Angebote im Verkauf und Treffpunkt
2	Historisches Pfarrstadel - Gebäude mit Potenzial als Treffpunkt
MEINE ZUKUNFTSIDE 	
1	Kein öffentlicher Spielplatz im Ort
2	Verkaufsraum mit regionalen Produkten (Käse, Wurst, Milch)
3	Dorfladen

DAS KÖNNTE BESSER SEIN 	
1	Feuerwehr: schlechte Zufahrt zu Parkplatz
2	Dorfplatz
3	Erschließungsstraße?
MEIN UNORT 	
1	Gasthaus Bären: Hier könnte ein Haus für die Dorfgemeinschaft entstehen Der Ortskern muss schöner werden!



FOTOIMPRESSION GEMEINDERATSWORKSHOP



Neben dem Verorten der Stärken und Schwächen im Hauptort und Ebersbach, sollten die Gemeinderäte ihre Vision von Obergünzburg in 10 Jahren teilen. Folgende Aspekte wurden genannt:

- Photovoltaik auf allen Dächern!
- Viel weniger Autos - fahrradfreundlich/ fußgängerfreundlich
- Reduzierung der Wohn - Leerstände
- Struktur des Einzelhandels ist gestärkt / erhalten / geblieben
- Grüner + Bunter
- Kein Hausärztemangel
- Der Marktplatz/ Dorfplatz sollen schöne Begegnungsstätten werden!
- Weniger Leerstand bei allen Immobilien
- Jugendfreundlicher
- Gastronomie Entwicklung Obergünzburg in 10 Jahren

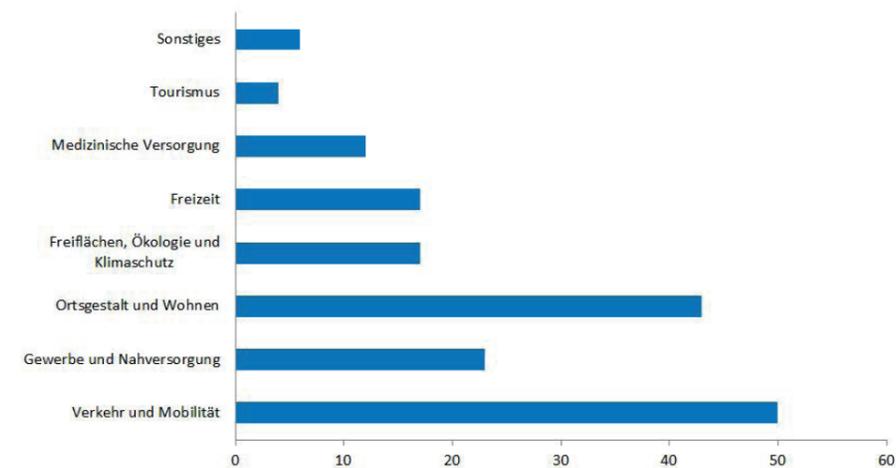
Abschließend wurden verschiedene Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung diskutiert. Für Ebersbach wurde schnell eine Lösung gefunden. Ein strukturierter Workshop von und für die Ebersbacher Einwohner:innen soll in Präsenz abgehalten werden und mindestens die Themen Zentrumsgestaltung und Einzelhandelsversorgung beinhalten.

Für Obergünzburg selbst soll eine Kombination verschiedener Teilnehmungsformate angeboten werden, welche größtenteils digital stattfinden und dadurch eine möglichst große Zielgruppe ansprechen sollen. Hierfür wird im Juli 2022 eine Postkarte mit allen wichtigen Erstinformationen rund um die Erarbeitung des ISEKs an alle Haushalte Obergünzburgs inklusive aller Ortsteile und Weiler verteilt werden. Ab Anfang September sollen dann weitere Formate folgen, wie einem Ortsrundgang und einem Informationsstand mit dem Wochenmarkt als Plattform. Ebenso sollen alle relevanten Stakeholder Obergünzburgs, wie beispielsweise Ärzte, Einzelhandelsvertreter, Gewerbe und Vereine zu einem Workshop eingeladen werden, um auch ihre Interessen zu berücksichtigen.

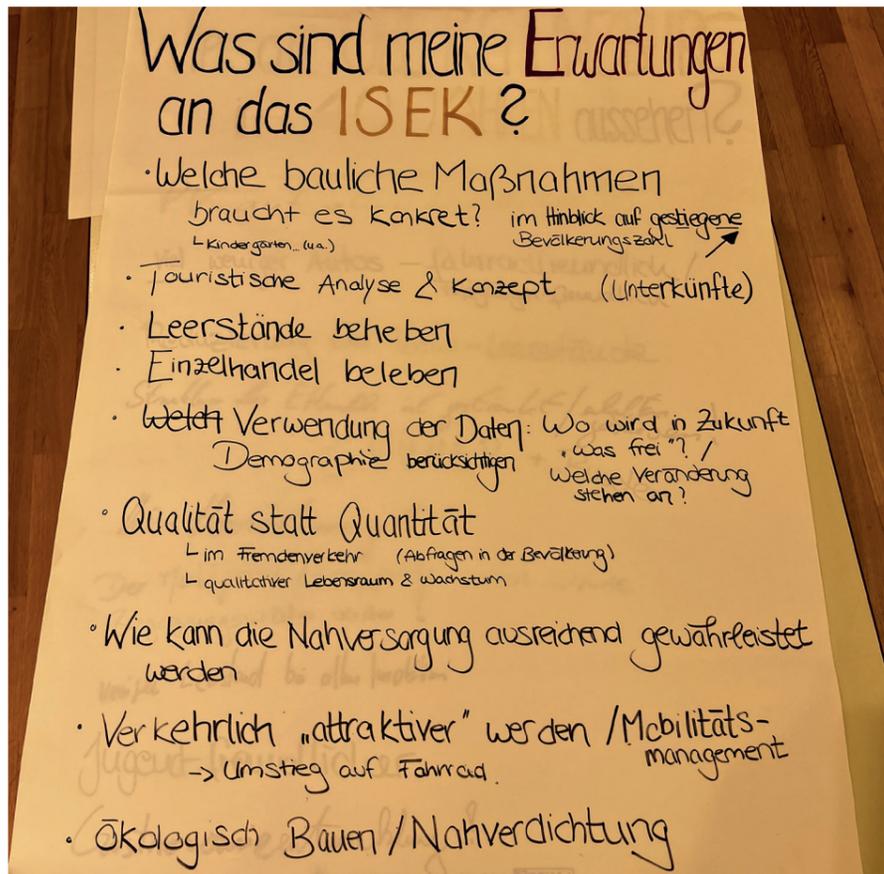
POSTKARTEN UMFRAGE

Mit einer Postkartenaktion wurden Meinungen, Wünsche und Ideen zur weiteren Entwicklung Obergünzburgs abgefragt. Bürger:innen konnten stichpunktartig beschreiben, wie sie die Zukunft der Marktgemeinde sehen, wo nach ihrer

Meinung besonderer Handlungsbedarf besteht und was sie sich für die weitere Entwicklung wünschen. 59 Postkarten kamen bei dieser Aktion zusammen mit insgesamt 170 Nennungen.



VERTEILUNG DER NENNUNGEN AUF THEMENFELDER: BESONDERS HÄUFIG WURDEN HINWEISE ZU DEN THEMENFELDERN VERKEHR UND MOBILITÄT SOWIE WOHNEN UND ORTS-ENTWICKLUNG ABGEGEBEN (N= 170).



WAS SIND DIE BISHERIGEN ERGEBNISSE?



UNSERE IDENTITÄT
BEWAHREN.
MODERNISIEREN.
NEUDENKEN.

Ergebnisse der Postkartenaktion

Wo sehen die Teilnehmer Handlungsbedarf?



VERTEILUNG DER NENNUNGEN AUF THEMENFELDER: BESONDERS HÄUFIG WURDEN HINWEISE ZU DEN THEMENFELDERN VERKEHR UND MOBILITÄT SOWIE WOHNEN UND ORTS-ENTWICKLUNG ABGEGEBEN (N= 170).

VERKEHR UND MOBILITÄT

Es wurden diverse Orte genannt, an denen nach Meinung der Teilnehmer Handlungsbedarf besteht.

ORTE MIT SCHWACHSTELLEN

- Schwierige Verkehrssituation an Kreuzung Kaufbeurer Str. / Unterer Markt / Ronsberger Str. an der Feuerwehr, Wunsch nach Kreisverkehr (Mehrfachnennung)
- Verkehrssteuerung an Kreuzung Marktplatz / Kemptener Str. / Oberer Markt
- Verkehrs- und Parksituation Unterer Markt auf Höhe Kohlhund
- Verkehrsüberlastung und Parksituation an der Hauptstraße (notwendig: Park- und Halteverbot)
- Verkehrssituation am Marktplatz
- Durchgangsverkehr im Zentrum
- Geschwindigkeitsüberschreitungen Obergünzburg - Willofs (Standort-Blitzer)
- Notwendige Sanierung Staatsstraße Obergünzburg - Kempten
- Verbindungsstraße Ronsberger Str. - Forstweg und vom Kreisverkehr nach Berg
- Gabler-Parkanlage öffentlich zugänglich machen

Insbesondere auf den Durchgangsverkehr bzw. auf die derzeitige Verkehrssituation im Ortszentrum – oftmals auch mit Vorschlag einer Umgehungsstraße – wurde mehrmals hingewiesen. Auch der Wunsch nach einem Kreisverkehr am Feuerwehrhaus wurde mehrmals genannt.

ÖPNV

Bemängelt wurde mehrmals die unzureichende ÖPNV-Anbindung, insbesondere an Kempten, Kaufbeuren, Marktoberdorf sowie an den Bahnhof Günzach. Noch immer ist das „Auto für umliegende Dörfer / Weiler alternativlos“. Der ÖPNV (Bus, Bahn) müsste demnach besser ausge-

baut werden und ein Angebot mit Ortsbussen geschaffen werden.

Ergänzt werden könnte das ÖPNV-Angebot auch durch alternative Mobilitätsangebote (siehe Ottobeuren). Dies könnte auch bspw. ein Ruftaxi-Angebot zum Bahnhof Günzach sein. Ein Teilnehmer schlug auch eine Mitfahr-App mit Informationen zum Verbundanschluss zu den öffentlichen Verkehrsmitteln vor.

FUSS- UND RADVERKEHR

Hervorgehoben wurde mehrmals das noch lückenhafte Fuss- und Radwegenetz, insbesondere außerorts zwischen den Ortsteilen (ins Hagenmoos, zwischen Obergünzburg und Ebersbach). Das Radwegenetz müsse auch hinsichtlich kurzer Radanbindungen ohne Umwege weiter ausgebaut werden.

Weitere Nennungen hinsichtlich Fuß- und Radverkehr waren:

- Parkende Autos auf Gehweg
- Gefährliche Straßenquerung Ortsdurchfahrt Immenthal
- Fahrradständer Marktplatz
- Sichere Radwege Oberer Markt+ Gutbrodstraße
- Winterdienst auf Spazierwegen (z. B. Eschenlohe)
- Autofreier Marktplatz
- Fußgänger- und fahrradfreundliches Verkehrskonzept
- Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raumes für Fußgänger und Radfahrer

WOHNEN UND ORTSENTWICKLUNG

Es wurde mehrfach von Teilnehmer:innen darauf hingewiesen, dass ein größeres Angebot an bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden sollte, da derzeit Wohnraum zu knapp sei und u. a. bezahlbare Mietwohnungen kaum zu finden seien. Dies gilt sowohl für den Hauptort als auch für Ebersbach. Am häufigsten wurde dies in Verbindung mit der Sanierung von leerstehenden Bauten genannt.

Diese sollten nach Ansicht von Teilnehmer:innen zu Wohnzwecken saniert und vermietet bzw. verkauft werden, bevor neu gebaut werden muss. Auch wurde mehrfach vorgeschlagen, ein Tauschsystem von Wohnraum zu etablieren. Dahinter steckt die Idee, dass, wenn Kinder ausziehen, oftmals das Einfamilienhaus für die Besitzer:innen zu groß wird. Aber zugleich ist es schwer – wenn der Wunsch da ist, in eine kleinere Wohneinheit umzuziehen –, bei einem angespannten Immobilienmarkt etwas Passendes zu finden. Im Gegensatz suchen junge Familien oft nach größerem, aber auch bezahlbarem Wohnraum.

Folgendes wurde in Bezug auf die Themen Wohnen und Ortsentwicklung angemerkt:

- Sanierung leerstehender Gebäude im Ortszentrum
- Wohnraum für ältere Mitbürger:innen bzw. altersgerechtes Wohnen
- Bezahlbarer Wohnraum (zu Mietzwecken, über Bestandsbauten)
- Generationenhaus
- Umstrukturierung: Übergabe von Einfamilienhäusern an die nächste Generation
- Attraktive Gestaltung und Lückenschluss Marktzentrum, Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Marktplatz als Mittelpunkt stärken
- Attraktive Gestaltung des Ortskerns in Ebersbach mit Pfarrstadel als Dorfmittelpunkt
- Nutzung der Industriebauten Raffalt und Seitz im Wang
- Ausweitung Sanierungsgebiet
- Örtliche Erinnerung nachhaltig bewahren

EINZELHANDEL, GASTRONOMIE UND NAHVERSORGUNG

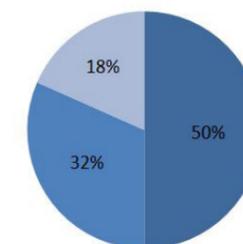
Generell ist der Einzelhandel zu stärken. Positiv hervorgehoben wurden die vielen kleineren Läden in Obergünzburg für verschiedenen Bedarf sowie der Wochenmarkt. Besonders häufig wurde darauf hingewiesen, dass ein Drogeriemarkt in Obergünzburg fehlt. In Ebersbach gibt es hingegen keinen Nahversorger. Möglich wären ein Dorfladen oder ein Verbrauchermarkt wie Edeka in Kombination mit einem Café als Treffpunkt.

FREIFLÄCHEN / ÖKOLOGIE / UMWELT

Teilnehmer:innen wünschen sich mehr Natur und Begrünung im Ort sowie biodiversitätsfördernde Maßnahmen. Unter anderem wurden folgende Ideen genannt:

- Wiederbegrünung des Schindbachareals
- Blumenwiesen
- Insektenhäuser
- Oberhalb der ev. Kirche Obstbäume und häufige Mahd
- Sitzbänke für Eschenloh-Spaziergang
- Park, der zum Aufenthalt einlädt

■ Wohnen ■ Leerstand / Sanierung ■ Sonstiges



VERTEILUNG DER NENNUNGEN INNERHALB DES THEMENFELDES WOHNEN UND ORTSENTWICKLUNG (N=38): ES BESTEHT EIN HOHER BEDARF AN BEZAHLBAREM UND ADÄQUATEM WOHNRAUM, ZUGLEICH STEHEN BAUTEN IM ORTSZENTRUM LEER. TEILNEHMER:INNEN WÜNSCHEN DIE SANIERUNG VON LEERSTEHENDEN BAUTEN ZU WOHNZWECKEN.

Darüber hinaus wurden Vorschläge zu den Themen Klimaschutz, Ressourcenschonung sowie regenerative Energien gemacht:

- Investitionen in Wasserspeicher
- Förderung / Marketing von Wassersparen in Haushalten
- Förderung nachhaltiger, ressourceneffizienter Bauweise (Neubau und Umbau)
- Ausbau Biogasanlage, Holzschnitzanlage + Nahwärmenetz
- Solar/Windkraftanlage mit Möglichkeit der Bürgerbeteiligung

Generell solle der örtliche Klimaschutz dauerhaft weiterentwickelt werden und alternative Energien vermehrt zur Versorgung beitragen. Zugleich gilt es, Energie stärker einzusparen (z. B. mit energiesparender Straßenbeleuchtung). Vorgeschlagen wurden auch Umweltbildungsmaßnahmen wie Workshops rund um Nachhaltigkeit, Umweltschutz, CO₂-Verbrauch sowie Erläuterungstafeln zu Flora und Fauna z. B. in Seenähe.

FREIZEIT

Die Teilnehmer:innen hatten in Bezug auf Freizeitangebote und Treffmöglichkeiten folgende Ideen:

- Beachvolleyballfeld in Hagenmoos bzw. in Ebersbach
- Einrichtung einer Kneippanlage / Tretanlage am Günztalradweg
- Mehrgenerationen-Spielplatz
- Großer Spielplatz
- Mountain-Trail
- Skateboardplatz
- Ausbau der Jahnturnhalle zu einer Mehrzweckhalle mit Bühne
- Generationsübergreifender Ort der Begegnung z. B. Innenhof & Vorhof vom Museum

TOURISMUS

In Obergünzburg gibt es touristisches Potential, um Tagesausflügler anzuziehen. Der Markt braucht ansprechende Hotellerie, Gästebeherbergung und Wohnmobilstellplätze.

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Es fehlt an Hausärzten, die ärztliche Versorgung ist daher zu verbessern. Darauf wurde von mehreren Teilnehmer:innen hingewiesen. Ein/e Teilnehmer:in schlug vor, das derzeit leerstehende Mangoldhaus zu einem Ärztehaus umzubauen.

FAZIT POSTKARTENAKTION

Nach den Angaben der Teilnehmer:innen sind wichtige Themen die Verkehrsberuhigung in der Ortsmitte, der Ausbau des Radwege- und ÖPNV-Netzes, die Sanierung leerstehender Bauten in der Ortsmitte und ihre Um- bzw. Wiedernutzung zu Wohnzwecken. Auch wurde sehr häufig auf die noch ausbaufähige medizinische Versorgung hingewiesen. Dies wird als um so wichtiger erachtet in Hinblick auf die immer älter werdende Bevölkerung. Fast ebenso häufig wurde der Wunsch nach einem Drogeriemarkt in Obergünzburg und nach einem Nahversorger in Ebersbach geäußert. Die Themen Tourismus, Klimawandel und Energieversorgung waren für die Teilnehmer:innen weniger von Bedeutung.

DORF- SPAZIERGANG IN EBERSBACH AM 9.12.22

In Ebersbach fand am 9.12.2022 ein Dorfrundgang statt, an dem rd. 60 Personen teilnahmen.

Der Rundgang war aufgeteilt auf 5 Stationen mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten.

Zu Beginn wurden die Teilnehmer:innen am Pfarrstadl vom Bürgermeister Hr. Leveringhaus und durch Fr. Michler vom Stadtplanungsbüro DIE STADTENTWICKLER begrüßt. Herr Aichler hielt eine Einführung in die Historie des Ortes. Besonders machte den Ort früher die fünf Bäche, die durch Ebersbach flossen, und seine zahlreichen Obstbäume.

Weiter ging es zum Dorfplatz. Hier wurden die Themen Mobilität und Versorgung des Dorfes angesprochen. Aus Sicht der Bürger:innen besteht mit Hinblick auf das Thema Mobilität Handlungsbedarf vor allem beim Ausbau der Fuß- und Fahrradwege. Auch sollten die Busfahrpläne mit den Schulzeiten stärker abgestimmt werden.

Ein großes Manko ist derzeit, dass es keine Nahversorgung im Ort gibt. Es wurde über folgende Möglichkeiten einer zukünftigen Nahversorgung im Ort diskutiert:

- Könnte eine „Dorfladenbox“ zur Versorgung der Gemeinschaft beitragen?
- Ist die Ansiedlung eines Discounters zielführend und ökonomisch sinnvoll?
- Ist die Realisierung eines Dorfladens am alten Gasthaus zum Bären möglich?

Auch wurde angedacht, den Pfarrstadl barrierefrei und als Treffpunkt auszubauen.



FOTOIMPRESSIONEN SPAZIERGANG

en. Dort könnte dann z. B. ein gemeinsamer Mittagstisch angeboten werden. Eine weitere Station des Dorfrundganges war der Platz vor der Feuerwehr des Ortes. Hier ging es dann um Fragen rund um das Vereinsleben und um Wohnen. Es wurde das gute Vereinsleben hervorgehoben. In Hinblick auf die Feuerwehr sollte das Gerätehaus ausgebaut werden. Junge Ebersbacher möchten in ihrem Ort bleiben. Kann das sog. Einheimischen-Modell Anwendung finden? Es ging aber auch um die Frage, ob Modellvorhaben wie z. B. „Generationen Wohnen“ im Dorfzentrum mit barrierefreien Wohnungen umgesetzt werden können. An der Station am Krautgarten bzw. bei den Neubaugebieten wurde das Thema Verkehr nochmals angesprochen. Aufgrund der erhöhten Verkehrsgeschwindigkeiten an der Ortseinfahrt sind Gegenmaßnahmen erforderlich z. B. Eingrünung des Straßenraums oder die Errichtung einer Querunginsel im Übergang zur Käserei, um Verkehrskonflikte zu verhindern. Auch ging es um die Fragestellung, wie das Neubaugebiet durch Freizeit- und Spielmöglichkeiten mit dem Ortskern verknüpft werden kann. Es wurde geäußert, dass mit der Realisierung des Neubaugebietes auch der Flächenbedarf für Spielplätze steigt. Aber auch das Thema Klimaschutz und Energieversorgung wurde angesprochen. In Ebersbach herrschen optimale Bedingungen für den Ausbau der Windenergie. Drei veraltete Windräder werden zukünftig durch eines mit 200 m Höhe ersetzt. Das Planungsrecht sei gegeben, ein Vorbescheid liege vor. Der Dorfrundgang endete wieder am Pfarrhaus. Es wurden die nächsten Planungsschritte besprochen. Die Gemeinde wird eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des Pfarrstadl erstellen lassen. Es wird ein städtebaulicher Rahmenplan unter Betrachtung des gesamten Ortes erarbeitet. Wobei der Bereich um den Gasthof zum Bären bzw. um den Dorfplatz den Schwerpunkt bilden wird.



FOTOIMPRESSION SPAZIERGANG



AUSGABE KARTE SPAZIERGANG

ONLINE-WORKSHOP 13.12.22

Im Online-Workshop am 13.12.22 wurden folgende Themen angesprochen:

Themenfeld Verkehr und Mobilität:

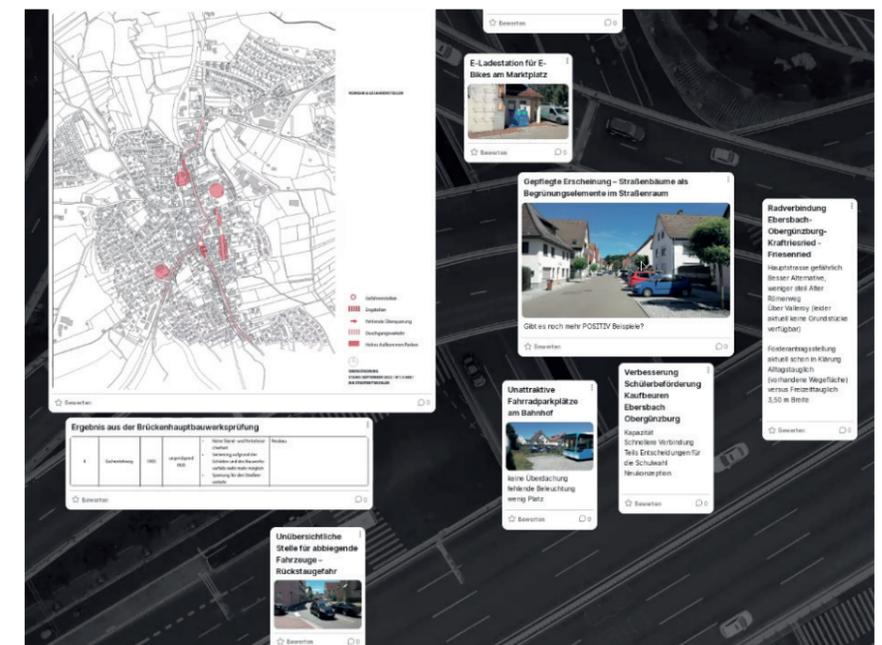
- Verbesserung der Busverbindung nach Ebersbach vor allem für Schüler:innen, d. h. mittags höhere Kapazitäten und schnellere Verbindung
- Verbesserung der Busanbindung nach Kaufbeuren
- Ausbau des Radwegenetzes nach Ebersbach. Statt Radweg entlang der gefährlichen Hauptstraße entlang des alten Römerweges über Valleroy (dazu läuft bereits ein Förderantrag, allerdings wird aufgrund der Erschließungsfunktion eine Breite von mind. 3,50 m notwendig)

Themenfeld Ortsentwicklung:

In der Vergangenheit wurden Bestandsimmobilien seitens der Stadt aufgekauft und hergerichtet. Es wurden Städtebaufördermittel erhöht und auch an Private ausgezahlt. Zusätzliche Ausweisung von Baugebieten könnte weiter Leerstand in der Ortsmitte fördern.

Themenfeld Wohnen:

Obergünzburg hatte in der Vergangenheit viele Geschäfte mit Laufkundschaft, auch eine Drogerie im Ortszentrum. Die Wiederbelebung der Ortsmitte ist daher ein wichtiges Anliegen. Mögliche Maßnahmen könnten sein ein Geschäftsraumprogramm oder ein runder Tisch mit Geschäftseigentümer:innen und Immobilienbesitzer:innen.



ONLINE ARBEITSPADLET

Workshop Gemeinderat zu den Zielsetzungen

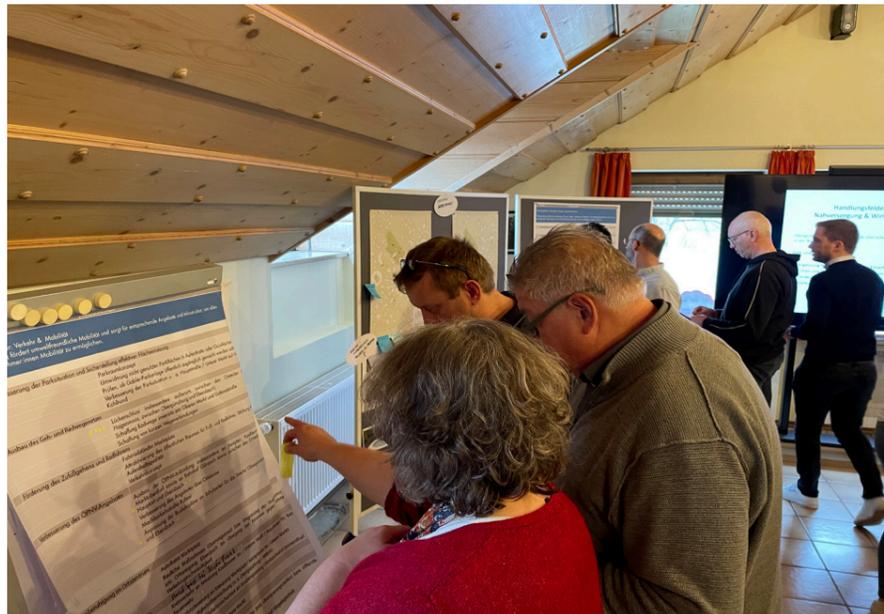
Der Gemeinderat traf sich am 01.04.2023 zur Sichtung der bisherigen Analyse und zu den weiteren Punkten im Rahmen der ISEK Bearbeitung

Programmablauf:

- Vorstellung, Diskussion und Bewerten des vorläufigen ISEK's der Gemeinde Obergünzburg
- Gemeinsame Bewertung der Stärken- und Schwächenanalyse
- Durchsprache der Handlungsfelder und Priorisierung der definierten Ziele und Maßnahmen
- Vorstellung des Vorentwurfes der Ortsmitte in Ebersbach durch Frau Michler



START DER VERANSTALTUNG



PRIORISIERUNG DER MASSNAHMEN

Die Punktezahl zeigt den Grad der Wichtigkeit an. Demnach erhielten folgende Maßnahmen eine hohe Bewertung:

Themenfeld Demographie, Wohnen, Siedlungsentwicklung & Ortsgestalt:

- Aufwertung des Ortskerns von Ebersbach (13 Pkt)
- Umnutzung der Industriebauten Raffalt und Seitz (12 Pkt)
- Stärkung des Marktplatzes als Ortsmittelpunkt (9 Pkt)
- Einheimischen Modell (9 Pkt)

Themenfeld Verkehr und Mobilität:

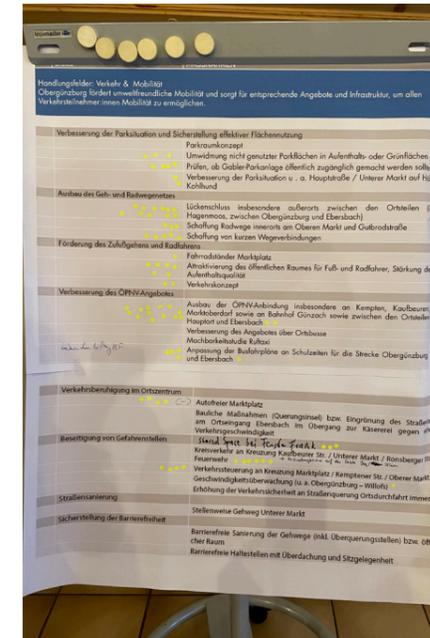
- Lückenschluss außerorts zwischen den Ortsteilen Hagenmoos, Obergünzburg und Ebersbach (11 Pkt)
- Ausbau der ÖPNV-Anbindung insbesondere an Kempten, Kaufbeuren, Marktoberdorf (12 Pkt)
- Stärkung des Marktplatzes als Ortsmittelpunkt (9 Pkt)
- Einheimischen Modell (9 Pkt)

Themenfeld Klima und Natur:

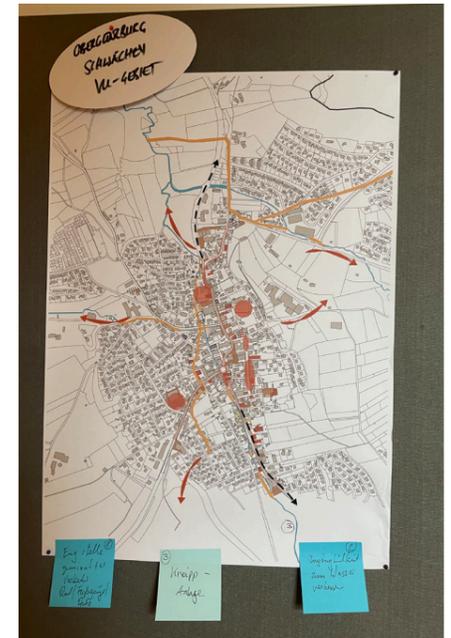
- Bürgerbeteiligung an Erneuerbare Energie-Projekten (10 Pkt)
- Festlegen von Dachphotovoltaikanlagen im Bebauungsplan bei Neubauten (7 Pkt)
- Ausbau der Windenergie in Ebersbach: Installieren eines modernen Windrades (6 Pkt)
- Schaffung von Niederschlagszweischenspeichern zur Bewässerung (6 Pkt)

Themenfeld Gesundheit, Soziales, Freizeit & Tourismus:

- Erweiterung der hausärztlichen Versorgung (13 Pkt)
- Übernachtungsmöglichkeit im Zentrum Obergünzburgs (8 Pkt)
- Nutzung von Leerstand für ein Ärztehaus (4 Pkt)



BEPUNKTUNG NACH PRIORITÄTEN



SCHWÄCHEN DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Verbesserungsvorschläge der Gemeinderatsmitglieder:innen waren unter anderem eine Kneipp-Anlage zu errichten um somit die Zugänglichkeit zum Wasser zu verbessern.



Der Ortsteil Ebersbach erhält einen besonderen Fokus.

Hier soll das Fördergebiet ausgearbeitet werden und die räumlichen Bereiche um die Kirche, den Pfarrgarten als auch den Bereich um den Maibaum aufgewertet werden.

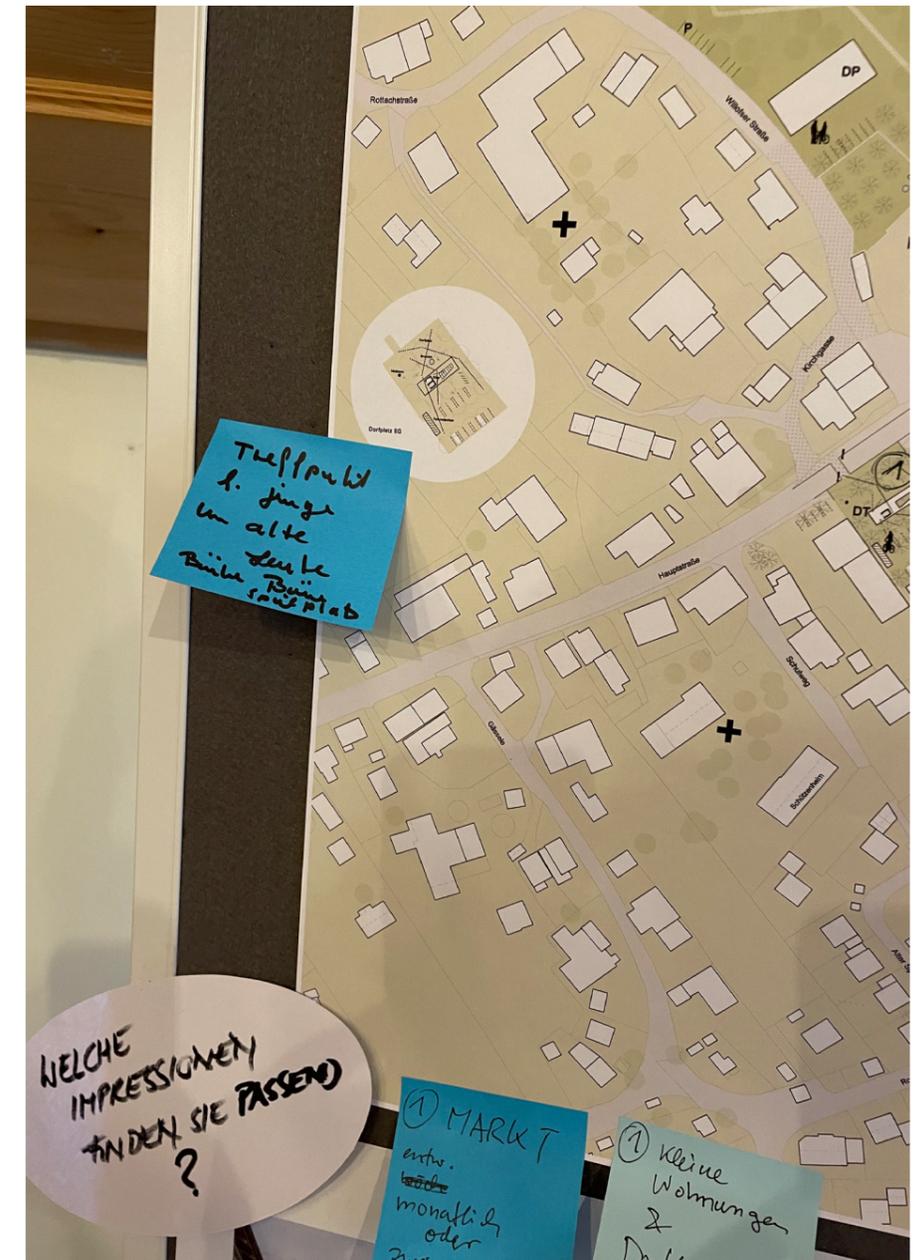
Funktionell fehlen in Ebersbach die Nahversorgung, die ärztliche Versorgung als auch ein Dorftreffpunkt für Jung und Alt.

Ergänzt werden soll der Treffpunkt mit Sitzbänken und mit Spielbereichen.

Für die Nahversorgung können sich die Gemeinderäte auch einen Testversuch mit einem monatlichem Wochenmarkt vorstellen.

Sollte ein Wohnungsbau die bestehende Baulücke ergänzen, wären kleinere Wohnungen mit Café und Dorfladen im Erdgeschoss wünschenswert.

Beide Varianten sollen weitergedacht werden und die Fördervoraussetzungen abgestimmt werden.



ERGÄNZUNGEN AN DEN PLANUNTERLAGEN

05 BEWERTUNG DER ANALYSE UND DER DIALOGE

OBERGÜNZBURG

Was ist eine SWOT-Analyse?

SWOT ist ein englisches Akronym für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken) und ist ein Instrument der strategischen Planung. Mit Hilfe der SWOT-Analyse lassen sich Defizite und Potenziale identifizieren. Die Ergebnisse der SWOT-Analyse fließen in die Leitbildentwicklung ein.

Die SWOT-Analyse gliedert sich nach den Handlungsfeldern der Grundlagenanalyse. Deren Ergebnisse und die der Beteiligungsformate werden hier nochmals zusammenfassend im Sinne der SWOT-Aufteilung dargestellt.

DEMOGRAPHIE

STÄRKEN

- Zukünftig gleichbleibende Bevölkerungszahl
- Geburtenstarke Jahrgänge in den vergangenen Jahren

SCHWÄCHEN

- Seit den 70iger Jahren weitgehend rückläufige Geburtenrate, in den letzten Jahren ist wieder ein steigender Trend zu beobachten
- Wachstum allein über Zuwanderung
- Deutliche Zunahme in den Altersgruppen 50plus
- Noch nicht überall Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

CHANCEN

- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Bereitstellung entsprechender Infrastruktur für eine zunehmend ältere Bevölkerung

RISIKEN

- Bedarf an spezieller Infrastruktur bei zunehmender Überalterung

WIRTSCHAFT

STÄRKEN

- Unterzentrum mit Versorgungsfunktion für das Umland
- Wichtige Arbeitgeber „Milchwerke Gabler-Saliter“ (gehört zur Ehrmann AG), Gabler-Saliter Bankgeschäft und Schmid Kunststofftechnik GmbH
- In den letzten Jahren konstante Beschäftigungszahlen in Obergünzburg (trotz Pandemie)
- Zuwächse seit 2010 in allen Wirtschaftsbereichen
- Deutliche Zuwächse auch in der Land- und Forstwirtschaft nach der Milchkrise 2015/16
- Weitgehend ausgewogene Verteilung der Wirtschaftsbereiche
- Gutes Angebot an Nahversorger
- Weitgehend ausreichendes Angebot im Bereich des Einzelhandels als Unterzentrum

SCHWÄCHEN

- Keine momentanen Zuwächse bei den Arbeitsplätzen vor Ort
- Negatives Pendlersaldo
- Keine Drogerie
- Nahversorgung in Ebersbach quasi nicht vorhanden

CHANCEN

- Förderung der regionalen Wirtschaft
- Einbindung des Einzelhandels in Veranstaltungen
- Wochenmarkt an Wochenenden
- Salita Milchwerke erweitern
- Erschließung neuer Gewerbegebiete
- Neue Arbeitsmodelle (Co-Working)

RISIKEN

- Verlust von Arbeitsplätzen
- Verlust von Geschäften in Ortsmitte
- Verlust von Einzelhandelsgeschäften

WOHNEN

STÄRKEN

- Hoher Anteil an Zweifamilienhäusern
- In den letzten Jahren kaum Flächenzuwachs
- Trend zum Geschosswohnungsbau

SCHWÄCHEN

- Kein Angebot an alternativen Wohnformen wie bspw. gemeinschaftliches oder integratives Wohnen
- Zunehmende Immobilienpreise
- Häufigster Wohngebäudetyp Einfamilienhaus
- Wohnflächenverbrauch höher als durchschnittlich in Bayern

CHANCEN

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Vorausschauende Flächenpolitik
- Keine Zersiedelung an den Rändern

RISIKEN

- Verlust an unbebauter Außenfläche und damit wertvollem Landschaftsraum

TOURISMUS KULTUR FREIZEIT

STÄRKEN

- Ländlicher Raum nahe den Alpen
- Vielfältige Freizeitangebote
- Museen als Veranstaltungsorte und touristische Attraktionen
- Veranstaltungskalender
- Mehrere Jahrmärkte im Jahr + Volksfest
- Zahlreiche Vereine
- Treffmöglichkeiten für die Jugend und generationenübergreifend
- Ansprechendes Gastronomieangebot im Ortszentrum
- Gasthof Gfällmühl (20 Betten)
- Vielfalt an Kapellen

SCHWÄCHEN

- Keine Übernachtungsmöglichkeit im Ortszentrum
- Fehlende Informationen auf Vermarktungsseite der Region Allgäu
- Keine Online-Buchung
- Jahrmärkte nur an Wochentagen

CHANCEN

- Ausbaupotenzial bei Übernachtungszahlen, Aufenthaltsdauer und Auslastung
- Ergänzung der Informationen auf Vermarktungsseite der Allgäu GmbH
- Ausbau der Outdoormöglichkeiten (z. B. Kneippanlage)
- Mehr Veranstaltungen für Familien
- Naturerlebniswege für Familien

RISIKEN

- Fehlende Übernachtungsmöglichkeiten
- Nicht genutztes Potenzial

VERKEHR MOBILITÄT

STÄRKEN

- Ausgeschildertes und dichtes Freizeitwegenetz für Wanderer und Radfahrer
- Bahnanschluss in der Nachbargemeinde Günzach

Hauptort **Obergünzburg**:

- Begrünte und gepflegte Straßenräume
- E-Ladeinfrastruktur für E-Bikes am Marktplatz
- Definition klarer Nutzungsgrenzen durch farblich unterschiedlicher Straßenbeläge am Unteren Markt
- Barrierefreier gesicherter Übergang am Unteren Markt mit Auffindestreifen und Sperrfeld
- Zahlreiche Parkflächen im Zentrum
- Versickerungsfähige Pflasterung am Unteren Markt

CHANCEN

- Beseitigung von Gefahrenstellen
- Schaffung sicherer Geh- und Fahrradwege inner- und außerorts
- Fahrradparkplätze im Ortskern
- Sekundärnetz für Rad- und Fußverkehr besser vermarkten
- Hochwertige Fahrradabstellanlagen am Busbahnhof
- Parkkonzept (inkl. Prüfung, ob Überangebot)
- Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes
- Verkehrsberuhigung - Tempo 30 im Ortskern
- Noch ausbaufähige Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

SCHWÄCHEN

- Außerorts größtenteils keine Geh- und Radwege entlang der Ausfallstraßen

Hauptort **Obergünzburg**:

- Straßenschäden
- Sanierungsstau an Brücken im Ortskern
- Starke Dominanz des motorisierten Verkehrs
- Verkehrsbelastung Oberer Markt
- Angebot an Parkflächen weist hohen Versiegelungsgrad im Ortskern auf
- Stellenweise verengte Gehwege
- Fehlende Überquerungshilfe Kreuzung Kemptener Straße / Oberer Markt
- Problematische Kreuzungen im Ortskern
- Unzureichende Fahrradabstellinfrastruktur im Ortskern und am ZOB
- Geschwindigkeitsüberschreitungen

RISIKEN

- Pkw weiterhin bevorzugtes Verkehrsmittel
- Negative Auswirkungen durch hohe Verkehrsbelastung im Ortskern

LANDSCHAFTS- RAUM ÖKOLOGIE

STÄRKEN

- Hoher Anteil an un bebauter Landschaft
- Teilweise deutlich veränderte Fließgewässer
- Baumalleen
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Teil der „Öko-Modellregion Günztal“
- Gewässerentwicklungskonzept 2013

SCHWÄCHEN

- Naturferne Lebensräume
- Kleinteilige Biotopstrukturen
- Vor allem Nutzflächen (Wirtschaftswald, Grünland)

CHANCEN

- Erhalt und Förderung von Kleinstrukturen
- Förderung der Vernetzung von Biotopen
- Erhöhung der ökologischen Wertigkeit des Naturraumes
- Renaturierungsmaßnahmen

RISIKEN

- Niedrige Resilienz gegenüber Klimawandelfolgen
- Unausgeschöpftes Potenzial im Bereich Klimaschutz

KLIMASCHUTZ

STÄRKEN

- Aktive Klimapolitik
- Mehr Stromproduktion über erneuerbare Energieträger, als verbraucht wird
- Stromproduktion über Wasserkraft, Photovoltaik, Biomasse und Windenergie
- Errichtung von Windkraftanlagen mit finanzieller Bürgerbeteiligung
- Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Aktion Heizungspumpentausch, energetische Sanierung der Grund- und Mittelschule, Nahwärmenetz, Elektroauto für Dienstfahrten der Verwaltung)

SCHWÄCHEN

- -----

CHANCEN

- Verbesserungen bei der Energieeinsparung
Instrument: Kommunale Energieplanung
- Förderung des Umweltverbundes
- Klimaanpassungsmaßnahmen
- Ausbau der Vorbildfunktion für andere Gemeinden

RISIKEN

- Niedrige Resilienz gegenüber Klimawandelfolgen
- Unausgeschöpftes Potenzial im Bereich Klimaschutz

SOZIALE UND KOMMUNALE INFRASTRUKTUR

STÄRKEN

- Schulangebot der Primar- und Sekundarstufe I
- Angebote der Erwachsenenbildung über Volkshochschule
- Bücherei mit vor-Ort- und digitalem Medienangebot
- Lebendiges Vereinsleben
- Museen und Bücherei als Lern- und Veranstaltungsorte
- Jugendtreff
- Derzeit ausreichende Pflegeinfrastruktur
- Nachbarschaftshilfe
- Veranstaltungen für Senior:innen und kommunale Senior:innenarbeit (AKKU-Treff)
- Familienstützpunkt

SCHWÄCHEN

- Unzureichendes Angebot von Spielplätzen in Ebersbach
- Keine öffentlichen Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche
- Barrierefreiheit im Jugendtreff nicht gewährleistet
- Keine öffentlichen Räumlichkeiten für abendliche Veranstaltungen

CHANCEN

- Ausbau der Ganztagesbetreuung bzw. Mittagsbetreuung vor Ort bei Bedarf

RISIKEN

- Abwanderung von Familien und jungen Menschen

ORTSGESTALT

STÄRKEN

- Geschichtsträchtige Marktgemeinde
- Bodendenkmäler aus der Römerzeit

Hauptort **Obergünzburg:**

- Gut erhaltene Ortsmitte
- Attraktives städtebauliches und architektonisches Erbe
- Zahlreiche denkmalgeschützte und ortsbildprägende Bauten
- Hoher Begrünungsanteil
- Siedlungsentwicklung hin zu einem kompakten Siedlungskörper

CHANCEN

Hauptort **Obergünzburg:**

- Entwicklung des Marktplatzes wieder hin zu einem identitätsstiftenden Raum
- Prüfen der ortsbildprägenden Bauten auf Denkmalschutzwürdigkeit, um deren Erhalt zu sichern
- Gestaltungssatzung bzw. Gestaltungshandbuch
- Parkplatzkonzept und Rückbau nicht benötigter Parkplätze
- Entsiegelung im Ortskern
- Vermeidung von Überformungen des Mangoldhauses bei Wiedernutzbarmachung
- Erhalt ortsbildprägender Bauten
- Stadtbäche stärker sichtbarmachen und Zugänge ermöglichen

Ortsteil **Ebersbach:**

- Aufwertung der Ortseingänge
- Erhalt ortstypischer Bauernhäuser

SCHWÄCHEN

Hauptort **Obergünzburg:**

- Sanierungsbedürftige Bauten, insbesondere Mangoldhaus, auch alte Bauernhäuser entlang Oberer Markt
- Teilweise Leerstände
- Häufig Überformung von alter Bausubstanz
- Keine einheitliche, wenig ansprechende Gestaltung im nördlichen Abschnitt des Unteren Marktes
- Kaum Zugang zur Östlichen Günz
- hoher Versiegelungsgrad im Ortskern
- Mindergenutzte Flächen im Ortskern

Ortsteil **Ebersbach:**

- Als Straßendorf fehlender Platz als Aufenthaltsfläche und als Treffpunkt

RISIKEN

- Zersiedelung an den Rändern
- Ungenutzte Räume innerhalb der Siedlungsfläche
- Verlust ortstypischer Bauten
- Überformungen

Hauptort **Obergünzburg:**

- Unbelebtes Ortszentrum

Ortsteil **Ebersbach:**

- Verlust des dörflichen Charakters

Stärken Markt



- Sanierungsgebiet von 2004
- Untersuchungsraum
- Wald
- Biotopkartierung Flachland
- Ökoflächenkataster
- Gewässer
- Grünflächen Gemeinde
- Bestandsbäume
- Saniert/Erneuert
- Baudenkmal
- Ensemble
- Bodendenkmal
- Museen als regionale Attraktion
- Fußläufige Nahversorgung
- Vereine
- Schule / Kindergarten
- Kinderspielplätze
- Bushaltestelle
- Energieversorgung vor Ort
- Bahnanschluss in Nachbargemeinde
- Rad- und Wanderwege
- 500 m / 1 km Radius
-

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

OBERGÜNZBURG, DER HAUPTORT DER GLEICHNAMIGEN MARKTGEMEINDE IM ALLGÄU, BESTICHT DURCH SEINEN GUT ERHALTENEN ORTSKERN.

Das attraktive städtebauliche und architektonische Erbe mit zahlreichen denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Bauten lädt zum Entdecken und Verweilen ein.

Eingebettet in eine grüne Umgebung mit hohem Begrünungsanteil, zeichnet sich Obergünzburg durch eine kompakte Siedlungsstruktur aus. Diese zukunftsweisende Ausrichtung fördert kurze Wege und eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde.

Die Stärken von Obergünzburg im Detail:

Historischer Ortskern: Der gut erhaltene Markt mit seinen engen Gassen, historischen Gebäuden und gemütlichen Plätzen versprüht einen besonderen Charme.

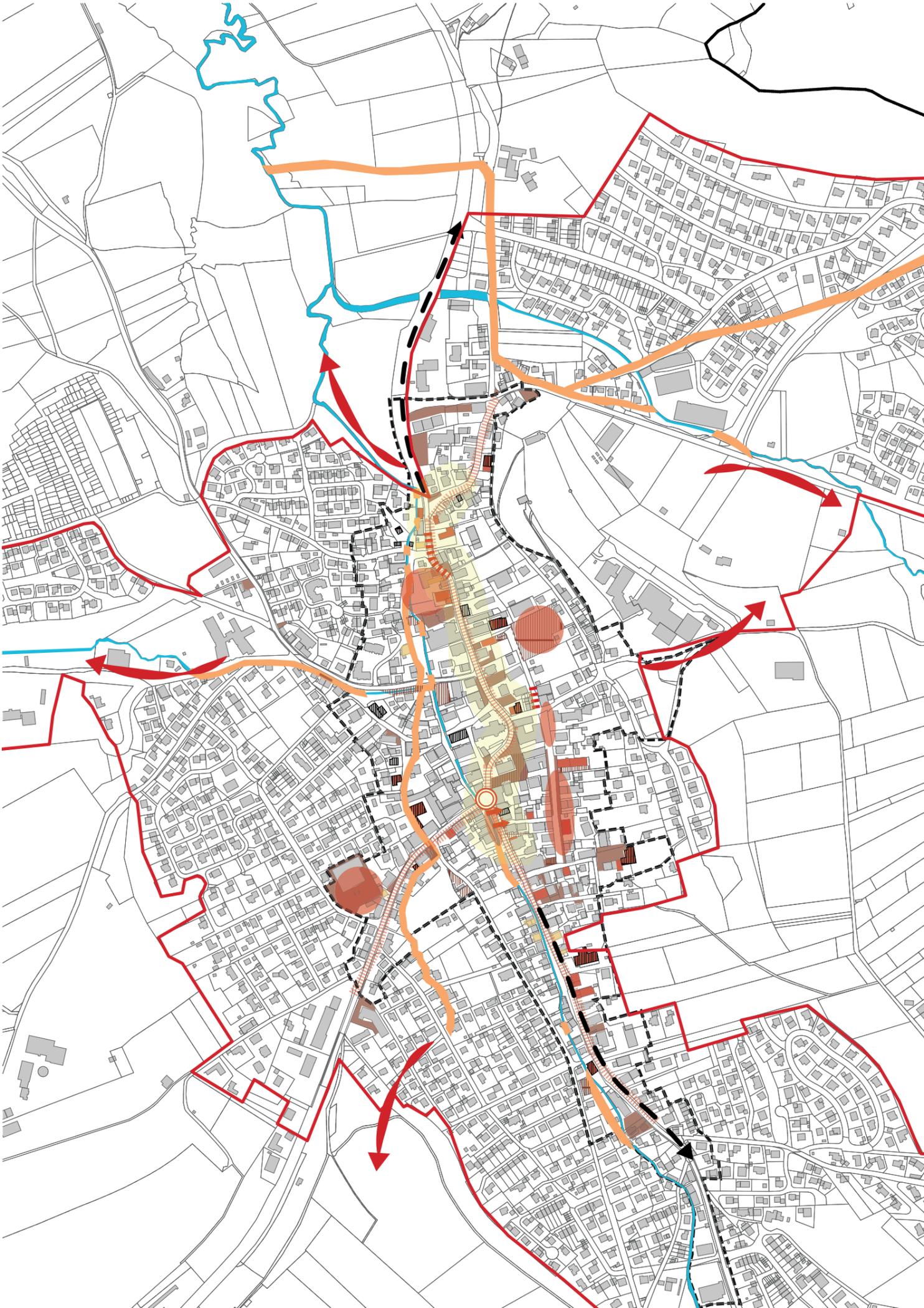
Baukultur: Zahlreiche denkmalgeschützte Bauten, wie das Rathaus, die Kirche St. Martin und die Fuggerschlosser, zeugen von der reichen Geschichte der Marktgemeinde

Grünflächen: Der hohe Begrünungsanteil um den Siedlungskern und die und Grünflächen tragen zu einem hohen Wohnwert und einer angenehmen Atmosphäre bei.

Kompakte Siedlungsstruktur: Die Siedlungsentwicklung fokussiert sich auf einen kompakten Siedlungskörper, wodurch kurze Wege und eine nachhaltige Nutzung von Ressourcen ermöglicht werden.

Obergünzburg verbindet gekonnt historischen Charme mit moderner Lebensqualität und zukunftsweisender Ausrichtung.

Schwächen Markt



-  Sanierungsgebiet von 2004
-  Untersuchungsraum
-  Lärmbelastung
-  Gefahrenstellen
-  Engstellen
-  Fehlende Überquerung
-  Durchgangsverkehr
-  Hohes Aufkommen Parken
-  Bauzustand verbessern
-  Gebäude sanieren
-  Leerstand
-  Mangelnde Flächengestaltung
-  Versiegelte Flächen
-  Fehlender Rad- und Wanderweg
-  Bäche verrohrt oder nicht mehr in ihrer natürlichen Lage
-  Fehlende Verbindung ins Grün

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

DIE SCHWÄCHEN OBERGÜNZBURGS: BAUSUBSTANZ, LEERSTÄNDE UND GESTALTUNG

Sanierungsbedürftige Bausubstanz: Im Ortskern Obergünzburgs prägen sanierungsbedürftige Gebäude das Bild. Das Mangoldhaus am Marktplatz und viele alte Bauernhäuser entlang des Oberen Marktes zeugen von vergangenen Zeiten, sind aber in einem maroden Zustand.

Leerstände: Im Markt finden sich teils leerstehende Gebäude, die den Charme des Ortes beeinträchtigen und Leerstandsprobleme aufzeigen.

Mangelnde Einheitlichkeit: Im nördlichen Abschnitt des Unteren Marktes fehlt es an einer einheitlichen Gestaltung. Die Fassaden der Gebäude wirken uneinheitlich und wenig ansprechend.

Versiegelung und fehlender Zugang zur Günz: Der Ortskern weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, was zu einem Verlust von Grünflächen und einer Beeinträchtigung des Mikroklimas führt. Der Zugang zur Östlichen Günz ist kaum vorhanden, was die Naherholungsmöglichkeiten einschränkt.

Mindergenutzte Flächen: Im Ortskern gibt es brachliegende oder minder genutzte Flächen, die brachliegen und kein Potenzial für die Entwicklung des Ortes bieten.

Zusammenfassend: Obergünzburg hat mit einigen Schwächen zu kämpfen, die den Charme des Ortes beeinträchtigen und seine Entwicklungsmöglichkeiten einschränken. Sanierungsmaßnahmen, die Schaffung von einheitlichen Gestaltungskonzepten und die Entsiegelung von Flächen könnten zu einer Verbesserung der Situation beitragen.

Zusätzliche Punkte:

Verkehr: Durch den Ort führt eine stark befahrene Bundesstraße, die für Verkehrslärm und Abgase sorgt.

Parken: Im Markt ist die Parkplatzsituation angespannt.

Tourismus: Das touristische Potenzial des Ortes könnte besser ausgeschöpft werden.

Stärken Ebersbach

EBERSBACH: EIN DORF MIT CHARME UND ZUKUNFT

Ebersbach, idyllisch gelegen am Rande des Günztals, ist ein Dorf mit vielen Stärken. Seine ruhige Lage, die malerische Umgebung und die gelebte Gemeinschaft machen es zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

Chancen bestehen in der Gestaltung ansprechender Willkommensbereiche: Die Ortseingänge von Ebersbach könnten mit einladenden Blumenbeeten, ortstypischen Bepflanzungen und Hinweisschildern auf die Besonderheiten des Dorfes gestaltet werden.

Das Dorfleben in Ebersbach ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben. Zahlreiche Vereine bieten vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

Gute Infrastruktur: Ebersbach verfügt über eine gute Infrastruktur mit einem Kindergarten und einer Kindertagesstätte.

Naturschutzgebiet: In der Nähe von Ebersbach befindet sich das Naturschutzgebiet „Ebersbacher Moor“, das zu Spaziergängen und Wanderungen einlädt. Ebersbach ist ein Dorf mit Zukunft. Durch die Aufwertung der Ortseingänge, den Erhalt ortstypischer Bauernhäuser und die Förderung der Dorfgemeinschaft kann der Charme des Dorfes bewahrt und gleichzeitig eine zukunftsorientierte Entwicklung gestaltet werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen:

Ebersbach ist ein attraktiver Wohnort mit vielen Stärken. Die Aufwertung der Ortseingänge und der Erhalt ortstypischer Bauernhäuser tragen zur Bewahrung des Charmes des Dorfes bei. Die Dorfgemeinschaft ist aktiv und engagiert. Ebersbach hat eine gute Zukunft.



-  Untersuchungsraum
-  Baudenkmal
-  Landwirtschaftl. Nutzung
-  Siedlungsflächen Wohnen
-  Dorf-/Mischgebiet
-  Landwirtschaftl. Flächen
-  Nachverdichtungspotential
-  Alte Plätze (Urpositionsblatt)
-  Sanierte Gebäude
-  Fahrradwege
-  Bestandsbäume
-  Innerstädtische Grünflächen
-  Biotop
-  Ökofläche
-  Bushaltestelle
- 

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

Schwächen Ebersbach

EBERSBACH: EIN DORF MIT SCHWÄCHEN UND POTENTIAL

Ebersbach präsentiert sich als Straßendorf mit einigen Herausforderungen. Der begrenzte Platz im Ortskern schränkt die Möglichkeiten für Aufenthaltsflächen und Treffpunkte ein, was die soziale Interaktion und das Gemeinschaftsgefühl schwächt. Die Zersiedelung an den Rändern führt zu einer unverbundenen Siedlungsstruktur, ineffizienter Nutzung der Infrastruktur und einem erhöhten Verkehrsaufkommen.

Innerhalb der Siedlungsfläche finden sich ungenutzte Räume, wie leerstehende Wohnhäuser und Gewerbeflächen, die zum Verfall und Tristesse im Ortsbild beitragen. Der Verlust traditioneller Nutzungen und ortstypischer Bauten lässt den dörflichen Charakter schwinden und schwächt die Identität des Dorfes.

Überformungen durch unangepasste Bebauung und die Zerstörung von Naturräumen stören das harmonische Ortsbild und beeinträchtigen die Lebensqualität der Einwohner.

Ebersbach soll zu einem Dorf mit hoher Lebensqualität und einer starken Gemeinschaft entwickelt werden. Die Stärkung des dörflichen Charakters, die Bewahrung der Identität und die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung stehen dabei im Vordergrund.

Mit dem richtigen Engagement kann Ebersbach seine Schwächen überwinden und zu einem attraktiven Lebensraum für alle Einwohner werden.



- Untersuchungsraum
- Leerstand / Sanierungsbedarf
- Sanierungsbedarf
- Nachverdichtungspotential
- Schwächen Freiraumqualität
- Fehlende attraktive Anbindung
- Barriere, Lärm und hohe Geschwindigkeit durch Hauptstraße



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

07

ZUKUNFTSBILD & MASSNAHMEN

Wohin soll sich

Obergünzburg entwickeln?

Als Produkt der Ergebnisse aus Grundlagenanalyse und Beteiligungskaktionen kann das hier vorliegende Leitbild als Orientierungsrahmen bzw. Richtschnur für die zukünftige Entwicklung Obergünzburgs betrachtet werden und ist zunächst auf einen Umsetzungszeitraum bis 2035 angelegt. Dabei ist es nicht „in Stein gemeißelt“. Rahmenbedingungen können sich verändern und eine Anpassung notwendig machen. Das Leitbild sollte daher regelmäßig evaluiert werden.

Während das Zukunftsbild übergeordnete Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt und Ziele definiert, geht die folgende Maßnahmenliste ins Detail. Es werden konkrete Projekte und Maßnahmen genannt, mit denen die zuvor definierten Ziele des Leitbildes umgesetzt werden.

Damit sollen vorhandene städtebauliche Missstände behoben und Obergünzburg fit für die Zukunft gemacht werden.

Die Maßnahmen sind mit Angaben zu Priorität, Kosten und Finanzierungsmöglichkeit über Fördermittel versehen. Über die konkreten Zahlen hinsichtlich der Umsetzung werden die Maßnahmen messbar gemacht.

OBERGÜNZBURG

Obergünzburg entwickelt
sich nachhaltig und attraktiv



Handlungsfelder
Demographie, Wohnen,
Siedlungsentwicklung & Ortsgestalt

**Obergünzburg entwickelt
sich nachhaltig und attraktiv
auf seiner Fläche weiter,
schafft Wohnraum für alle
und erhält seine dörflichen
Strukturen wie auch sein
architektonisches Erbe.**

Obergünzburg strebt eine Neu- bzw. Umnutzung vorhandener Leerstände im Ortszentrum an. Gleichzeitig werden Innenraumpotenziale genutzt, um die Marktgemeinde weiterzuentwickeln und eine Zersiedelung an den Rändern zu vermeiden. Obergünzburg begegnet damit der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. In Hinblick auf den demographischen Wandel wird vermehrt Wohnraum auch speziell für die älteren Mitbürger geschaffen, das altersgerechte und selbstständiges Wohnen ermöglicht. In der Marktgemeinde befinden sich viele ortsbildprägende alte Bauten, insbesondere ehemalige Bauernhäuser, die wesentlich zur Identität des Ortes beitragen und die es gilt, weiter zu erhalten. Die Ortszentren des Hauptortes und des Ortsteils Ebersbach entwickeln sich positiv weiter und ihre Aufenthaltsqualität wird gestärkt.

Ziele und Leitlinien:

- Abbau von Leerstand
- Schaffung eines bezahlbaren Wohnangebotes für alle Bevölkerungsgruppen, sowohl im Hauptort als auch in Ebersbach
- Nachhaltige sparsame Flächennutzung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Behebung von Sanierungsstau
- Erhalt alter ortsbildprägender Bauten
- Attraktive Gestaltung der Ortsmitten

Obergünzburg fördert
umweltfreundliche Mobilität



Handlungsfelder Verkehr & Mobilität

Obergünzburg fördert umweltfreundliche Mobilität und sorgt für entsprechende Angebote und Infrastruktur, um allen Verkehrsteilnehmer:innen Mobilität zu ermöglichen

Die Marktgemeinde schafft zusammen mit dem Landkreis ein ansprechendes ÖPNV Angebot und baut Geh- und Fahrradwege weiter aus. Die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum wird sichergestellt. Ziel ist es, allen Verkehrsteilnehmern gleichwertige Mobilitätschancen zu bieten und den Anteil des ÖPNVs, des Fußgänger- und Radverkehrs am Verkehrsaufkommen noch weiter zu erhöhen und attraktive Alternativen zum Pkw zu schaffen. Dabei soll der Umstieg zwischen den Verkehrsträgern erleichtert werden.

Ziele und Leitlinien:

- Verbesserung der Parksituation und Sicherstellung effektiver Flächennutzung
- Ausbau des Geh- und Radwegenetzes
- Förderung des Zufußgehens und Radfahrens und Verbesserung der notwendigen Infrastruktur
- Verbesserung des ÖPNV-Angebotes
- Verkehrsberuhigung im Ortszentrum
- Beseitigung von Gefahrenstellen
- Straßensanierung
- Sicherstellung der Barrierefreiheit

Obergünzburg wird grüner
und resilienter



Handlungsfelder Klima & Natur

Obergünzburg wird grüner und resilienter gegenüber den Folgen des Klimawandels und stärkt seine Energiesicherheit mit Einsatz klimafreundlicher Energie.

Obergünzburg wird vor 2045 klimaneutral. Die Marktgemeinde fördert die Artenvielfalt und trägt zu einer ökologischen Verbesserung des Lebensraumes von Flora und Fauna bei. Innerorts wie außerorts werden naturnahe Flächen geschaffen, die zum Verweilen einladen. Die Ortsbäche sind ein wichtiges Charakteristikum der Marktgemeinde. Sie haben einen Naherholungswert und eine ökologische Funktion. Obergünzburg macht seine Bäche wieder sichtbar und erlebbar. Die Marktgemeinde legt Standards für ökologisches Bauen fest und fördert nachhaltige, ressourceneffiziente Bauweisen bei Neu- und Bestandsbauten. Der örtliche Klimaschutz wird dauerhaft weiterentwickelt und alternative Energien tragen vermehrt zur Versorgung bei. Zugleich gilt es, Energie stärker einzusparen.

Ziele und Leitlinien:

- Förderung von Biodiversität und (naturnaher) Begrünung
- Ausbau von erneuerbaren Energiequellen
- Energieeinsparung
- Stärkung der Naherholungsfunktion und Entwicklung attraktiver Naherholungsflächen für Bewohner:innen und Gäste
- Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen

Obergünzburg bleibt ein attraktiver Ort

2022

Handlungsfelder Gesundheit, Soziales, Freizeit & Tourismus

Obergünzburg bleibt ein attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Wohnen.

Die Marktgemeinde kann sich von den umliegenden Gemeinden durch Alleinstellungsmerkmale und ein vielfältiges Angebot abheben.

Ein ansprechendes Freizeitangebot richtet sich an alle Altersgruppen. Es werden Treffpunkte und Aufenthaltsräume insbesondere in den Ortszentren geschaffen bzw. weiterentwickelt. Tagesbesucher und Urlaubsgäste finden in Obergünzburg attraktive Indoor- und Outdoorangebote vor. Hagenmoos wird zum Naturerlebnisbad, das Sportbegeisterte wie auch Erholungssuchende gleichermaßen anspricht. Die Museen zusammen mit der Ortsbücherei entwickeln sich weiter als kulturelle Begegnungs- und Lernorte, an denen Menschen sich austauschen können und die Möglichkeit der Partizipation finden. Im Tourismusbereich wird statt auf Quantität auf Qualität gesetzt. Das Ortszentrum wird zukünftig ansprechende Übernachtungsmöglichkeiten anbieten können.

Ziele und Leitlinien:

- Sicherstellung und Verbesserung der medizinischen Versorgung
- Attraktivierung und Erweiterung der Angebote für Kinder und Jugendliche
- Schaffung zusätzlicher Freizeit- und Treffmöglichkeiten für alle Altersgruppen
- Touristische Weiterentwicklung

Obergünzburg stellt Arbeitsplätze und sichert seine Versorgung

2022

Handlungsfelder Nahversorgung & Wirtschaft

Obergünzburg stellt Arbeitsplätze und sichert seine Versorgung im Einzelhandel und in der Nahversorgung.

Wichtiges Ziel ist die Wiederbelebung der Ortsmitte. Die Gemeinde Obergünzburg wird als Einzelhandelsstandort gestärkt, die Versorgungsstruktur in Eschenbach verbessert. Obergünzburg sichert den Einzelhandel und baut das Angebot zukünftig nach Bedarf weiter aus. Die Nahversorgung wird in den Ortszentren Obergünzburgs und in Ebersbach gestärkt. Obergünzburg bleibt ein attraktiver Arbeitsort. Der Standort wird gestärkt u. a. durch Digitalisierung und Breitbandausbau sowie durch regionale Vernetzung.

Ziele und Leitlinien:

- Ergänzung fehlender Angebote im Einzelhandel und in der Nahversorgung
- Erhalt und Stärkung des Einzelhandels im Ortskern
- Förderung der Digitalisierung
- Stärkung ansässiger kleiner und mittlerer Unternehmen

Obergünzburg entwickelt sich nachhaltig und attraktiv



Handlungsfelder Demographie, Wohnen, Siedlungsentwicklung & Ortsgestalt

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN
Handlungsfelder: Demographie, Wohnen, Siedlungsentwicklung & Ortsgestalt		
Obergünzburg entwickelt sich nachhaltig und attraktiv auf seiner Fläche weiter, schafft Wohnraum für alle und erhält seine dörflichen Strukturen wie auch sein architektonisches Erbe.		

D1	Abbau von Leerstand	
	D1.1	Umnutzung der Industriebauten Raffalt und Seitz
	D1.2	Erhalt des Gasthauses Bären
D2	Schaffung eines bezahlbaren Wohnangebotes für alle Bevölkerungsgruppen, sowohl im Hauptort als auch in Ebersbach	
	D2.1	Schaffung einer Infrastruktur, um Wohneinheiten tauschen zu können (Tauschsystem) und die Übergabe von Einfamilienhäusern an die nächste Generation zu erleichtern
	D2.2	Einheimischen-Modell
	D2.3	Ausbau des Anteils an Mietwohnungen
	D2.4	Schaffung altersgerecht ausgestattete Wohnungen
	D2.5	Konzept Generationenhaus
D3	Nachhaltige sparsame Flächennutzung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)	
	D3.1	Nutzung vorhandener Flächenpotenziale; Nachverdichtungskonzept mit Eigentümeransprache
	D3.2	Weiterführung des Katasters über Innenraumentwicklungspotenziale (Flächenmanagement-Datenbank)
	D3.3	Ausbau des Angebotes an kleinteiligen Wohneinheiten
D4	Behebung von Sanierungsstau	
	D4.1	Förderung von Sanierungsvorhaben
	D4.2	Sanierungsberatung, s.o.
D5	Erhalt alter ortsbildprägender Bauten	
	D5.1	Vermeidung von Überformung durch Gestaltungssatzung
	D5.2	Förderung von Sanierungsvorhaben
	D5.3	Sanierungsberatung
	D5.4	Denkmalschutzkonzept KDK
	D5.5	Prüfung Denkmalschutzwürdigkeit ortsbildprägender Bauten
	D5.6	Entwicklung von Nutzungskonzepten bei Leerstand
	D5.7	Baukulturelles Engagement in Form von Informationsveranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit, Ausstellung zur Geschichte im Heimatmuseum (evtl. in Verbindung mit KDK)
D6	Attraktive Gestaltung der Ortsmitten	
	D6.1	Stärkung des Marktplatzes des Hauptortes als Mittelpunkt (Rahmenplan Ortsmitte)
	D6.2	Aufwertung des Ortskerns von Ebersbach (Pfarrstadel als Dorfmittelpunkt)
	D6.3	Attraktiverung von stark versiegelten Flächen in Ortsmitte (u. a. Unterer Markt) durch Entsiegelung und Platzgestaltung

KOSTEN	BEWERTUNG WORKSHOP	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
	12 Punkte		
	6 Punkte		
	7 Punkte		
	9 Punkte		
	4 Punkte		
	5 Punkte		
10.000 Euro			Städtebauförderung
	3 Punkte		
	4 Punkte		Städtebauförderung
10.000 Euro/Jahr			Städtebauförderung
	1 Punkt		
	1 Punkt		Städtebauförderung
	1 Punkt		Städtebauförderung
	1 Punkt		Städtebauförderung
	6 Punkte		
	1 Punkt		
	9 Punkte		
	13 Punkte		Städtebauförderung
	2 Punkte		Städtebauförderung

Obergünzburg wird grüner
und resilienter



Handlungsfelder Klima & Natur

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN
Handlungsfelder: Klima & Natur		
Obergünzburg wird grüner und resilienter gegenüber den Folgen des Klimawandels und stärkt seine Energiesicherheit mit Einsatz klimafreundlicher Energie.		

K1	Förderung von Biodiversität und (naturnaher) Begrünung	
	K1.1	Schaffung von Biotopen und Sicherstellung ihrer Vernetzung
	K1.2	Wiederbegrünung des Schindbachareals mit geeigneten, einheimischen Arten
	K1.3	Insektenfreundliche Begrünung und sonstige fördernde Maßnahmen (Blumenwiesen, Insekthäuser)
	K1.4	Innerorts einheimische Obstbäume und -sträucher (z. B. bei ev. Kirche)
	K1.5	Entsiegelung und Begrünung von Flächen (auch auf privaten Flächen, Vorgartenzonen, Fassaden-/Garagendächerbegrünung)
K2	Ausbau von erneuerbaren Energiequellen	
	K2.1	Festlegung von Dachphotovoltaik-Anlagen im Bebauungsplan bei Neubauten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23.b)
	K2.2	Ausbau der Windenergie in Ebersbach: Installieren eines modernen Windrades
	K2.3	Ausbau Biogasanlage
	K2.4	Bürgerbeteiligung an Erneuerbare Energie-Projekten
	K2.5	Öffentlichkeitsarbeit
	K2.6	Beratung
K3	Energieeinsparung	
	K3.1	Energieeinsparende Straßenbeleuchtung und effizienter Lichtsignalanlagen
	K3.2	Fortführung energetische Sanierung
	K3.3	Öffentlichkeitsarbeit
	K3.4	Beratung
K4	Stärkung der Naherholungsfunktion und Entwicklung attraktiver Naherholungsflächen für Bewohner:innen und Gäste	
	K4.1	Renaturierung der Bäche und Schaffung von Zugängen
	K4.2	Entwicklung von Themenrouten zu Umweltschutz und Geschichte
	K4.3	Sitzbänke entlang Spazierwegen, z. B. in Eschenloh
	K4.4	Entwicklung einer Parkanlage mit hoher Aufenthaltsqualität
K5	Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen	
	K5.1	Zusammenschluss und regionaler Austausch mit anderen Kommunen
	K5.2	Information zu Klimaanpassungsmaßnahmen auf Seite der Marktgemeinde
	K5.3	Veranstaltungsreihe mit Klima-Tischen zu jedem Handlungsfeld
	K5.4	Erstellung einer eigenen Klimaanpassungsstrategie
	K5.5	Finanzielle Unterstützung der Bürger:innen bei Durchführung von Anpassungsmaßnahmen (z. B. Hof-/Fassadenbegrünung)
	K5.6	Maßnahmen bei Hitzetagen, u. a. schattenspendene Plätze, Bushaltestellen
	K5.7	Schaffung von Niederschlagszwischen Speichern zur Bewässerung
	K5.8	Entsiegelung von Flächen innerorts (u. a. Unterer Markt)

KOSTEN	BEWERTUNG WORKSHOP	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL

	3 Punkte		
	4 Punkte		
	2 Punkte		
	1 Punkt		Kommunales Förderprogramm mit Gestaltungsfaden
	7 Punkte		
	6 Punkte		
	2 Punkte		
	10 Punkte		
	2 Punkte		
	1 Punkt		
			Klimaschutzinitiative (Kommunalrichtlinie)
	4 Punkte		
	3 Punkte		
	1 Punkt		
	3 Punkte		
	6 Punkte		
	4 Punkte		



Handlungsfelder Gesundheit, Soziales, Freizeit & Tourismus

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN
-----	-------	------------

Handlungsfelder: Gesundheit, Soziales, Freizeit & Tourismus

Obergünzburg bleibt ein attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Wohnen. Die Marktgemeinde kann sich von den umliegenden Gemeinden durch Alleinstellungsmerkmale und ein vielfältiges Angebot abheben.

G1	Sicherstellung und Verbesserung der medizinischen Versorgung	
	G1.1	Erweiterung des hausärztlichen Versorgung z. B. durch Neubau der Räume in Ebersbach
	G1.2	Nutzung von Leerstand für ein Ärztehaus
G2	Attraktivierung und Erweiterung der Angebote für Kinder und Jugendliche	
	G2.1	Aufwertung vorhandener Spielplätze
	G2.2	Errichtung eines Spielplatzes in Ebersbach
	G2.3	Schaffung von öffentlichen Aufenthaltsbereichen für Jugendliche (PumpTrack)
G3	Schaffung zusätzlicher Freizeit- und Treffmöglichkeiten für alle Altersgruppen	
	G3.1	Neue Freizeit- und Spielplatzangebote zwischen Ortskern und Neubaugebiet: Bedarfsklärung und Gestaltung zusammen mit Bürger:innen (z.B. Outdoorsportgeräte, Tischtennisplatte)
	G3.2	Ergänzungen am Naturfreibad Hagenmoos: Beachvolleyballfeld
	G3.3	Dorftreff im alten Pfarrstadl, Nutzungsmöglichkeit für Abendveranstaltungen
G4	Touristische Weiterentwicklung	
	G4.1	Tourismuskonzept
	G4.2	Neue Übernachtungsmöglichkeiten im Zentrum Obergünzburgs, Prinzip Albergo Diffuso
	G4.3	Verlagerung der Jahrmärkte auf Wochenendtage
	G4.4	Erweiterung der Jahrmarktattraktion zu einem Thementag in Zusammenarbeit mit den Museen, Gastronomiebetrieben und dem Einzelhandel
	G4.5	Ergänzung touristischer Informationen auf der regionalen Vermarktungsseite Allgäu GmbH
	G4.6	Ermöglichung von Online-Buchung (Museen, Übernachtung), z. B. über Allgäu GmbH
	G4.7	Angebot von Leihfahrrädern in Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Günzach (Mobilitätsstation Bahnhof Günzach)
	G4.8	Bau einer Dorfterrasse in Ebersbach mit Verknüpfung zum Museumsquartier
	G4.8	Kulinarischer Führer (online) (Märkte, Hofläden, Gastronomische Betriebe) für die Region in Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen verknüpft mit Informationen zu Wanderrouten und Kultur-/Freizeitattraktionen

KOSTEN	BEWERTUNG WORKSHOP	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
--------	--------------------	----------------------	--------------

	13 Punkte		
	4 Punkte		
	2 Punkte		Städtebauförderung
200.000 Euro	1 Punkt		
	1 Punkt		Städtebauförderung
	1 Punkt		
500.000 Euro		2024 ff	Städtebauförderung
15.000 Euro	1 Punkt		
250.000 Euro	8 Punkte		ALE, Kleinstunternehmer
	4 Punkte		
	3 Punkte		
10.000 Euro	2 Punkte		
7.000 Euro			

Obergünzburg stellt Arbeitsplätze
und sichert seine Versorgung



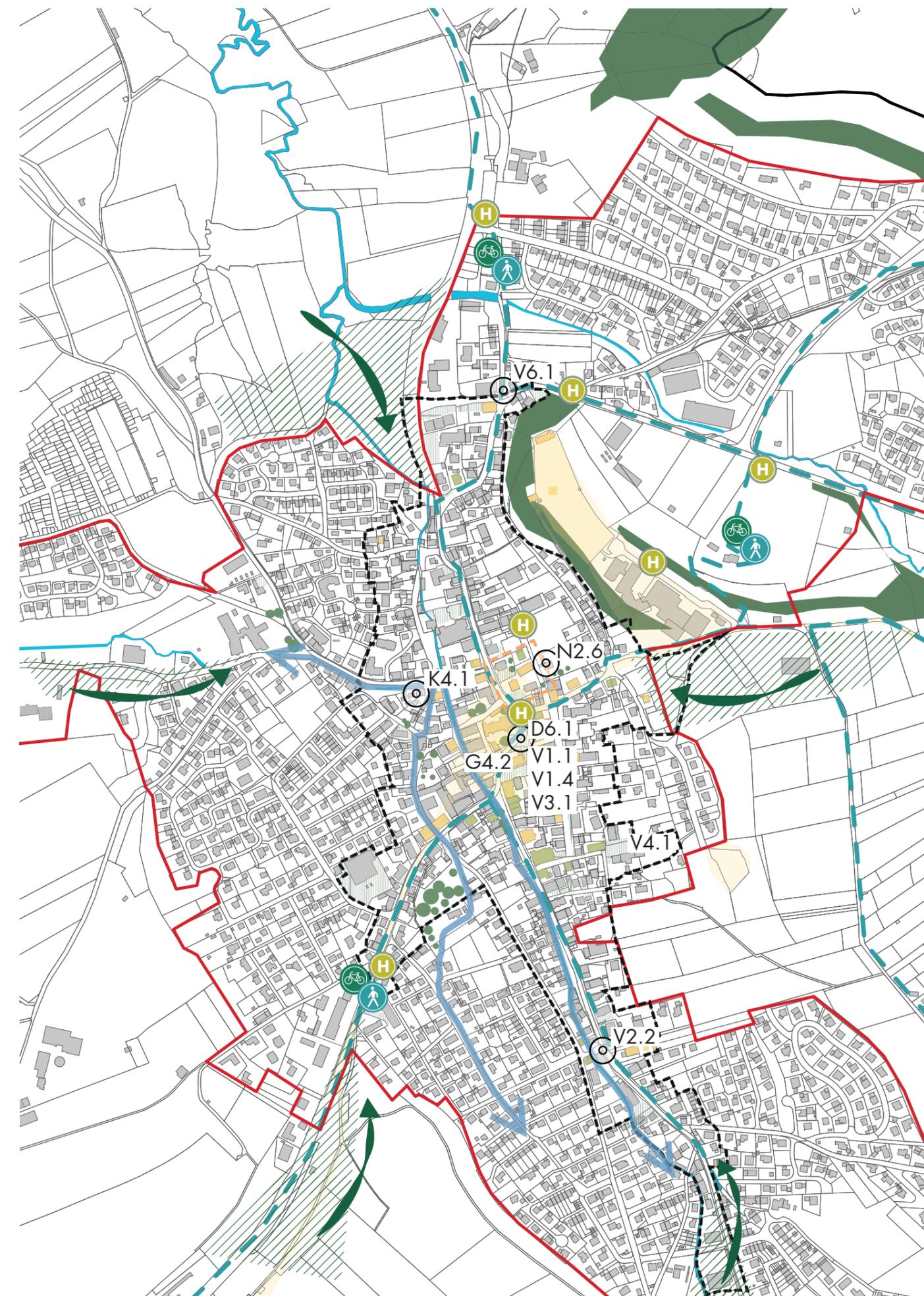
Handlungsfelder Nahversorgung & Wirtschaft

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN
Handlungsfelder: Nahversorgung & Wirtschaft		
Obergünzburg stellt Arbeitsplätze und sichert seine Versorgung im Einzelhandel und in der Nahversorgung.		

N1	Ergänzung fehlender Angebote im Einzelhandel und in der Nahversorgung	
	N1.1	Drogeriemarkt im Hauptort
	N1.2	Etablierung eines Nahversorgers in Ebersbach in Form eines Dorfladens oder eines Verbrauchermarktes wie EDEKA in Kombination mit einem Café als Treffpunkt, alternativ Dorfladenbox, Fokus auf regionale Produkte
N2	Erhalt und Stärkung des Einzelhandels im Ortskern	
	N2.1	Erhalt des Wochenmarktes
	N2.2	Runder Tisch mit Geschäftseigentümern und Immobilienbesitzern
	N2.3	Geschäftsraumprogramm mit Sanierungsberatung
	N2.4	Entwicklung von attraktiven Events und Verkaufsaktionen in Verbindung mit Kulturveranstaltungen
	N2.5	Städtebauliches Innenstadtmanagement
	N2.6	Stärkung des Handels durch Attraktivierung des Museumsquartiers
N3	Förderung der Digitalisierung	
	N3.1	Breitbandausbau
	N3.2	Entwicklung eines digitalen Projektes in Zusammenarbeit mit den beiden Museen vor Ort
	N3.3	Weiterentwicklung des „Digitalen Rathauses“
	N3.4	Informationsarbeit rund um Digitalisierung mit Zielgruppe kleinerer bis mittlerer Unternehmen
N4	Stärkung ansässiger kleiner und mittlerer Unternehmen	
	N4.1	Neue Gewerbegebiete ausweisen (Standortgutachten + Bauleitplanung)

KOSTEN	BEWERTUNG WORKSHOP	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
	8 Punkte		
150.000 Euro (Regionalautomat mit Cafe)	6 Punkte		ALE mit dem Förderprogramm: „Kleinstunternehmer“
	6 Punkte		
	2 Punkte		
30.000 Euro/Jahr			Städtebauförderung Verfügungsfond für Aktionen (50 % Werbetreiber)
	8 Punkte		Bayerische Gigabitrichtlinie (BayGibitR) Infrakredit Breitband
	2 Punkte		Heimat-Digital-Förderrichtlinie – HDRFör
	5 Punkte		Förderrichtlinie digitales Rathaus (FöRdR) Digital jetzt – Investitionsförderung für KMU
50.000 Euro	14 Punkte		

Rahmenplan Markt



- Sanierungsgebiet von 2004
- Untersuchungsraum
- Entsiegelung von Plätzen
- Wald
- Stärkung Museumsquartier
- Verzahnung Rand mit umgebender Landschaft
- Freilegung Bäche / Zugänglichkeit der Öffentlichkeit
- Fuß- und Radweg
- Sicherung ortsbildprägender Bäume / Grün
- Saniert/Erneuert
- Stärkung ortsbildprägender Bauten
- Erhalt der Ensemblestruktur
- Barrierefreiheit und Smarte Haltestellen mit Überdachung

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

Maßnahmen	
D 4.1 / 4.2	Förderung von Sanierungsvorhaben und Sanierungsberatung
D 5.4 / 5.6	Entwicklung Denkmalschutzkonzept und Entwicklung von Nutzungskonzeptionen bei Leerstand
D 6.1	Stärkung des Marktplatzes im Hauptortes als Mittelpunkt
V 1.1 / 1.4	Parkraumkonzept zur Verbesserung der Parksituation an Hauptstraße und am unteren Markt
V 2.2	Schaffung Radwege innerorts am Oberen Markt und Gutbordstraße
V 3.1	Fahrradständer Marktplatz
V 6.1	Kreisverkehr an Kreuzung Kaufbeurer Str./ Unterer Markt/Ronsberger Str.
K 1.5	Entsiegelung und Begrünung von Flächen
K 4.1	Renaturierung der Bäche und Schaffung von Zugängen
K 4.2	Entwicklung von Themenrouten zu Umweltschutz und Geschichte
K 4.4	Entwicklung einer Parkanlage mit hoher Aufenthaltsqualität
K 5.6	Maßnahmen bei Hitzetagen, u.a. schattenspendende Bäume und Bushaltestellen
G 4.2	Neue Übernachtungsmöglichkeiten im Zentrum Obergünzburgs, Prinzip Albergo Diffuso
N 2.6	Stärkung des Handels durch Attraktivierung des Museumsquartiers

Rahmenplan Ebersbach



-  Sanierungsgebiet (Entwurf 2023)
-  Untersuchungsraum
-  Leerstand
-  Sanierungsbedarf
-  Nachverdichtungspotential
-  Attraktive Neugestaltung
-  Streuobstwiese, Spielraum
-  Neue Überquerungen schaffen
-  Radwegeverbindung zwischen Hauptort und Ebersbach
-  Fuß- und Radweg
-  Sicherung ortsbildprägender Bäume / Grün
-  Saniert/Erneuert
-  Stärkung ortsbildprägender Bauten
-  Baumallee zur Reduzierung von Durchgangsverkehr
-  Barrierefreiheit und Smarte Haltestellen mit Überdachung



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

Maßnahmen

- D 1.2** Erhalt des Gasthauses Bären
- D 2.5** Konzept Generationenhaus
- D 4.1 / 4.2** Förderung von Sanierungsvorhaben und Sanierungsberatung
- D 5.6** Entwicklung von Nutzungskonzepten bei Leerstand
- D 6.2** Aufwertung des Ortskerns (Pfarrstadel als Dorfmittelpunkt)
- V 2.1** Lückenschluss insbesondere außerorts zwischen den Ortsteilen
- V 4.4** Anpassung der Busfahrpläne an Schulzeiten für die Strecke Obergünzburg und Ebersbach
- V 5.3** Rückbau Straße beim Gasthaus Bären
- V 8.1 / 8.2** Barrierefreie Überquerungen und Haltestellen mit Überdachung und Sitzgelegenheit
- K 1.5** Entsiegelung und Begrünung von Flächen
- G 1.1** Erweiterung der hausärztlichen Versorgung z. B. durch Neubau der Räume in Ebersbach
- G 2.2** Errichtung und Aufwertung von Spielplätzen
- G 3.3** Dorftreff im alten Pfarrstadel, Nutzungsmöglichkeit für Abendveranstaltungen
- G 4.8** Bau einer Dorfterrasse in Ebersbach mit Verknüpfung zum Museumsquartier
- N 1.2** Etablierung eines Nahversorgers in Ebersbach in Form eines Dorfladens oder eines Verbrauchermarktes, Alternativ Dorfladenbox

QUELLEN

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung (2022): Flächenpotenzialanalyse für Markt Obergünzburg.

Allgäuer Zeitung (26.11.2019): Obergünzburger Geschichte(n). URL: https://www.allgaeuer-zeitung.de/allgaeu/marktoberdorf/oberguenzburger-geschichten_arid-173360

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren (2014): Management-Plan für das FFH-Gebiet 8128-301 „Günzhangwälder Markt Rettenbach - Obergünzburg“

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerische Denkmalliste. Lkr. Ostallgäu, Markt Obergünzburg.

Bayerisches Landesamt für Statistik. URL: <https://www.statistik.bayern.de/>

Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Gemeinde Obergünzburg 09 777 154. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. In: Statistik kommunal 2020.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Obergünzberg. Berechnungen bis 2039. In: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553.

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas. URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsplan Bayern. URL: <https://www.landentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Bayernatlas. URL: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYSIS (Bayerisches Straßeninformationssystem). URL: <https://www.baysis.bayern.de/web/>

Bundesministerium für Naturschutz: Landschaften in Deutschland. URL: <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de&lang.de>

Energie-Atlas Bayern. URL: <https://www.energieatlas.bayern.de/>

Jäger Ingenieurplanung – Beratende Ingenieure für Bauwesen und Umweltschutz: Bauwerkshauptprüfung Brücken Obergünzburg.

Landkreis Ostallgäu. URL: <https://www.landkreis-ostallgaeu.de>

MB-Research: Kaufkraft 2022 in Deutschland. URL: <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

Obergünzburg. URL: <https://www.oberguenzburg.de/>

Raunecker, A. (2020): Forstbetriebsgutachten für den Gemeindewald Obergünzburg.

Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan. URL: <https://www.region.allgaeu.org/regionalplan/>

Sparkassen-Immobilien VermittlungsGmbH: Marktspiegel für Schwaben 2022. URL: <https://www.sparkassen-immobilien.de/media/file/kaufpreise-marktspiegel-2022-sch.pdf>

Südsee-Sammlung Obergünzburg. URL: <https://www.suedseesammlung.de/>

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Markt Obergünzburg
Jahnweg 1
87634 Obergünzburg

KONZEPTION

DIE STADTENTWICKLER GmbH
Ludwigstraße 22
87600 Kaufbeuren
0049 (0) 83419987514
info@diestadtentwickler.com
www.diestadtentwickler.com

STAND

Januar 2024

DIESES PROJEKT WURDE GEFÖRDERT IM STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMM »AKTIVE ZENTREN« MIT MITTELN DES BUNDES UND DES FREISTAATS BAYERN KOFINANZIERT.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr