

Innenentwicklungskonzept (IEK) Aitrang mit Gestaltungsleitfaden und Rahmenplan

**HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND
KONKRETE PLANUNGEN
FÜR EINE NACHHALTIGE ORTSENTWICKLUNG**

STAND 31.07.25



gefördert durch:



**Ländliche
Entwicklung
in Bayern**

IMPRESSUM

Gemeinde Aitrang
Innenentwicklungskonzept
Ortsräumliche Planung und Grünordnung
Bestandsanalyse und Handlungsempfehlungen zur
nachhaltigen Innenentwicklung
©2025

Auftraggeberin:
Gemeinde Aitrang
vertreten durch: 1. Bürgermeister Michael Hailand
Lindenstraße 30
87648 Aitrang
info@aitrang.bayern.de
www.aitrang.de



gefördert von:
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben
Dr.-Rothermel-Straße 12
86381 Krumbach
www.ale-schwaben.bayern.de



Bearbeitung:
Ortegestalten GbR
Fleischerstraße 16
80337 München
info@ortegestalten.de
www.ortegestalten.de

Sämtliches Material, so nicht anders vermerkt
© Ortegestalten GbR
Alle Karten sind genordet.

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

INHALT

IMPRESSUM

GRUSSWORT

1. ANALYSE - AKTUELLE SITUATION > S.6

- 1.1 Rahmenbedingungen
- 1.2 Landschaft, Freiflächen und Dorfökologie
- 1.3 Siedlungsstruktur und Baukultur
- 1.4 Siedlungswachstum und demographische Entwicklung
- 1.5 Daseinsvorsorge, Soziales und Freizeitangebot
- 1.6 Mobilitätsangebot und Verkehr in Aitrang
- 1.7 Nachhaltige Ressourcen- und Energienutzung / Klimaschutz

2. ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG > S.42

- 2.1 Ergebnisse der Bürgerbefragung mittels Fragebögen
- 2.2 Ergebnisse der Bürgerveranstaltungen

3. LEITLINIEN UND RAHMENPLAN ZUR ORTSENTWICKLUNG > S.68

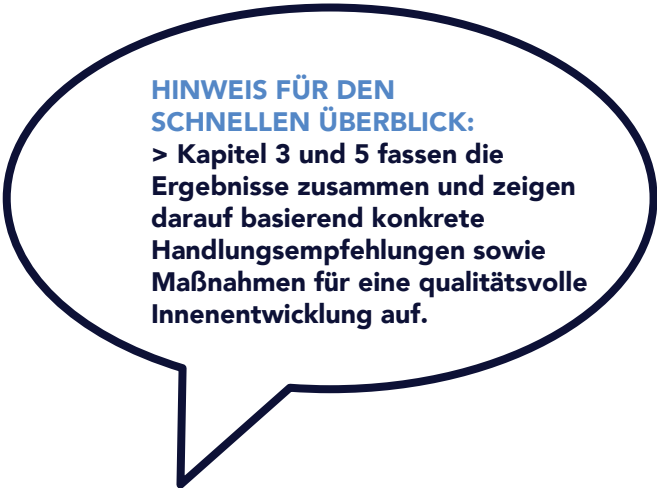
- 3.1 Leitsätze/ Leitlinien
- 3.2 Gestaltungsleitfaden / Rahmenplan Altort Aitrang

4. VERTIEFTE UNTERSUCHUNGEN > S.92

- 4.1 Um- und Nachnutzung von Bestandsgebäuden
- 4.2 Informelle Treffpunkte

5. DER KOMPAKTE MASSNAHMENKATALOG ZUM IEK > S.108

AUSBLICK > S.114



HINWEIS FÜR DEN SCHNELLEN ÜBERBLICK:
> Kapitel 3 und 5 fassen die Ergebnisse zusammen und zeigen darauf basierend konkrete Handlungsempfehlungen sowie Maßnahmen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung auf.

Grußwort zum IEK Abschlussbericht

Liebe Leserinnen und Leser,

vielleicht haben Sie die Befürchtung, der vorliegende Abschlussbericht könnte Sie mit Zahlen, Daten und Fakten erschlagen. Dem ist nicht so. Im Gegenteil: Sie werden hier zur gegenwärtigen und künftigen Gemeindeentwicklung viel Praktisches, viele gute Bilder, Beispiele sowie die Wünsche und die Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung finden.

Warum erfolgte das Projekt „Innenentwicklungskonzept mit Vitalitätscheck?“

Eine gute Innenentwicklung ist der Schlüssel für eine gute Fortentwicklung unserer Gemeinde insgesamt!

Der Gemeinderat hat im Jahr 2022 das Projekt gestartet mit dem Amt für ländliche Entwicklung Schwaben. Ein Ziel daraus war u. a. die Erstellung eines Rahmenplans für das Ortszentrum, damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Innenbereich erfolgen kann. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft führt zu Leerstand. Welche neue Bebauung passt zum Ortsbild? Wie können die Rahmenbedingungen für das Leben in unserer Gemeinde verbessert werden? Welche Ideen und Fördermöglichkeiten gibt es?

Ab Oktober 2023 erfolgte die Bürgerbeteiligung für das Innenentwicklungskonzept über eine Online-Fragebogenaktion und mehrere Bürgerwerkstätten. Mit dem Gemeinderat und der Verwaltung erfolgten Besprechungen, um die Ergebnisse zu bewerten und in das vorliegende Konzept einzuarbeiten.

Das vorliegende Ergebnis ist zugleich Auftrag und Ermutigung, um für eine positive Dorfentwicklung die genannten Maßnahmen aktiv umzusetzen.



Wir kennen nun die Ausgangslage und die gemeinsamen Ziele. Jetzt „machen“ und „nicht luck“ lassen, damit Aitrang zukünftig noch lebenswerter wird. Damit haben wir jetzt eine schriftliche Orientierung in Wort und Bild.

Mein Dank gilt nun allen, die sich hier eingebracht haben. Allen Bürgerinnen und Bürgern für ihr Engagement, den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten für ihren Weitblick, dem Planungsbüro „ortegestalten“ mit Frau Stefanie Seeholzer und Herrn Peter Kunze. Der Dank geht auch an Frau Manuela Huber vom Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben für deren fachliche Beteiligung und dem Freistaat Bayern für seine Projektförderung.

**Michael Hailand,
1. Bürgermeister**

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT (IEK)

GEMEINDE AITRANG

1. ANALYSE - AKTUELLE SITUATION

ÜBERBLICK

Im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes (IEK) wurde die aktuelle Situation im Untersuchungsgebiet detailliert hinsichtlich unterschiedlicher Themenbereiche, welche wichtig für eine nachhaltige Ortsentwicklung sind, untersucht. Darauf basierend wurden, im engen Dialog mit der Bürgerschaft, Leitlinien für eine zukunftsweisende Ortsentwicklung erarbeitet.

Das folgende Kapitel 1 fasst die hierbei ermittelten Ergebnisse der fachplanerischen Analyse zur aktuellen Situation (Stand 2024/25) zusammen.

In Kapitel 2 werden die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung vorgestellt.

Kapitel 3-5 zeigen darauf basierend konkrete Handlungsempfehlungen und planerische Lösungen für eine qualitätsvolle Ortsentwicklung auf.





1.1 RAHMENBEDINGUNGEN

ENTWICKLUNGSZIELE

Die Gemeinde ist in ein Netz übergeordneter fachlicher Planungsziele eingebunden, die vor allem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Allgäu Nr. 16 dargestellt sind. Zudem gibt es ortsspezifische Planungen wie den Flächennutzungsplan (FNP) sowie das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) von 2022, welche berücksichtigt werden.

Im Rahmen des nun vorliegenden IEKs wurden auf unterschiedlichen Maßstabsebenen wichtige Entwicklungsziele für eine nachhaltige Innenentwicklung behandelt.

UNTERSUCHUNGSPERIMETER

Das vertiefte Untersuchungsgebiet für das IEK befindet sich im Hauptort Aitrang. Es entspricht den Grenzen des Altortes im Urkataster.

Das vertiefte Untersuchungsgebiet wird im Norden von der Römerstraße und im Süden von der Bachstraße begrenzt. Im Osten sind die Paradiesgasse und der Bahnhofring die Grenzen. Im Westen endet der Perimeter kurz vor der Abzweigung zur Reinhardsrieder Straße.

Das Planungsgebiet umfasst rund 11ha. Das gesamte Dorfgebiet mit allen Siedlungserweiterungen fasst etwa 75ha. Die größten Siedlungserweiterungen befinden sich nördlich des Untersuchungsgebietes entlang der Friesenrieder Straße und der Straße Am Heuberg. Im Osten des Altortes findet sich eine kleinere Siedlungserweiterung. Im Westen sind gewerbliche Flächen entstanden. Im Süden befinden sich einzelne Siedlungsergänzungen entlang der Thingauer Straße und der Elbseestraße.

Das Untersuchungsgebiet bildet mit allen Bildungs- und den meisten Versorgungseinrichtungen des Gemeindegebietes auch heute noch das Zentrum Aitrangs.

LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Aitrang liegt nördlich im Landkreis Ostallgäu, südwestlich der Stadt Kaufbeuren im Regierungsbezirk Schwaben des Freistaates Bayern. Die Gemeinde Aitrang gehört zur Region 16 „Allgäu“ und weist eine Flächengröße von 30,73 km² auf. Der Hauptort liegt auf 745 m ü. NN.

Die Gemeinde Aitrang ist in drei Gemarkungen unterteilt: Aitrang, Huttenwang und Wenglingen.

Nachbargemeinden sind Friesenried und Obergünzburg im Norden, Günzach im Westen, Unterthingau im Süden sowie Ruderatshofen im Osten. Die Gemeinde ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Biessenhofen. Biessenhofen bildet deren Hauptsitz. Ebenfalls Teil der Verwaltungsgemeinschaft sind die Nachbargemeinde Ruderatshofen und Bidingen.

LAGE IM NATURRAUM

Naturräumlich verteilt sich das Gemeindegebiet auf folgende drei Einheiten: Im Westen Nr. 35 „Iller-Vorberge“, im Osten Nr. 36 „Lech-Vorberge“ und im Nordwesten zu kleinen Teilen Nr. 46 „Iller-Lech-Schotterplatten“.

Im Norden überwiegt die hügelige Wiesenlandschaft mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Diese sogenannte „Parallel-Riedel-Landschaft“ mit sich abwechselnden Talräumen und dazwischen liegenden Höhenrücken bildet eine spannungsvolle Wechselbeziehung zu den ländlich geprägten Dörfern mit den großvolumigen Hofstellen. Im Süden ist das Gebiet geprägt vom Elbbach, der Kirnach sowie dem Elbsee samt Hochmoorgebiet und Waldgebieten.

BEVÖLKERUNGSZAHL

In der Gemeinde haben rund 2133 Personen ihren gemeldeten Erstwohnsitz sowie rund 72 Personen ihren Zweitwohnsitz (Stand 06/2025).



INTERKOMMUNALE NETZWERKE / FÖRDERUNG

Die Gemeinde Aitrang ist Mitglied mehrerer interkommunaler und (über-)regionaler Netzwerke.

Über den Landkreis Ostallgäu erfolgt das sogenannte Regionalmanagement. Das Regionalmanagement ist zuständig für die Förderung und Begleitung von Maßnahmen und Projekten im ländlichen Raum.

Darunter fallen vor allem jene Projekte und Maßnahmen, die im Rahmen der EU-Förderprogramme LEADER und INTERREG unterstützt werden. In beiden Programmen ist Aitrang durch den Landkreis Ostallgäu vertreten. Für die neue Förderperiode wurden die beiden Projekte „LAG-Management“ und „Unterstützung Bürgerengagement“ beschlossen.

Eine weitere wichtige Aufgabe des Regionalmanagements ist die Vernetzung aller regionaler Akteure im Landkreis und im gesamten Allgäu. Die Region Ostallgäu ist eine LEADER-Region, deren Ziel es ist, die Handlungs- und Wettbewerbsfähigkeit der Region zu verbessern.

Das Regionalmanagement unterstützt die Lokale Aktionsgruppe (LAG) „Bergaufland Ostallgäu e. V.“. Sie ist Trägerin der Lokalen Entwicklungsstrategie der Region Ostallgäu und als solche verantwortlich für deren Umsetzung mit dem Zweck der nachhaltigen Entwicklung der Region Ostallgäu.

Das Ostallgäu ist eine von 35 staatlich anerkannten Öko-Modellregionen in Bayern. Ziel der Modellregionen ist es, neue regionale Wertschöpfungsketten für Bioprodukte zu schaffen und das Bewusstsein für die regionale Identität zu stärken. Die Gemeinde Aitrang ist Teil der Öko-Modellregion.

Die Devise der Öko-Modellregion Ostallgäu lautet: mehr Wertschätzung und mehr Wertschöpfung für die regionale Bio-Landwirtschaft. Die Region verfügt über eine Bio- Erzeugerliste und einen Bio- Einkaufsführer. In diesem sind u.a. zwei Biohöfe mit Ab-Hof-Verkauf, ein Bio-Gärtner, die Metzgerei Göppel und drei „Urlaub auf dem Bio-Hof“- Anbieter in Aitrang gelistet.

Das Ostallgäu verfügt zudem als erster Landkreis in Bayern über ein sogenanntes Klimaanpassungskonzept.

Das Konzept ist eine Strategie zur frühzeitigen Anpassung an die lokalen Auswirkungen des Klimawandels im Landkreis Ostallgäu und der kreisfreien Stadt Kaufbeuren. Neben Prognosen zur zukünftigen Entwicklung des Klimas, der Analyse der daraus resultierenden Auswirkungen des Klimawandels auf die Schutzgüter Mensch, Landschaft und Infrastruktur, zeigt es auch Strategien auf, mit denen man den sich ändernden Bedingungen entgegen treten kann - auch in Aitrang. (Weitere Informationen hierzu s. Kapitel 1.7)

Quelle und weitere Informationen unter:
<https://www.landkreis-ostallgaeu.de/regionalmanagement.html>,
<https://www.bergaufland-ostallgaeu.de>,
<https://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/dorf-region/leader/leader-kurz-erklart/>,
<https://www.interreg.de/>, <https://www.interreg.org/>, <https://www.interreg-bayaut.net/interreg-2021-2027/> und <https://www.alpine-space.eu/>
<https://www.landkreis-ostallgaeu.de/oekomodellregion.html> und
<https://www.oekomodellregionen.bayern/ostallgaeu>,
https://www.landkreis-ostallgaeu.de/fileadmin/landkreis/klimaschutz/Klimaanpassung/Abschlussbericht_Klimaanpassung_OAL_KF_Final.pdf
<https://klimaschutz-ostallgaeu.de/> (03/2024)



Umgriff vertieftes Untersuchungsgebiet zum IEK in Aitrang

Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Orthofoto Bayernatlas, 05/2025

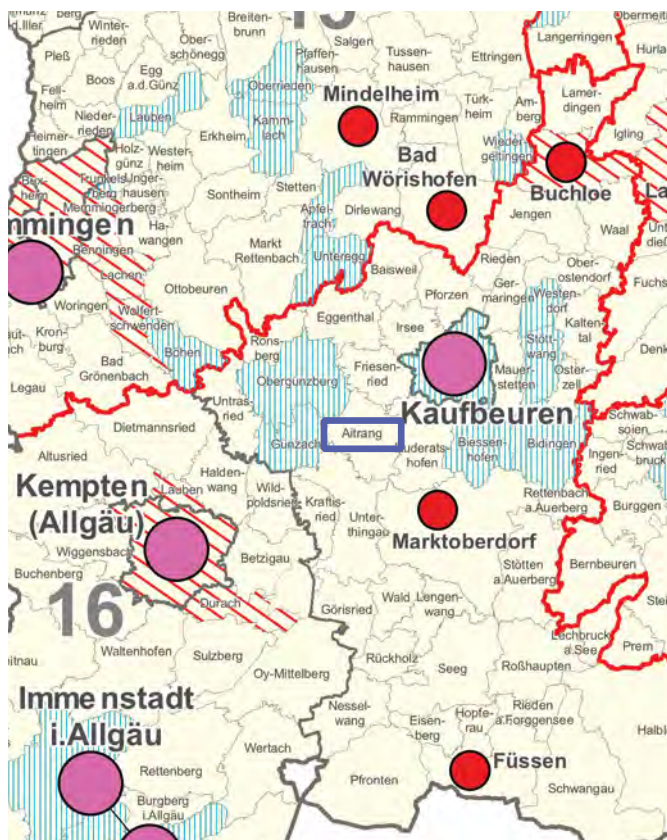
1.1 RAHMENBEDINGUNGEN

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) trägt seit über 30 Jahren wesentlich zum Erreichen der Ziele der bayerischen Landesentwicklungspolitik bei.

Es dient als Basis und Leitfaden für die räumliche Entwicklung des Freistaats. Das LEP ist Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung des Freistaats. Es ist das bestimmende Werkzeug zur Verwirklichung des Leitziels der „Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.“

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



LEGENDE (Auszug)

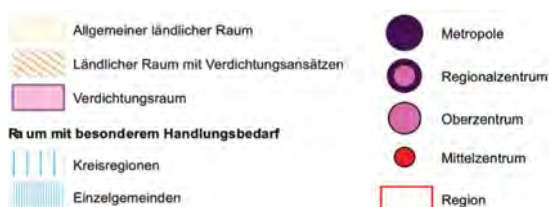


Abb. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - Strukturplan (11/2022), Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Das LEP hat folgende übergeordnete Zielsetzungen:

- Festlegung der Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung
- Abmilderung vorhandener und Vermeidung von Entstehung neuer Disparitäten im Land
- Koordination aller raumbedeutsamen Fachplanungen
- Darlegen der Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung

Quelle und weitere Infos unter: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> (Stand 01/2020)

Die Gemeinde Aitrang ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern 2023), wie der Großteil des Landkreises Ostallgäu, der Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ zugeordnet. Sogenannter „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ist das Oberzentrum Kaufbeuren. Die Nachbargemeinden Obergünzburg und Günzach im Westen, Bidingen und Biessenhofen im Osten, die beide Teil der Verwaltungsgemeinschaft mit Aitrang sind, sowie Westendorf und Stöttwang im Nordosten zählen ebenfalls zu dieser Kategorie. Von zentralörtlicher Bedeutung sind neben der bereits erwähnten kreisfreien Stadt Kaufbeuren, die als Oberzentrum eingestuft ist, vor allem das benachbarte Mittelzentrum Marktoberdorf im Südosten Aitrangs. Der gehobene und spezialisierte Versorgungsbedarf soll aufgrund der Nähe durch das Oberzentrum Kaufbeuren gewährleistet werden. Auf eine zumutbare Erreichbarkeit der zentralen Orte der unterschiedlichen Stufen ist durch Individualverkehr und ÖPNV hinzuwirken.

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

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

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

Die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums - im Gesamten und unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten sowie gewachsenen Strukturen als gleichwertiger und autarker Lebensraum - ist Aufgabe der öffentlichen Hand.

Die folgenden Handlungen sind hierfür notwendig:

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

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

Quelle und weitere Informationen: LEP (Stand 2023)

REGIONALPLAN ALLGÄU NR. 16

Der aktuelle Regionalplan Allgäu 16 ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Innenentwicklungskonzeptes noch nicht an die Neuerungen des LEP 2023 angepasst. Die Neueinordnung der Zentralen Orte ist somit noch nicht erfasst. Aufgrund dessen werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren u. Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt.

Im Regionalplan 16 (Stand 2008) ist die Nachbargemeinde Obergünzburg als Unterzentrum eingestuft. Die Nachbargemeinde Unterthingau ist als bevorzugt entwickeltes Kleinzentrum eingestuft. Folglich sind Obergünzburg und Unterthingau für die Grundversorgung, die über die normale Nahversorgung hinausgeht, zuständig.

Die Gemeinde befindet sich im Mittelbereich Marktoberdorfs und im Nahbereich mit Unterthingau, Kraftisried und Görisried. Im Regionalplan ist sie noch als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll“ markiert.

Im Regionalplan sind im Gemeindegebiet die Vorbehaltsgebiete WVB 53, 57 und 85 für die öffentliche Wasserversorgung ausgewiesen. Zudem gibt es noch vier festgesetzte Wasserschutzgebiete. Im Bereich der Kirnach befindet sich das Vorranggebiet für Hochwasserschutz H 43. Dieses verläuft auf Höhe des Hauptortes zwischen Bachstraße und OAL 3. Als Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Gemeindegebiet Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone“ und Nr. 7 „Langer Weiher und Schlegelsberg“ gekennzeichnet. Der komplette Bereich südlich der OAL 3 inkl. Elbsee ist als Landschaftsschutzgebiet LSG00067.01 festgesetzt.

Quelle und weitere Informationen: Regionalplan Allgäu 16 (2007/2008)

https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgebiete/schutzgebietslisten/doc/lsg_schwaben.pdf (02/2024)

LEGENDE (Auszug)

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- Kleinzentrum
- Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
- Unterzentrum
- Siedlungsschwerpunkt
- Grenze der Nahbereiche
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele Landesentwicklungsprogramm Bayern

- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- Alpengebiet
- Oberzentrum
- Mögliches Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum

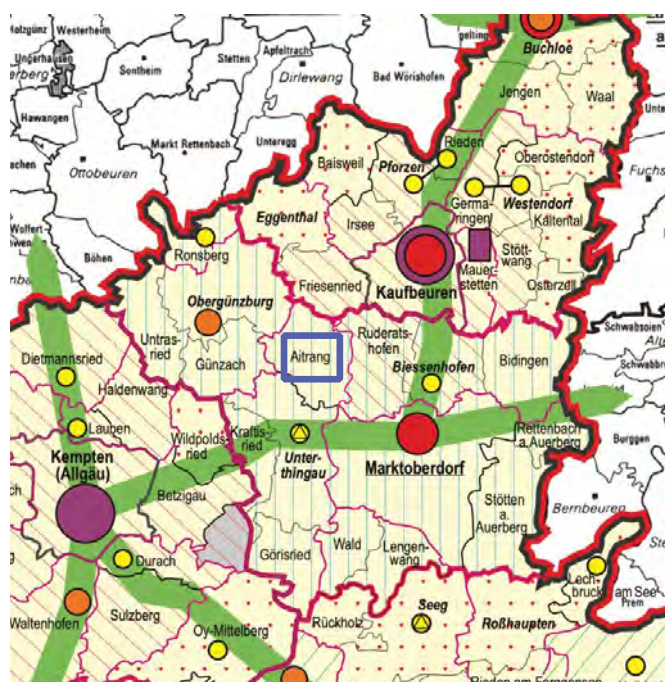


Abb. Regionalplan Allgäu 16 - Ausschnitt Strukturplan (02/2008)

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Allgäu

1.1 RAHMENBEDINGUNGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Aitrang liegt ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 vor.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen im Untersuchungsgebiet großteils als „gemischte Bauflächen“ festgelegt. Als Flächen für den Gemeinbedarf sind das Rathaus, die Post, das Pfarrhaus und die Kirche dargestellt. Direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet befinden sich nördlich der Römerstraße die Grundschule und der Kindergarten auf Flächen für den Gemeinbedarf. Im FNP sind auch Baudenkmäler kartiert, sowie die Linde auf der Lindenstraße als Naturdenkmal. Auch andere ortsbildprägende Bäume, sowie Obstbäume sind im Flächennutzungsplan markiert. Einige der Bäume sind so heute nicht mehr vorhanden. So z.B. am Bach zwischen Thingauer Straße und St.-Ullrich-Straße. Als öffentliche Grünflächen sind der Friedhof, der Spielplatz an der Straße Am Denkmal, sowie eine weitere Grünfläche, die sich zwischen der Bebauung im Bereich Elbseestraße und Paradiesgasse befindet, gekennzeichnet.

ÖRTLICHES BAURECHT

Innerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Folglich gilt aktuell für das Gebiet § 34 BauGB. Zudem gibt es in der Gemeinde eine Garagen- und Stellplatzsatzung. Festsetzungen gemäß Satzung sind für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohnung, für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen bei einer Wohnungsgröße von $\geq 70\text{m}^2$ 2 Stellplätze je Wohnung und bei einer Wohnungsgröße von $< 70\text{m}^2$ 1 Stellplatz je Wohnung. Zudem gibt es Vorgaben zur Dachgestaltung von Garagen und Carports.

Westlich des Perimeters gelten die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 3 Gewerbegebiet "Aitrang West". Nördlich der Römerstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 2 für das Baugebiet "Katzenberg", sowie westlich davon der Bebauungsplan "Hofmanns Feld"; nördlich der Bahnstrecke gilt der Bebauungsplan für das Gebiet "Kellerberg Süd", der Bebauungsplan für das Baugebiet "Heuberg-Süd", der Bebauungsplan für das Baugebiet "Heuberg-Nord", der Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Am Kellerberg" sowie im Nordosten der neuere Bebauungsplan "Panoramaweg".



Flächennutzungsplan Aitrang (2001)
Quelle: Gemeinde Aitrang 01/2024

HISTORISCHE SIEDLUNGSSTRUKTUR

Aitrang ist bis heute geprägt durch den historisch gewachsenen Ortskern. Im Urkataster von ca. 1860 (s. Abb. unten) ist deutlich die noch heute prägende historische Siedlungsstruktur zu erkennen. Wie anhand der historischen Karte ersichtlich, hat sich der Siedlungsbereich zunächst nördlich und südlich entlang der heutigen Lindenstraße in Form eines Straßendorfs entwickelt. Im Norden definierte die heutige Römerstraße den Abschluss des Siedlungsbereiches, im Süden begrenzte der Bachlauf die Siedlungsentwicklung.

Zwischen Lindenstraße und Bachlauf strukturieren zehn von Nord nach Süd verlaufende Wege die Dorfstruktur. Die Hofstellen arrondieren sich hier um innenliegende Freiflächen. Beim Bach befand sich damals im Westen und Osten jeweils eine Sägemühle. Zwei Holzbrücken sind an den Stellen der heutigen Brücken markiert. Südlich des Baches befindet sich der sogenannte Badanger und daran anschließend verschiedene Krautgärten. Auch zwei einzeln liegende Hofstellen befinden sich in diesem Bereich.

An der Lindenstraße ist deutlich die Kirche gekennzeichnet. Sie ist vom Friedhof umgeben. Direkt daneben befindet sich das Pfarrhaus und eine Gartenanlage.

Rund um die Kirche und im Bereich der heutigen Schule befinden sich weitere öffentliche Gebäude (dunkle Markierung).

Die historische Ortsstruktur bestand zum größten Teil aus Hofstellen. Insgesamt sind etwa 80 Althofstellen kartiert. Fast alle dieser Hofstellen sind in West-Ost Richtung orientiert. Beim Großteil befindet sich der Wohnteil im Osten und der Landwirtschaftsteil (gelb kartiert) im Westen. Viele Hofstellen weisen im Ensemble aus Wohnteil und Landwirtschaftsteil eine L-Form oder T-Form auf.

Die historische Wegestruktur ist bis heute erhalten und prägt nach wie vor das Wege- und Straßennetz von Aitrang.

Im gesamten Ort sind in der historischen Karte von 1860 viele Wiesenflächen und mehrere Gartenflächen markiert. Auch sind einige Laubbaumstandorte dargestellt. Im Vergleich zu heute waren früher deutlich weniger Flächen bebaut.

Die namensgebende Linde in der Lindenstraße ist in der Uraufnahme bereits als sogenannter Markbaum mit Markkreuz markiert. Hier gibt es auch eine Aufweitung des Straßenraums zu einer größeren Platzfläche. Eine schöne räumliche Situation entsteht und definiert die zentrale Ortsmitte bei der Kirche.



Urkataster von Aitrang (um 1860)

Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayernatlas, 01/2024

1.2 LANDSCHAFT, FREIFLÄCHEN UND DORFÖKOLOGIE

NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM

Das Gemeindegebiet Aitrangs verfügt über einen sehr qualitätsvollen Natur- und Landschaftsraum. Im Norden ist das Gemeindegebiet charakterisiert durch eine hügelige Landschaft mit landwirtschaftlich geprägten Weilern und Dorfstrukturen, südlich von Aitrang liegt der Elbsee mit dem zusammenhängenden Hochmoorgebiet und einigen Waldgebieten. In diesem Bereich gibt es kaum Besiedlung. Hier stehen vor allem der Natur- und Landschaftsschutz im Vordergrund sowie die Naherholung. Die Gewässer Kirnach und der Elbbach prägen zudem das südliche Gemeindegebiet.

SCHUTZGEBIETE

Verbunden mit dem charakteristischen Erscheinungsbild der Landschaft sind im Gemeindegebiet auch eine Vielzahl ökologisch besonders wertvoller Flächen zu finden.

Teilweise sind diese unter Schutz gestellt. So gibt es im Südosten ein großes Landschaftsschutzgebiet, welches inkl. Elb-

see im Gemeindegebiet liegt und sich über die Gemeindegrenzen nach Osten und Süden fortsetzt. Des weiteren ausgewiesen sind ein FFH-Gebiete am Elbsee und ein FFH-Gebiet am Gillenmoos, sowie zahlreiche Biotopflächen (gemäß Art. 23 BayNatSchG). Gemäß Festsetzung im Regionalplan liegen zudem zwei landschaftliche Vorbehaltsgebiete, welche unter Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone“ und Nr. 7 „Langer Weiher und Schlegelsberg“ erfasst sind, zu Teilen im Gemeindegebiet. Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie Ankaufsflächen für Naturschutzzwecke sind im Ökoflächenkataster der Gemeinde gelistet.

Keine der ökologisch besonders wertvollen Flächen liegt allerdings im Bereich des vertieften Untersuchungsgebiets zum IEK. Wie auf der unterstehenden Karte zu sehen ist, sind Biotopflächen und Ausgleichsflächen im Hauptort erst ab dem Bereich der Bahnlinie im Norden sowie im südwestlichen Bereich auf der Höhe der Fischzuchtweiher zu finden.

Quelle und weitere Informationen: Regionalplan Allgäu 16 (2007/2008)
www.umweltatlas.bayern.de



Biotop- und Ökoflächen im Hauptort Aitrang

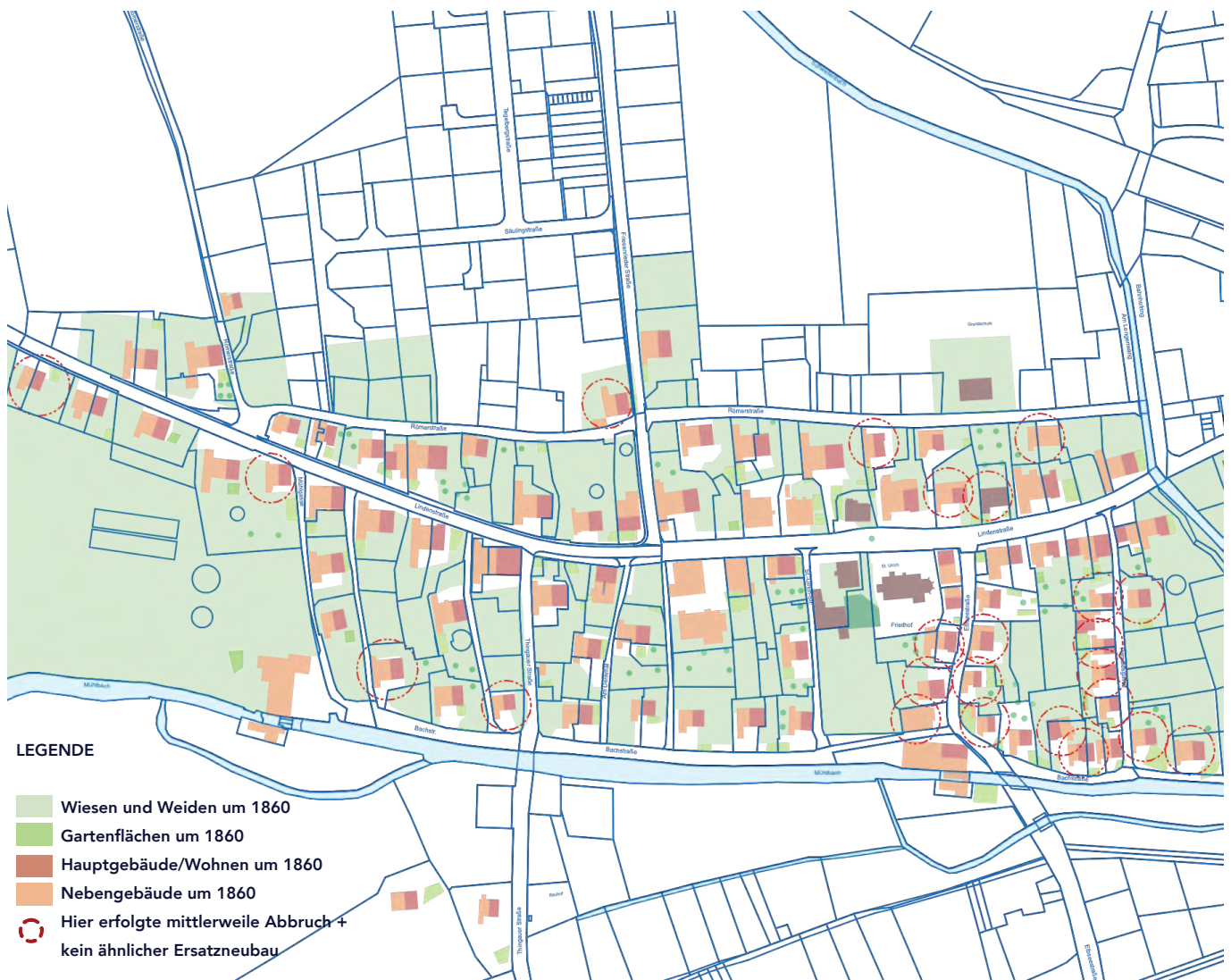
Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
Luftbild Bayernatlas, 01/2024

GRÜNSTRUKTUREN IM HISTORISCHEN AITRANG

Basierend auf dem Urkataster von 1860 zeigt die untenstehende Karte die historische Struktur der Freiräume im Altort von Aitrang. Es zeigt sich, dass der Großteil des heutigen Untersuchungsperimeters zur damaligen Zeit aus landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen bestand. Zwischen den Hofstellen spannen sich zusammenhängende Freiflächen auf, welche von der Bebauung arrondiert werden.

Die damalige Friedhofsfläche war deutlich kleiner und hat sich mittlerweile nach Süden erweitert.

Neben Wiesenflächen wurden in der historischen Karte von 1860 auch mehrere kleinere Gärten kartiert. Diese waren zur damaligen Zeit vermutlich Bauerngärten, da fast jede Hofstelle über einen solchen Garten verfügte. Oftmals lagen sie direkt am Wohnteil der Hofstelle an. Hier wird deren Bedeutung für die Selbstversorgung der damaligen Zeit deutlich. Auch beim Pfarrhof gab es einen größeren (Pfarr-)Garten.



Die Karte basiert auf der historischen Karte von 1860 und zeigt übergeordnet die Freiflächenstruktur im historischen Aitrang um 1860, M 1: 4000

1.2 LANDSCHAFT, FREIFLÄCHEN UND DORFÖKOLOGIE

FREIRÄUME IM GEWACHSENEN ORT

In Bezug auf die Zugänglichkeit gliedern sich die Freiflächen in private, halböffentlich und öffentlich zugängliche Freiräume. Im Vergleich zur historischen Struktur von 1860 zeigt sich eine deutliche Nachverdichtung im Siedlungsgefüge und damit verbunden ein Rückgang der Freiflächen im Ort.

Für das Leben und Angebot im Ort kommt den öffentlich zugänglichen Flächen mit guter Aufenthaltsqualität eine besondere Bedeutung zu. Sie dienen u.a. der Naherholung, sind Treffpunkte für unterschiedliche Freizeitaktivitäten bzw. Außenbereiche für Gastronomie und Daseinsvorsorge.

ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHE FREIRÄUME/ PLÄTZE

Die besondere Qualität von Aitrang ist seine Einbettung in den Landschaftsraum. Hier bieten sich den Einheimischen wie den Besuchern in unmittelbarer Nähe zur Siedlungsstruktur Naherholungsflächen.

Besonderes Potential bietet hierbei die Fläche entlang des Mühlbachs. Bereits während des IEKs wurden hier Maßnahmen zur weiteren Aufwertung dieses Bereichs als attraktiver Naherholungstreffpunkt für Jung und Alt begonnen.

Im Bereich der Lindenstraße und nochmal zentriert rund um die alte Linde befindet sich die Ortsmitte von Aitrang. Besonderes Angebot bietet hier der Dorfplatz mit Wasser-tretbecken und Sitzgelegenheiten. Unmittelbar daneben liegt der Nahversorger mit Bäckerei und Außenbereich. Auf der anderen Straßenseite arrondieren Kirche und Pfarrhaus den Ortskern. **Hier besteht im Zusammenspiel mit dem angrenzenden Umfeld noch weiteres Aufwertungspotential. Aktuell nimmt man den Straßenraum rund um die Alte Linde eher als Trennung wahr. Auch beim Platz rund um das Kriegerdenkmal besteht noch Aufwertungspotential.**

Konkrete Wünsche wie das bestehende Angebot noch ausgebaut bzw. verbessert werden könnte, wurden mit der Bürgerschaft intensiv im Rahmen des IEKs diskutiert. (> s. Kapitel 2)

SPORT- UND SPIELFLÄCHEN

Sport- und Spielflächen, welche die Ansprüche der unterschiedlichen Altersgruppen berücksichtigen, leisten einen wesentlichen Beitrag für das Freizeitangebot und die Förderung des sozialen Miteinanders.

Auch hierzu wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung Wünsche wie das bestehende Angebot noch ausgebaut bzw. verbessert werden könnte, diskutiert. (> s. Kapitel 2)

PRIVATE FREIRÄUME

Der Großteil der Grundstücke und damit verbunden auch der Großteil der Freiflächen ist in Privatbesitz. Auch wenn diese meist nicht öffentlich zugänglich sind, leisten sie bei entsprechender Gestaltung einen positiven Beitrag zum Ortsbild wie auch zur Förderung von Biodiversität und einem angenehmen Mikroklima.

Innerhalb des historischen Ortskerns von Aitrang gibt es teils sehr qualitativ und naturnah gestaltete private Freiräume, welche wesentlich zum attraktiven, ländlich geprägten Ortsbild beitragen.

Vereinzelt finden sich auch noch im Bauerngarten-Stil angelegte Gärten. Diese Strukturen weisen auf eine ehemalige oder teilweise noch aktive Gartennutzung hin.



Aitrang eingebettet im Landschaftsraum



Dorfplatz mit Brunnen und Kneippanlage

Neben den (Bauern-)Gärten waren es vor allem die Wiesenflächen und Hofbereiche, die das historische Aitrang geprägt haben. Trotz der stattgefundenen Nachverdichtung sind auch heute noch viele Hofflächen und einige dieser landwirtschaftlichen Wiesenflächen im Ortskern erhalten geblieben. Viele der Hofflächen der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Anwesen sind bis heute naturnah und wenig versiegelt gestaltet. Wasserdurchlässiges Material wie wassergebundene, gekieselte Flächen wechseln sich mit Rasenflächen u.Ä. ab.

Neben den ortstypisch gestalteten Freiflächen tragen begrünte Fassaden mit wildem Wein, Spalierobst und anderen Kletterpflanzen, Blumenkästen an den Fenstern, sowie subtile Einfriedungen zum charakteristischen ländlichen Ortsbild von Aitrang bei.

Die für Aitrang ortstypische Freiraumgestaltung, verbunden mit einer subtilen, ortstypischen Form der Einfriedung, sollte bei künftigen Interventionen gewählt werden.

PRÄGENDE BÄUME UND GEHÖLZE

In Aitrang gibt es auf öffentlichen wie privaten Flächen zahlreiche prägende Bäume und Gehölzstrukturen, die sehr wertvoll für das Mikroklima und die Förderung von Biodiversität sind, sowie maßgeblich zu einem schönen Ortsbild und einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen.

Der alt eingewachsene Baumbestand in Aitrang ist ein kostbares Gut aus der Vergangenheit.

Die prächtige, über 330 Jahre alte Linde zwischen Dorfplatz und Kirche ist nicht nur wegen ihrer Form das „Herz von Aitrang“. Neben ihr tragen auch die weiteren, zahlreichen Straßen- und Hofbäume entscheidend zu einem qualitätsvollen Ortsbild bei.

Große Linden, Kastanien und weiterer wertvoller Baumbestand findet sich immer wieder entlang der Straßen und Wege u.a. bei der Grundschule, am Bachrand beim Bahnhofsring sowie an Kreuzungen (wie. z.B. bei der Römerstraße - Lindenstraße).

Attraktiv prägen prächtige und charakteristische Hofbäume und Streuobstbäume den Ort.

Auch die Neupflanzungen, die entlang der Lindenstraße gepflanzt wurden, werten den Straßenraum sowohl optisch sowie auch in Bezug auf das Mikroklima auf.

Heimische Baum- und Heckenstrukturen, sowie Blühwiesen leisten einen wichtigen Beitrag zur Förderung von Biodiversität sowie einem attraktiven, ländlich geprägten Ortsbild.



Qualitätsvolle Straßenbäume im Bereich der Grundschule



Ortstypischer Hofbaum und Fassadenbegrünung

1.2 LANDSCHAFT, FREIFLÄCHEN UND DORFÖKOLOGIE





FAZIT: LANDSCHAFT, FREIFLÄCHEN UND DORF-ÖKOLOGIE

AKTUELLE SITUATION

Positiv zu bewerten für das Ortsbild und die Förderung von Artenvielfalt sind:

- > übergeordnete Grünstrukturen arrondieren das Siedlungsgebiet
- > hohes, wertvolles Grünvolumen (Bodenbedeckung, Baumbestand)
- > teils naturnah gestaltete Gärten mit heimischen Pflanzen, Hecken und Sträuchern
- > qualitätsvolle Straßen- und Hofbäume

Defizite bestehen durch:

- > teils hoher Anteil an vollversiegelten Flächen
- > teilweise geringe Biodiversität der Grünflächen
- > teilweise ortsuntypische Einfriedungen

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNG

- > artenreiche Gärten, Heckenstrukturen, Streuobstwiesen, Hof- und Straßenbäume erhalten und anlegen
- > Biodiversität auch auf privaten Flächen verstärkt fördern
- > fremdländische Hecken, mauerartige Einfriedungen und Steingärten vermeiden
- > weitere Aufwertung der Ortsmitte durch Maßnahmen der Freiraumgestaltung (u.a. bei der Alten Linde und beim Kriegerdenkmal)

FÖRDERUNG VON BIODIVERSITÄT

Zur Förderung von Biodiversität und einer damit einhergehenden Steigerung des Artenreichtums leisten sowohl private als auch öffentliche Freiflächen bei naturnaher Gestaltung einen wichtigen Beitrag. Dies gelingt bereits durch kleinere Maßnahmen!

Hier besteht auch in Aitrang noch vielerorts Potential zur Aufwertung, u.a. durch Blühwiesen, Heckenpflanzungen mit heimischen Arten, sowie weitere Baumpflanzungen und die Vermeidung von versiegelten Flächen.

Es gilt: Jede, auch kleine Maßnahme zählt!

1.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND BAUKULTUR

BAUKULTUR - ORTSTYPISCHE GEBÄUDEFORMEN

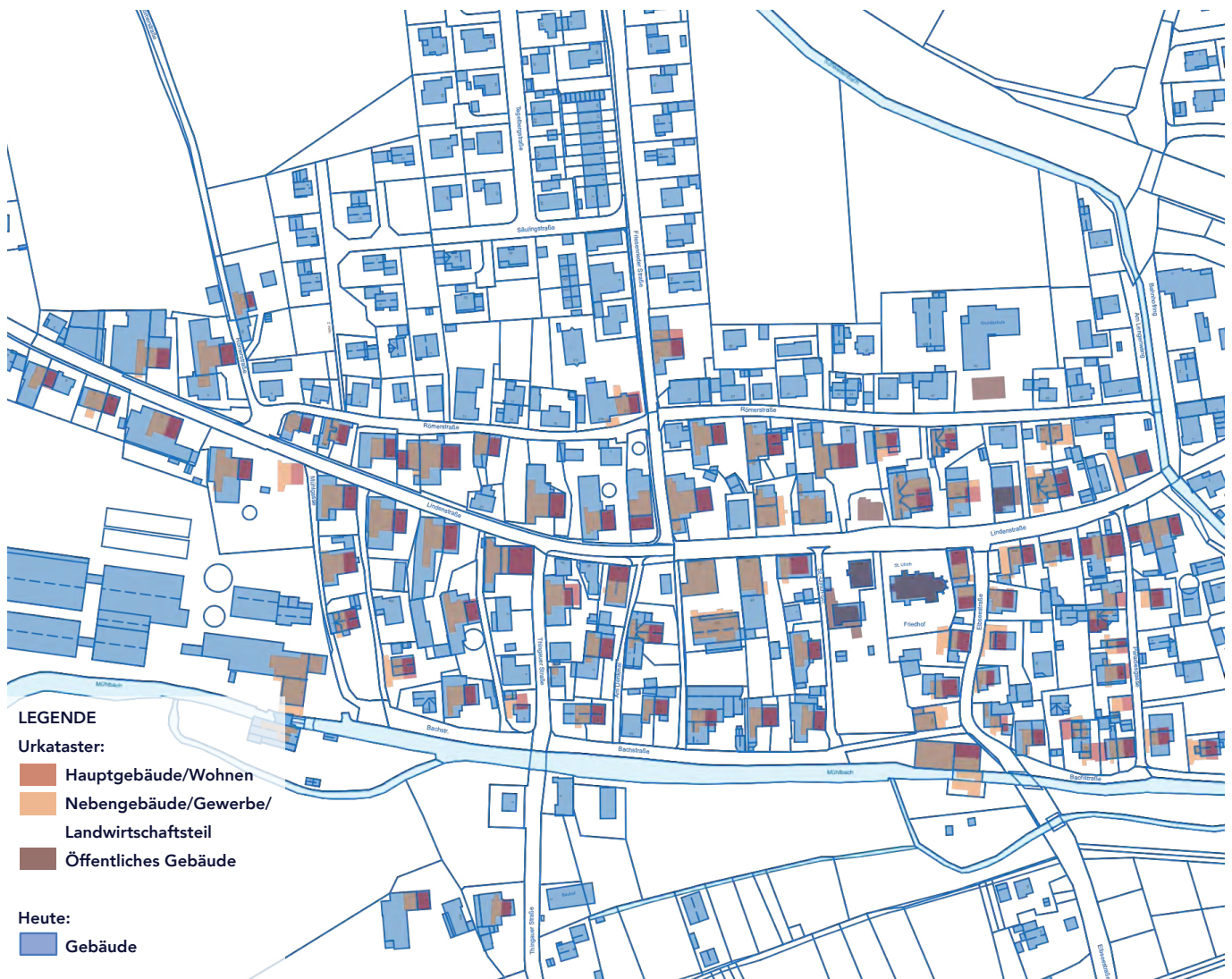
Die Überlagerung (s. Karte unten) des heutigen Gebäudebestands in Aitrang (Stand 2024) mit dem historischen Gebäudebestand gemäß der Karte von 1860 zeigt, welche Gebäudetypen bereits das historische Aitrang prägten und auch heute noch charakteristisch für das Ortsbild sind.

Neben einigen wenigen öffentlichen Gebäuden, prägen bis heute mehrheitlich Hofstellen den historischen Ortskern von Aitrang mit der ortstypischen „Wiederkehr“.

Das Ensemble der Hofstellen aus Wohntrakt und Landwirtschaftsteil hat hierbei einen Grundriss in L-Form oder in T-Form. Einfirsthöfe ohne Widerkehr sind nur wenige vorhanden.

Fast alle historischen Hofstellen verfügen über eine West-Ost-Ausrichtung. Der Wohnteil liegt hier charakteristisch im Osten. Westlich liegt der (einstige) Landwirtschaftsteil, welcher meist in L-Form oder T-Form an den Wohnteil angeschlossen ist. Nur wenige Hofstellen weichen von dieser Ausrichtung und Aufteilung ab.

Bereits die in der historischen Karte kartierten Hofstellen sind der Nutzung entsprechend großvolumig. Im Laufe der Zeit sind die Hofstellen durch An- und Erweiterungsbauten meist noch zusätzlich gewachsen und die ursprüngliche Kubatur wurde durch die Erweiterungen teils deutlich überformt.



Die Karte zeigt den baulichen Bestand in Aitrang (Stand 2024) in Überlagerung mit dem historischen Gebäudebestand von 1860, M 1: 4000

Der Typ der „L-förmigen Hofstelle“ zeigt sich bis heute gut z.B. in der Lindenstraße 17 und der Lindenstraße 56.

Die T-förmigen Hofstellen finden sich vermehrt in der Lindenstraße westlich der Friesenrieder Straße.

Die L-/T-Form entstand durch einen senkrechten Bau im Bereich des landwirtschaftlichen Teils. Diese Gebäudeteile waren früher eher schmaler, heute sind sie teils deutlich verbreitert. Dadurch entsteht eine markante Giebelständigkeit der Gebäudeensemble sowohl in Nord-Südrichtung wie auch nach Osten.

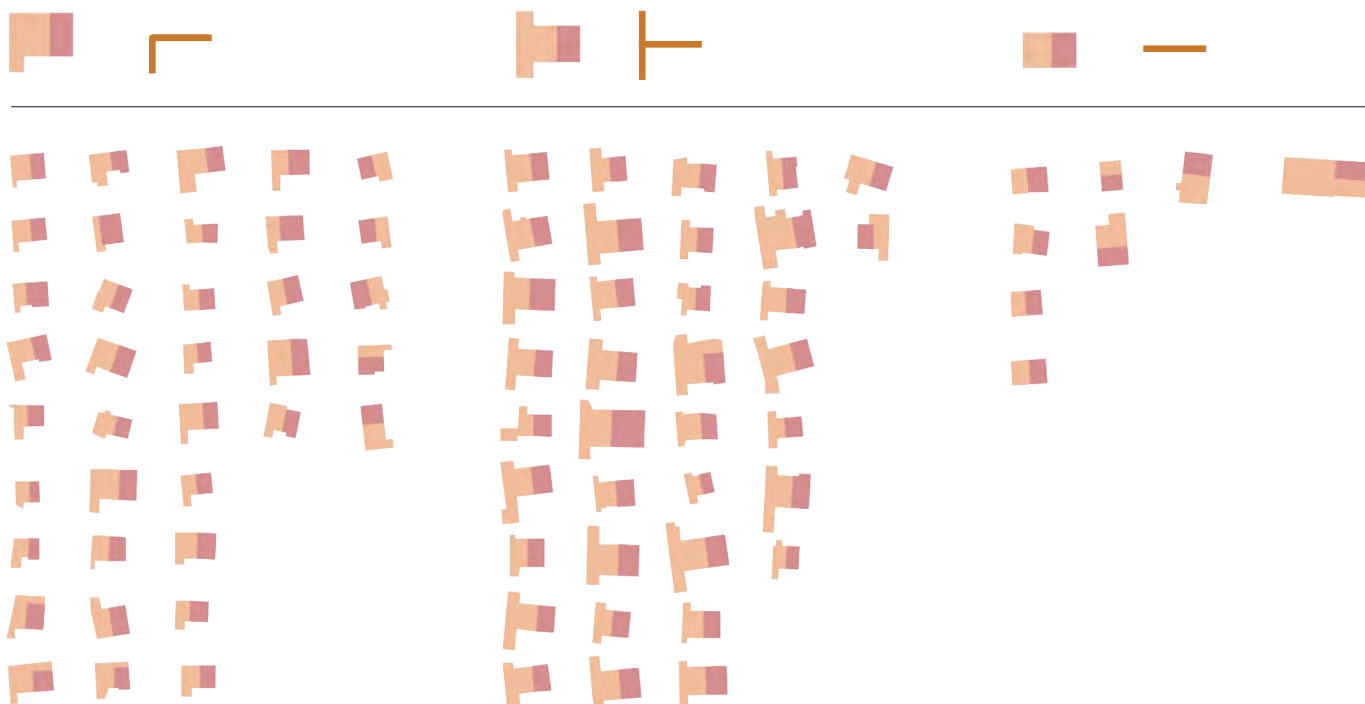
Typischerweise haben die Hofstellen eine Geschoßigkeit von II + D, ein geneigtes Satteldach mit roter, rotbrauner oder brauner Ziegeleindeckung, sowie eine ruhige Dachgestaltung mit meist sichtbaren Holzsparren an Giebel- und Traufseite und teils deutlichen Dachüberständen an Traufe und Giebel.



Historische L-förmige Hofstelle mit symmetrischer Giebelfassade, kleinteiligen Holzfenstern, Fensterläden und weißem Putz

HOFSTELLEN MIT WIEDERKEHR

Die untenstehende Darstellung zeigt in einer komprimierten Gesamtsübersicht die Hofstellen mit Wiederkehr in L-Form, T-Form sowie als klassische Einirsthöhe ohne Wiederkehr gemäß der historischen städtebauliche Struktur in Aitrang um 1860.



Historische Höfe: L-Form

Historische Höfe: T-Form

Historische Höfe: Einirsthöhe

1.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND BAUKULTUR



Hofstelle mit Wohnteil im Osten, Geschossigkeit II+D



Hofstelle mit Wiederkehr und symmetrischer Giebelfassade



Typisches Holzfenster mit Holzfensterläden

ORTSTYPISCHE FASSADENGESTALTUNG

Neben den charakteristischen Gebäudevolumen, zeigen sich auch in Bezug auf die Fassadengestaltung ortstypische Merkmale.

Typisch für die Fassaden der Hofstellen sind kleinteilige (Holz-)Fenstern mit (Holz-)Fensterläden.

Die Giebelfassaden sind meist symmetrisch ausgerichtet. Überwiegend befinden sich in den ersten zwei Geschossen jeweils vier oder fünf kleinere Fenster im stehenden Format, im Dachgeschoss dann in reduzierter Anzahl weitere gleichartige, symmetrisch angeordnete Fenster.

Eine ruhige Fassadengestaltung, welche sich harmonisch im Ortsbild integriert, sollte auch bei künftigen Bauvorhaben gewählt werden.

Die Fensterrahmen und Sprossen selbst sind größtenteils weiß gestrichen oder in der Farbe der Fensterläden. Teilweise unterscheidet sich auch die Fensterrahmenfarbe von der Fensterflügel- und Sprossenfarbe.

Die Fensterläden sind entweder naturbelassen aus Holz oder in gedeckten Farben wie (dunkel-)grün, (dunkel-)blau, braun oder rötlichen Tönen gestrichen. Auf den Putzfassaden, die meist mit weißem oder hellem, unauffälligem Putz gestaltet sind, ergeben sich dadurch schöne farbliche Akzente. Einige der Hofstellen weisen noch weitere Verzierungen und Dekore auf.

Neben Faschen, die oft farblich abgesetzt sind, gibt es auch einige bemalte Fassaden, so z.B. beim Gasthaus Adler über den Fenstern, der heutigen Bank oder bei einer Hofstelle in der Lindenstraße.

Die landwirtschaftlichen Gebäudeteile unterscheiden sich - der anderen Nutzung entsprechend- im Vergleich zum Wohn- teil häufig in der Gestaltung. Einige verfügen ebenfalls über eine Putzfassade und sind in der gleichen Farbe wie der Wohnteil gestrichen, ein Großteil hat eine vertikale Holzver- schalung, die entweder komplett oder in den oberen Ge- schossen vorgesehen ist. In den landwirtschaftlichen Teilen sind dann auch andere Fassadenöffnungen in geringerer An- zahl zu finden. So sieht man z.B. meist einfachere, kleinere Fensteröffnungen, sowie große Hoftore oder Schiebetore aus Holz.

Gebäude mit einer besonderen Nutzung treten durch die Wahl einer anderen Gebäudekubatur und detaillierter Fassa- dengestaltung in ihrer repräsentativen Funktionen hervor. Hierzu zählt vor allem die Pfarrkirche St. Ulrich und das Pfarr- haus mit Mansardwalmdach.

Im Zuge von neuen, gewerblichen (Laden-)Nutzungen zei- gen sich verstärkt auch großformatigere Fassadenöffnun- gen insbesondere im Erdgeschossbereich.

So sind u.a. beim Heckelsmüller Anwesen in der 50er/ 60er Jahren großformatige goldgerahmte Schaufenster eingebaut worden.

Entsprechende Fassadengestaltungen mit größeren Öffnun- gen erscheinen auch bei künftigen Interventionen gut mög- lich. Es ist jedoch darauf zu achten, dass sich die Öffnungen harmonisch im Ensemble einfügen.

Bei der Wahl der Fassadenmaterialien sollten auch künftig (alt-)bewehrte, ortstypische Materialien gewählt werden. Ebenso gilt es, unruhige Dachlandschaften z.B. durch auf- geständerte Photovoltaikanlagen oder dominante Dach- aufbauten zu vermeiden.



denkmalgeschütztes Pfarrhaus und Pfarrkirche St. Ulrich



großformatige Schaufenster im EG



historische Hofstelle in L-Form

1.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND BAUKULTUR

DENKMALSCHUTZ

Wie bereits beschrieben sind im landwirtschaftlich geprägten Aitrang, die noch vorhandenen historischen Hofstellen besonders ortsbildprägend und von kulturhistorisch besonderem Wert. Sie sind charakteristisch und tragen entscheidend zum ländlichen Ortsbild Aitrangs bei. Zudem gibt es Sonderbauten und besondere Objekte, die teils unter Denkmalschutz stehen.

Drei Hofstellen im Altort von Aitrang sind (in Teilbereichen) unter Denkmalschutz gestellt. Das denkmalgeschützte Bauernhaus in der Bachstraße (Aktennummer D-7-77-111-2) ist ein typischer Mitterstallbau mit Flachsatteldach und Hakenschoopf. Es hat einen verputzten Fachwerkgiebel und wird nach 1796 datiert. Besonders qualitativ ist auch das denkmalgeschützte Bauernhaus in der St.-Ulrich-Straße 2 (Aktennummer D-7-77-111-6). Hier handelt es sich um einen zweigeschossigen Flachsatteldachbau mit Bundwerk, Kniestock und bemaltem Kerbschnittfries (Ende 18. Jh.).

Das Gebäude ist zudem beispielgebend für eine qualitätsvolle Umnutzung des Gebäudebestandes.

Auch der Wohnteil des Bauernhauses in der Lindenstraße 10 (Aktennummer D-7-77-111-3) steht unter Denkmalschutz. Hier handelt es sich um einen zweigeschossigen Massivbau mit Flachsatteldach und Giebeltür, datiert nach 1796.

Die denkmalgeschützte katholische Saalkirche St. Ulrich (Aktennummer D-7-77-111-5) mit eingezogenem Chor mit Dreiseitschluss und dem markanten Turm mit Spitzhelm prägt Aitrang schon von Weitem. Der Chor (Altarraum) wird um 1466 datiert.

Im Bereich von St. Ulrich befindet sich in Form von mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden zudem ein Bodendenkmal (Aktennummer D-7-8129-0104). Auch das Pfarrhaus in Aitrang (Aktennummer D-7-77-111-4) ist denkmalgeschützt. Das Gebäude ist ein stattlicher, zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalmdach, einem Dreipassoberlicht über der Tür und einer Figurennische



Ortsbildprägendes Kreuz in der Römerstraße



Weithin sichtbar: Denkmalgeschützte Pfarrkirche St. Ulrich



Denkmalgeschützte Hofstelle in der Bachstraße



Denkmalgeschützte Hofstelle in der St.-Ulrich-Straße

Oft sind es auch die kleineren Objekte, die aufgrund ihrer Geschichte eine besondere Bedeutung für den Ort haben.

So u.a. der Brunnen am Dorfplatz, das Kriegerdenkmal, die Statue an der Brücke Thingauer Straße sowie einige Bildstöcke und Wegkreuze. Diese finden sich u.a. am Ostende der Römerstraße, an der Kreuzung Römerstraße / Friesenrieder Straße, an der Mühlgasse sowie am westlichen Ortsausgang von Aitrang in Form von zwei spätmittelalterlichen, denkmalgeschützten Steinkreuzen (Aktennummer D-7-77-111-8).

RAUMKANTEN, BAUGRENZEN UND BAULINIEN

Neben der Baukultur bestimmt die Gestaltung der Freiflächen maßgeblich das Ortsbild. Wichtig für die städtebauliche Wirkung ist hierbei auch, wie die Gebäude den (Straßen-)Raum fassen und in welcher Weise die Vorzonen zum öffentlichen Raum hin gestaltet sind.

Entlang der Lindenstraße dominiert eine giebelständige Ausrichtung der Gebäude, zwischen den Gebäuden gibt es unbebaute Freiflächen.

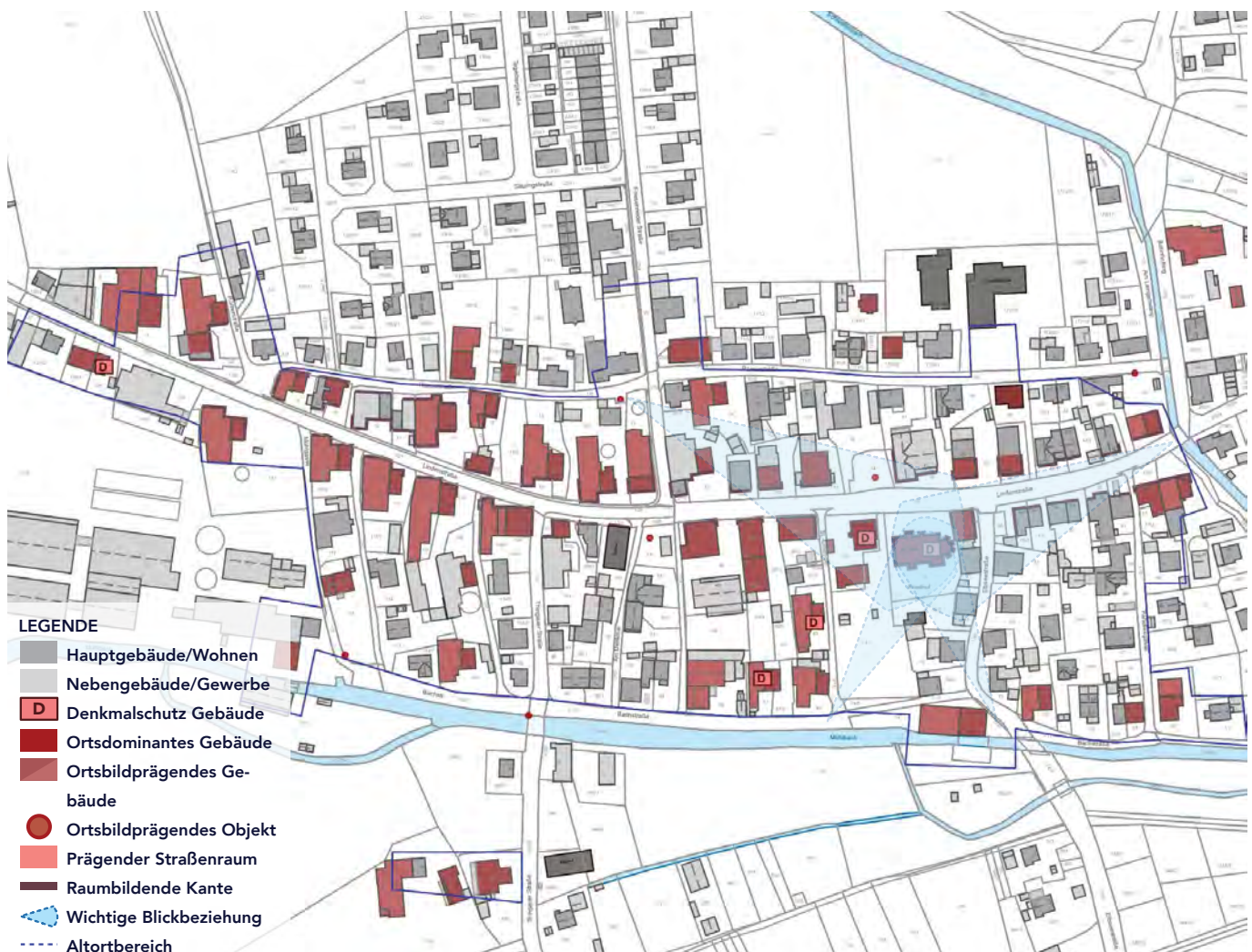
Der Straßenraum wird in attraktiver, aufgelockerter Weise gefasst.

In Bezug auf die Gebäudevorderkanten entlang der Erschließungsstraßen zeichnen sich übergeordnete Baulinien sowie (teils unbebaute) Vorzonen ab.

Eine Aufweitung des Straßenraumes gibt es im Ortszentrum bei der Linde. Diese Aufweitung zeigte sich in noch markanter Form bereits in der historischen Karte (vgl. Urkataster auf S.13). Verbunden mit den hier angesiedelten Nutzungen befindet sich hier die zentrale Ortsmitte.

Auch entlang der weiteren Wege und Straßen findet man in Aitrang vielerorts ein qualitativvolles Zusammenspiel von Gebäudeensemble und Freiraum. Teils sehr attraktiv gestaltete Hofräume, werden durch die Hofstellen mit Wiederkehr arrondiert.

In den rückwärtigen, innenliegenden Bereichen der einzelnen Grundstücke gibt es keine so klaren Raumkanten mehr, da diese durch zahlreiche Anbauten und Nachverdichtungen heute nicht mehr ablesbar sind.



Ortsbildprägende Gebäude und Raumkanten Hauptort Aitrang, M 1 : 4 000

Quelle: ortegestalten

1.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND BAUKULTUR

ANALYSE HISTORISCHE ORTSENTWICKLUNG

ERLÄUTERUNG

Die Karte zeigt die städtebauliche Struktur von Aitrang im Jahr 2024 in Überlagerung mit der historischen Struktur um 1860.

Die Überlagerung der einstigen Freiflächen mit der heutigen Situation zeigt eine deutliche Nachverdichtung. Trotz Nachverdichtung ist die historische (Straßendorf-) Struktur auch heute noch deutlich ablesbar.



Analysekarte historische Entwicklung Aitrangs, M1:2000



1.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND BAUKULTUR



FAZIT:

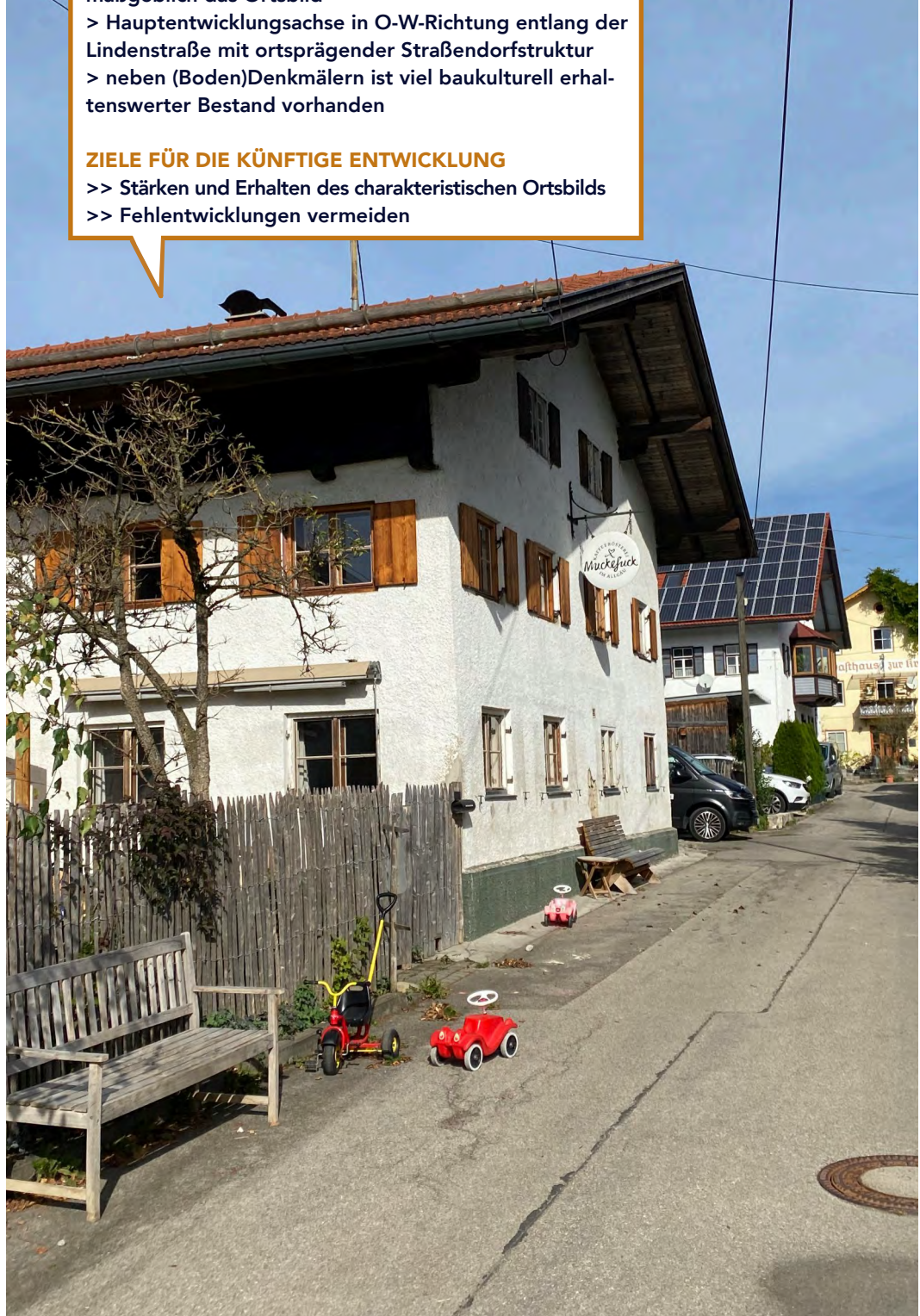
SIEDLUNGSSTRUKTUR UND BAUKULTUR

AKTUELLE SITUATION

- > historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit teils sehr qualitativem baulichen Bestand
- > hierbei prägen Hofstellen mit großteils Wiederkehr maßgeblich das Ortsbild
- > Hauptentwicklungsachse in O-W-Richtung entlang der Lindenstraße mit ortsprägender Straßendorfstruktur
- > neben (Boden)Denkmälern ist viel baukulturell erhaltenswerter Bestand vorhanden

ZIELE FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG

- >> Stärken und Erhalten des charakteristischen Ortsbilds
- >> Fehlentwicklungen vermeiden



1.4 SIEDLUNGSWACHSTUM UND DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

Bereits im Zuge des Gemeindeentwicklungskonzepts für Aitrang wurde die Siedlungsentwicklung sowie Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet detailliert untersucht. Im Folgenden werden hierzu noch einmal wesentliche Kennzahlen aufgezeigt, welche wichtige Grundlage für eine bedarfsgerechte Ortsentwicklung sind.

Im Jahr 2022 hatte die Gemeinde Aitrang gemäß der Statistik kommunal 2088 Einwohner.

In der Gemeinde haben aktuell 2133 Personen ihren gemeldeten Erstwohnsitz sowie rund 72 Personen ihren Zweitwohnsitz (Stand 06/2025, Quelle: Gemeinde Aitrang).

Die Prognose für die künftige Entwicklung geht von einem Bevölkerungsanstieg von 10 Personen in den nächsten 10 Jahren aus.

Besondere Angebote wie z.B. das Schaffen von zusätzlichem Wohnraumangebot können hier jedoch (deutliche) Veränderungen beim zu erwartenden Bevölkerungswachstum nach sich ziehen. Die Gemeinde strebt ein moderates, ortsverträgliches Bevölkerungswachstum an.

Der Anteil der über 65-Jährigen wird weiter deutlich zunehmen. Bis 2033 wird in dieser Altersgruppe ein Anstieg um 23,8% prognostiziert.

Quellen und weitere Informationen:

Gemeindeentwicklungskonzept Aitrang, Stand 2022/ Gemeinde Aitrang
Statistik Kommunal 2023/ Bayerisches Landesamt für Statistik ,
Demographie-Spiegel Bayern, Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik

SIEDLUNGS- UND WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG

Was die Daten aus der Statistik zudem aufzeigen, ist das deutliche Siedlungswachstum und der gestiegene Flächenverbrauch pro Einwohner.

So lag die Siedlungs- und Verkehrsfläche in der Gemeinde Aitrang im Jahr 1980 bei 137 ha, im Jahr 2020 bei 210 ha. Hieraus ergibt sich ein Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche von rund 53 %. Die Bevölkerung ist in dieser Zeit von rund 1695 EW auf 2034 EW gewachsen. Ein Zuwachs von rund 20%.

Flächennutzung	Gemeinde	
Gesamtfläche in ha	3.073	
Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) 1980, 2004 und 2020 in ha	1980	137
	2004	174
	2020	210
Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) 1980, 2004 und 2020 in Prozent der Gesamtfläche	1980	4,5
	2004	5,7
	2020	6,8
Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 2010 und 2020 in Prozent pro Jahr	1,3	
Wohnbaufläche je EW (m²)	206	
Wohnfläche je EW (m²)	57	
Belegungsdichte (EW je Wohneinheit)	2,2	

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER

Die durchschnittliche Pro-Kopf- Wohnfläche liegt in Aitrang bei hohen 57 m² je Einwohner.

Zum Vergleich: 1960 lag die durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland bei rund 20m2 pro Person, 1991 lag sie bei durchschnittlich 34,9m2 pro Person.

ZIELE FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG

Durch eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Angebots ist im Zuge der weiteren Entwicklung, rechtzeitig auf den prognostizierten starken Zuwachs der über 65-Jährigen zu reagieren. Hiermit verbunden sind u.a. eine seniorengerechte Nahversorgung, bedarfsgerechte Betreuungsangebote, ein seniorengerechtes Mobilitätsangebot sowie attraktive Freizeitangebote. Von zunehmender Bedeutung sind für diese Altersgruppe darüber hinaus barrierefreie, zentrumsnahe Wohnungen. Der Bedarf wird sich künftig hier noch verstärken.

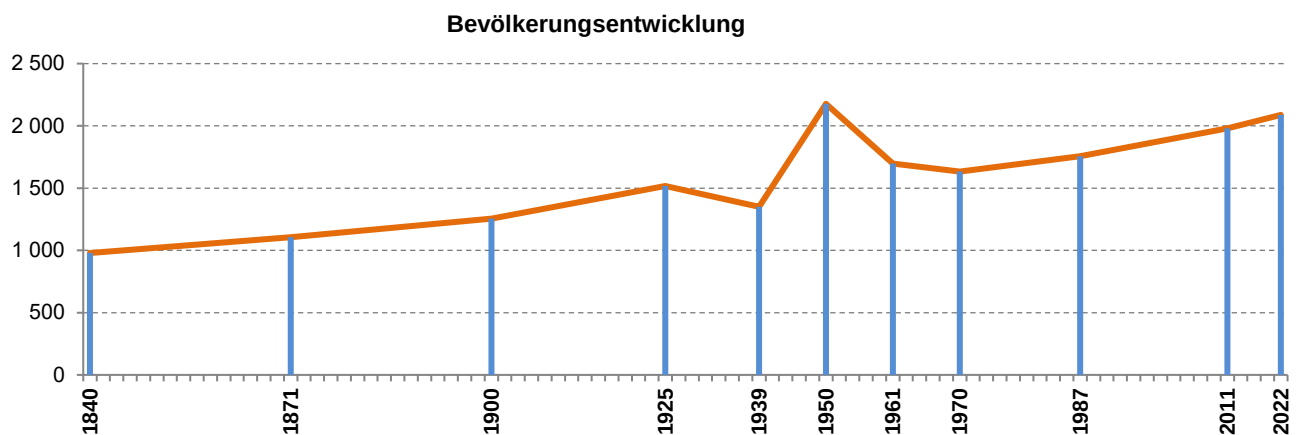
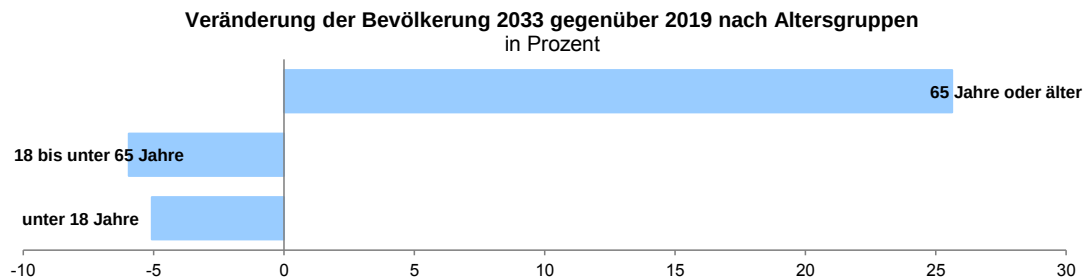
Neben einem adäquaten Versorgungsangebot bis ins hohe Alter will die Gemeinde auch die anderen Altersgruppen adäquat berücksichtigen. Auch hier spielt ein entsprechendes Wohnraumangebot eine wesentliche Rolle.

Um attraktiv für junge Familien zu sein und zu bleiben, ist u.a. ein attraktives Angebot an Kinderbetreuung und (Schul-)Bildung für die jüngere Generation essentiell. Für die Generation der Teenager ist mit Blick auf die weiterführenden Schulen eine gute Anbindung wichtig. Adäquate Treffpunkte sind für alle Altersgruppen relevant.

BEDARFSGERECHTE WOHNRAUMENTWICKLUNG

Klassische Einfamilienhausgebiete führen zu einer einseitigen Wohnraumentwicklung und einem hohen Flächenverbrauch. Alternativ sollte mit Blick auf den demographischen Wandel künftig verstärkt - u.a. auch über die Bauleitplanung - eine stärkere Durchmischung vom familiengerechten Wohnen hin zu kleineren, barrierefreien Wohnungen forciert werden.

Demographie	Gemeinde	
Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre (in Prozent)	2,1	
Demographische Alterung Billeter-Maß	-0,77	
Zuzüge je 1.000 EW (aktuell)	45	
Fortzüge je 1.000 EW (aktuell)	44	
Wanderungssaldo (absolut)	2	
Bevölkerungsvorausberechnung absolut, bis 2033/39 (Gemeinde) bzw. 2039 (Landkreis)**	10	
Bevölkerungsvorausberechnungen bis 2033/39 (Gemeinde) bzw. 2039 (Landkreis), unterteilt in Altersstufen (prozentual)**	< 18 Jährige	-5,1
	18-65 Jährige	-6,5
	> 65 Jährige	23,8



Quelle: Statistik Kommunal 2023,
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Statistik

FAZIT SIEDLUNGSWACHSTUM

AKTUELLE SITUATION

- > lange Zeit etwa gleichbleibende Siedlungsfläche innerhalb der historischen Dorfstrukturen
- > große Wachstumsphasen ab den 80er Jahren v.a. in Form von Wohngebieten mit überwiegend Einfamilienhausbebauung
- > deutliche Zunahme Pro-Kopf-Siedlungsfläche sowie Wohnfläche je EW

FAZIT DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

AKTUELLE SITUATION / PROGNOSE

- > kontinuierlicher, moderater Bevölkerungsanstieg
- > auch künftig moderate Bevölkerungszunahme
- > demographischer Wandel mit deutlichem Anstieg des Durchschnittsalters und Zunahme der über 65-Jährigen

EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG

>> Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung rechtzeitig bei der weiteren Ortsentwicklung berücksichtigen (u.a. durch Förderung eines vielfältigeren Wohnraumangebots mit auch kleineren, barrierefreien Wohnungen, Ausbau der Daseinsvorsorge...).

>> Zunächst Potential von untergenutztem baulichen Bestand nutzen, bevor weitere Freiflächen bebaut werden.

>> Klassische Einfamilienhausgebiete führen zu einem hohen Flächenverbrauch und einer einseitigen Wohnraumentwicklung. Hier sollte auch mit Blick auf den demographischen Wandel künftig verstärkt - u.a. auch über die Bauleitplanung - eine stärkere Durchmischung vom familiengerechten Wohnen hin zu kleineren, barrierefreien Wohnungen forciert werden.

1.5 DASEINSVORSORGE, SOZIALES UND FREIZEITANGEBOT

GRUND- UND NAHVERSORGUNG

Das vorhandene Nahversorgungsangebot in Aitrang ist in Bezug auf die Einwohnerzahl und Größe des Hauptortes als gut bis sehr gut zu bewerten. Aitrang hat das, was sich viele Gemeinden ähnlicher Größe wünschen: einen Dorfladen mit Bäckerei und Café-Bereich direkt in der Ortsmitte sowie eine weitere Metzgerei. Nicht nur für die Daseinsvorsorge in der Gemeinde ist diese Einkaufsmöglichkeit vor Ort von großer Bedeutung. Auch als Treffpunkt dienen die Nahversorger. Nahe des vertieften Untersuchungsperimeters liegt das Gasthaus Ziegerer. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist im Hauptort gewährleistet. Es gibt eine Bank, einen Sparkassenautomat, eine Poststelle, einen Friseur und einige Firmen, Dienstleister und Handwerker, sowie einige aktive Landwirtschaften. Die meisten Einrichtungen befinden sich im Untersuchungsgebiet.

Bedauert wird von der Bevölkerung die Schließung des ehemaligen Getränkeladens sowie der Fischzucht.

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

In Aitrang gibt es einen Zahnarzt, eine Physiotherapiepraxis und einige Heilpraktiker als medizinisches Angebot. Erfreulicherweise gibt es mittlerweile auch wieder eine hausärztliche Versorgung in Aitrang.

Weitere medizinische Angebote und Apotheken gibt es in den Nachbargemeinden, im nahen Mittelzentrum Marktoberdorf sowie dem benachbarten Oberzentrum Kaufbeuren.

GEHOBENE DASEINSVORSORGE

Die gehobene Daseinsvorsorge wird über das Oberzentrum Kaufbeuren gedeckt. Hier gilt es eine gute Erreichbarkeit langfristig zu sichern / auszubauen. Insbesondere auch mit Fokus auf Bürger/-innen, die autark nicht den MIV (Motorisierten Individualverkehr) nutzen können. Dies gilt insbesondere für Senioren, Kinder und Jugendliche.



Dorfladen mit Bäckerei und Metzgerei in Aitrang

ANGEBOTE FÜR DIE JÜNGERE GENERATION

In Aitrang gibt es aktuell eine Grundschule mit vier Schulklassen der Stufe 1-4 mit Mittagsbetreuung bis 14:00 Uhr. In der Zweigstelle in Ruderatshofen gibt es eine Hortbetreuung bis 16:00 Uhr. In Aitrang ist zudem ein Kindergarten mit Kinderkrippe vorhanden. Die Einrichtung besteht aus drei Regelgruppen und einer Krippengruppe. Die Betreuung ist von 07:00 - 15:00 Uhr (Freitags 14:00 Uhr) verfügbar.

In Bezug auf die weiterführenden Schulen gibt es folgendes Angebot: Mittelschulen in Biessenhofen, Kaufbeuren, Marktoberdorf und Obergünzburg, Realschulen in Marktoberdorf, Kaufbeuren und Obergünzburg sowie Gymnasien in Marktoberdorf und Kaufbeuren.

Freizeitangebot bietet u.a. die Landjugend Aitrang-Ruderatshofen, welche 2020 gegründet wurde und mittlerweile über 50 Mitglieder hat. In Aitrang gibt es zudem mit dem JUZE, dem Jugendzentrum in der Alten Schule, einen Ort, wo sich die Jugend treffen kann.

ANGEBOTE FÜR DIE ÄLTERE GENERATION

In der Gemeinde gibt es zwei Seniorenbeauftragte, die unterstützen und Wünsche und Bedarfe wahrnehmen und weitergeben. Es gibt zudem das Quartiersbüro „Daheim im Alter“, welches in allen Fragen zu den Themen Wohnen und Grundversorgung, ortsnahe Unterstützung und Pflege, Beratung und soziale Netzwerke unterstützt. Dreimal im Jahr wird ein „Seniorenblättle“ ausgegeben. Zudem gibt es einige weitere Angebote für Senioren. So z.B. einen Mittagstisch, den Rentnerarbeitsdienst, Spielenachmittage, Singen der Senioren, verschiedene weitere Aktivitäten und Veranstaltungen, Ausflüge u.w.. Die Nachbarschaftshilfe Aitrang-Ruderatshofen unterstützt ältere Bürger/-innen bei Bedarf zu Hause im Haushalt o.Ä.

ÖFFENTLICHE RÄUME

Die Gemeindebücherei im Dorfgemeinschaftshaus in der Ortsmitte ist ein beliebter Treffpunkt für Jung&Alt. Ebenso das Pfarrzentrum, wo viele Aktivitäten stattfinden. Auch die Sporthalle des TSV Aitrang nördlich der Bahnlinie bietet ein vielfältiges Angebot. Wichtiger Treffpunkt der Dorfgemeinschaft sind zudem das Gasthaus Ziegerer und das Café der Bäckerei Moser.

ÖFFENTLICHE TREFFPUNKTE

Im Untersuchungsgebiet gibt es zudem mehrere (informelle) Treffpunkte im Freiraum. Hierbei zu nennen sind insbesondere der Dorfplatz mit Wassertretbecken, der Denkmalplatz beim Rathaus sowie der Spielplatz in der Straße Am Denkmal und der große Freibereich beim Mühlbach. Alle Treffpunkte haben allerdings durchaus noch Aufwertungspotential. Konkrete Wünsche bzw. Vorschläge wurden im Rahmen der Bürgerwerkstätten diskutiert (s.Kapitel 2).

Ein weiterer Spielplatz befindet sich in der Eichenstraße im Nordosten des Hauptortes. Im Süden des Ortes an der Thingauer Straße gibt es ein weiteres Wassertretbecken. Wichtiger Treffpunkt außerhalb des vertieften Untersuchungsperimeters ist auch der Sportplatz nördlich der Bahnlinie mit Beachvolleyballplatz, Tennisplätzen und einem Fußballfeld am Heuberg sowie zwei Fußballfeldern an der Wenglinger Straße. Bei den Tennisplätzen ist eine Erweiterung des bestehenden Angebots als generationenübergreifender Treffpunkt und „Platz für alle“ angedacht in Verbindung mit einem Vereinestadel. Die konkrete Planung hierzu hat bereits begonnen.

GEMEINSCHAFTSLEBEN UND FREIZEIT

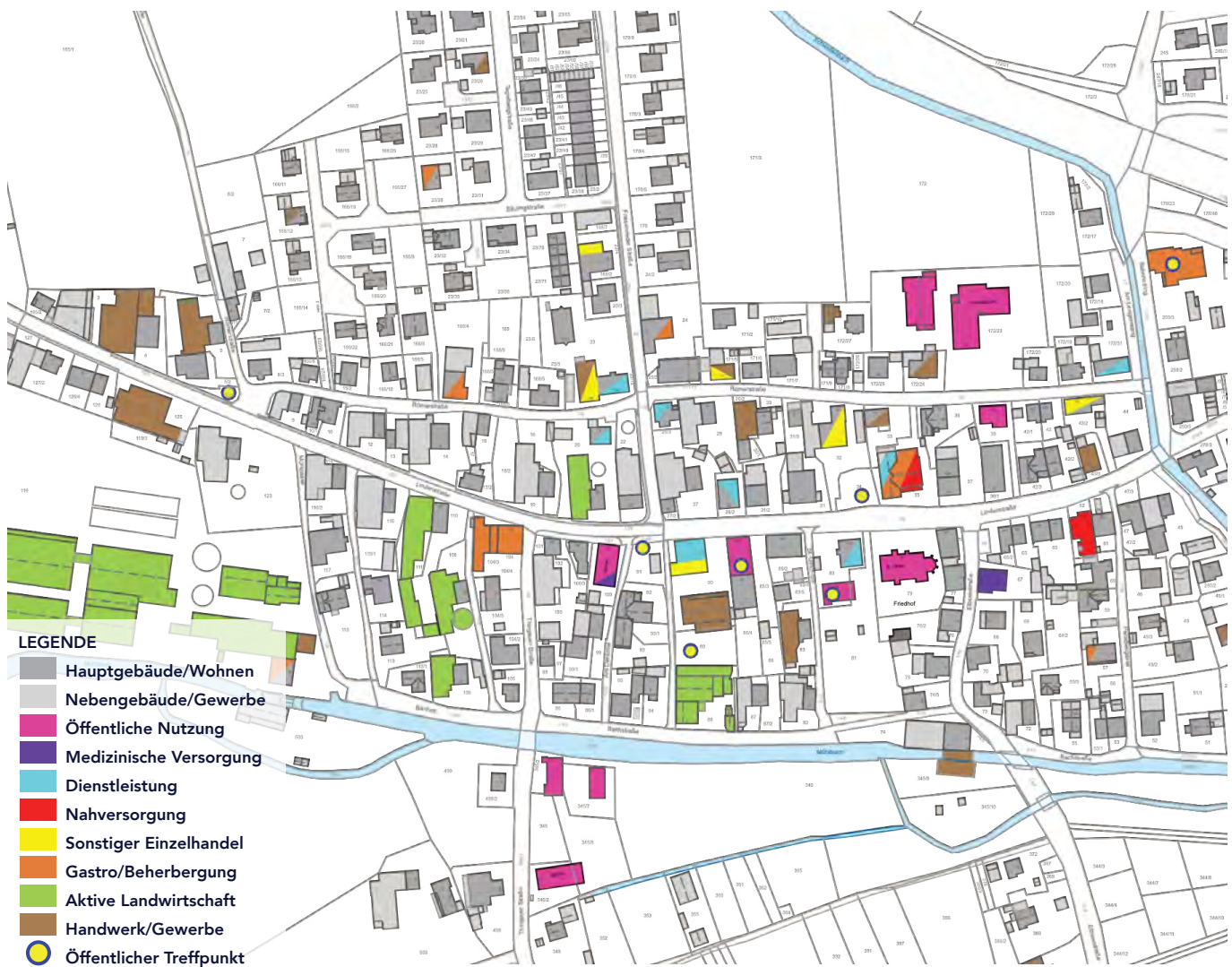
Aitrang hat ein sehr aktives Gemeinschaftsleben mit einem starken dörflichen Zusammenhalt in den jeweiligen Ortsteilen. Maßgeblich trägt hierzu das sehr aktive Vereinsleben und das ehrenamtliche Engagement bei.

Fast 30 Vereine bereichern mit viel Tatkraft das öffentliche Leben im Gemeindegebiet und bilden die Grundsäulen für das gemeinschaftliche Zusammenleben und viele Freizeitaktivitäten. Zahlreiche Veranstaltungen wie der „Aitranger Fasching“, „Aitrang leuchtet“, „Maifeuer“ usw. tragen entscheidend zum Gemeinschaftsleben bei. Feuerwehr, Musikkapelle, Schützenverein, Kita, Schule, alle sind engagiert dabei!

Die VHS Ostallgäu Mitte in Marktoberdorf mit Geschäftsstellen in Obergünzburg und Biessenhofen bietet auch in punkto Erwachsenenbildung ein zusätzliches Angebot.

Neben den zahlreichen Vereinsangeboten, lädt vor allem die schöne Landschaft zur sportlichen Betätigung in Form von Radfahren, Wandern, Langlaufen u.ä. ein. Die schönen Wanderwege und der Elbsee, verbunden mit dem Moorerlebnis Elbsee sind hier besonders hervorzuheben. Auch der „Sagenhafte Weg“ zählt zu den besonderen Ausflugszielen.

Quelle und mehr Informationen: www.aitrang.de (03/2024)



Nutzungen Hauptort Aitrang, M 1 : 4 000

1.5 DASEINSVORSORGE, SOZIALES UND FREIZEITANGEBOT





FAZIT: DASEINSVORSORGE, SOZIALES UND FREIZEITANGEBOT

AKTUELLE SITUATION

- > gute Grundversorgung
- > gutes medizinisches Angebot:
Zahnarzt, Physiotherapiepraxis, sowie einige Heilpraktiker. Seit 02/ 2025 gibt es erfreulicherweise auch wieder eine Hausarztstelle in Aitrang. Weitere medizinische Angebote finden sich in den Nachbargemeinden.
- > Grundschule vorhanden
- > Kindertageseinrichtungen vorhanden
- > sehr aktives Vereinsleben
- > einige Angebote für Senioren
- > aktives und sehr geschätztes Gemeinschaftsleben mit großem bürgerschaftlichen Engagement
- > vielfältiges kulturelles Angebot und „gelebtes“ Brauchtum
- > besonderes Naherholungs- und Freizeitangebot in Verbindung mit sehr qualitativem Landschaftsraum und Elbsee vorhanden
- > In Ergänzung zum bestehenden gastronomischen Angebot wünscht sich die Bürgerschaft noch einen Treffpunkt für's Wochenende und abends in Form von z.B. einem Café und/oder Dorfkneipe.

ZIELE DIE WEITERE ENTWICKLUNG

- >> Erhalt sowie bedarfsgerechter Ausbau des bestehenden Angebots
- >> Ausbau eines generationenübergreifenden Treffpunkts als „Platz für alle“, die konkrete Planung hierzu hat bereits begonnen.

1.6 MOBILITÄTSANGEBOT UND VERKEHR IN AITRANG

VERNETZUNG ÖFFENTLICHER RÄUME

Die verkehrliche Erschließung im Gemeindegebiet wurde bereits im Rahmen vom Gemeindeentwicklungskonzept detailliert behandelt. (weitere Infos hierzu s. GEK Aitrang, 2022) Mit Fokus auf den Untersuchungsperimeter vom IEK werden im Folgenden die wesentlichen Ergebnisse hierzu zusammengefasst bzw. ergänzt.

Die Vernetzung der öffentlichen Räume im Untersuchungsgebiet hat Verbesserungspotential. Vor allem die fußläufige Erschließung ist nicht immer adäquat gewährleistet.

Gut funktioniert die Erschließung in den Bereichen mit wenig Verkehr. Hier teilen sich häufig die Verkehrsteilnehmer den Straßenraum. So sind die Römerstraße West (Abschnitt zwischen Lindenstraße und Friesenrieder Straße), die Paradiesgasse, die St.-Ulrich-Straße, die Bachstraße, die Straße Am Denkmal, die Mühlgasse, sowie die zwei Verbindungswege zwischen Lindenstraße und Bachstraße bei der Mühlgasse wichtige Erschließungswege und / oder Abkürzungen im Ort vor allem auch für Fußgänger und Radfahrer. Sie ermöglichen ein schnelles von A nach B -Kommen im Alltag und tragen damit deutlich zur Attraktivität des Ortes für Fußgänger bei.

Für Fußgänger ebenso bedeutend sind die zwei Querverbindungen zwischen Lindenstraße und Schulbereich. Diese sind nicht direkt gekennzeichnet und so vor allem von Ortskennern genutzt. Entlang der stärker frequentierten Straßen hingegen ist die fußläufige Erschließung teils problematisch. In der Römerstraße Ost, dem Lindenweg und der Elbseestraße sind die Gehwege teils zu eng oder sie enden einfach (z.B. Elbseestraße Ostseite). In der Thingauer Straße fehlt ein Gehweg gänzlich.

Problemstellen aufgrund von fehlenden Gehwegen oder Engstellen zeigen sich bei der Lindenstraße / Thingauer Straße, Elbseestraße / Bachstraße, Elbseestraße / Lindenstraße, Lindenstraße / Bahnhofumring und an der Römerstraße / Friesenrieder Straße sowie zu Hol- und Bringzeiten im Bereich der Schule / Kiga in der Römerstraße.

BARRIEREFREIHEIT

Einige der Gehwege sind zudem u.a. aufgrund der geringen Breite oder ihres Belags nicht bzw. nur teils barrierefrei. Auch

die Bushaltestelle am Kriegerdenkmal / Rathaus ist nicht barrierefrei. Die Barrierefreiheit ist in der Gemeinde somit nur eingeschränkt gegeben.

Auf einen weiteren Ausbau der Barrierefreiheit im Ort ist bei zukünftigen Planungen besonders zu achten.

Quelle und mehr Informationen: <https://www.sozialportal-ostallgaeu.de/aktuelles-soziales.html> und <https://www.allgaeu.de/barrierefrei> (03/2024)

VERKEHRSLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Untersuchungsgebiet ist durch die Kreisstraßen OAL 3 und 5 regional angebunden. Die OAL 3 verbindet den Hauptort in Nord-Süd-Richtung mit Friesenried und Unterthingau. Dort gelangt man auf die überregional angebundene B12. Die OAL 5 führt in Ost-West-Richtung nach Ruderatshofen und Günzach. In Günzach erreicht man die St 2012, die nach Obergünzburg führt.

Der ÖPNV in Aitrang ist mäßig ausgebaut. Aufgrund dessen wird die Mobilität überwiegend vom MIV (motorisierten Individualverkehr) bestimmt.

ÖPNV

Der öffentliche Nahverkehr besteht in Aitrang derzeit aus einem Busliniennetz sowie ergänzend dem Angebot der Anrufsammeltaxis von und nach Marktoberdorf. Drei Buslinien bedienen das Gemeindegebiet. Die Linie 10, 45 und 75 verbinden Aitrang mit Friesenried, Kaufbeuren und Kaufbeuren/Marktoberdorf. Haltestellen im Untersuchungsperimeter gibt es beim Rathaus/Kriegerdenkmal, am Dorfplatz sowie an der Schule für den Schulbus.

Die Busse fahren sporadisch unter der Woche. Abends und am Wochenende fährt kein Bus. Die Anruf-Sammel-Taxis (AST) dienen dann abends und am Wochenende zum Erhalt der (ÖPNV-) Mobilität in der Region. Aitrang ist Teil der Linie von und nach Marktoberdorf Bahnhof, und wird mit der Nord-Route alle zwei Stunden bedient.

Mit dem Bahnhof in Aitrang ist mittelfristig eine deutliche Verbesserung des ÖPNV-Angebots zu erwarten.

Quelle: https://www.mona-allgaeu.de/fileadmin/user_upload/Contentbilder/MOA_DIN-A4-Linien-OST-Bus-Bahn.pdf und <https://komxpress.landkreis-ostallgaeu.de/Dox.aspx?docid=77c45199-39c7-487a-b114-d73598506114> (03/2024)



Thingauer Straße ohne Gehweg



Stellplätze in der Lindenstraße und Dorfplatz

STELLPLATZSITUATION / PARKMÖGLICHKEITEN

Nach Inaugenscheinnahme sind in Aitrang ausreichend Parkplätze vorhanden. Zu Stoßzeiten sind die Parkplätze relativ knapp bemessen. Zu den weiteren Zeiten ist das Angebot ausreichend. Gekennzeichnete Parkplätze gibt es als Seitenparker in der Lindenstraße u.a. beim Dorfladen / Metzgerei / Bäckerei, beim Dorfplatz, am Denkmalplatz, südlich des Friedhofs sowie bei der Grundschule / Kindergarten.

Hier kommt es allerdings zu den Hol- und Bringzeiten vermehrt zu Problemen. Der Busverkehr in Kombination mit den sogenannten Elterntaxis führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, welches in Kombination mit parkenden/ rangierenden Autos die Verkehrssicherheit beeinträchtigt.

Auch problematisch ist die Situation in der Ortsmitte beim Dorfplatz. Auch hier entstehen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Verbindung mit parkenden/ rangierenden Autos Beeinträchtigungen in punkto Verkehrssicherheit für die Fußgänger und Radfahrer.

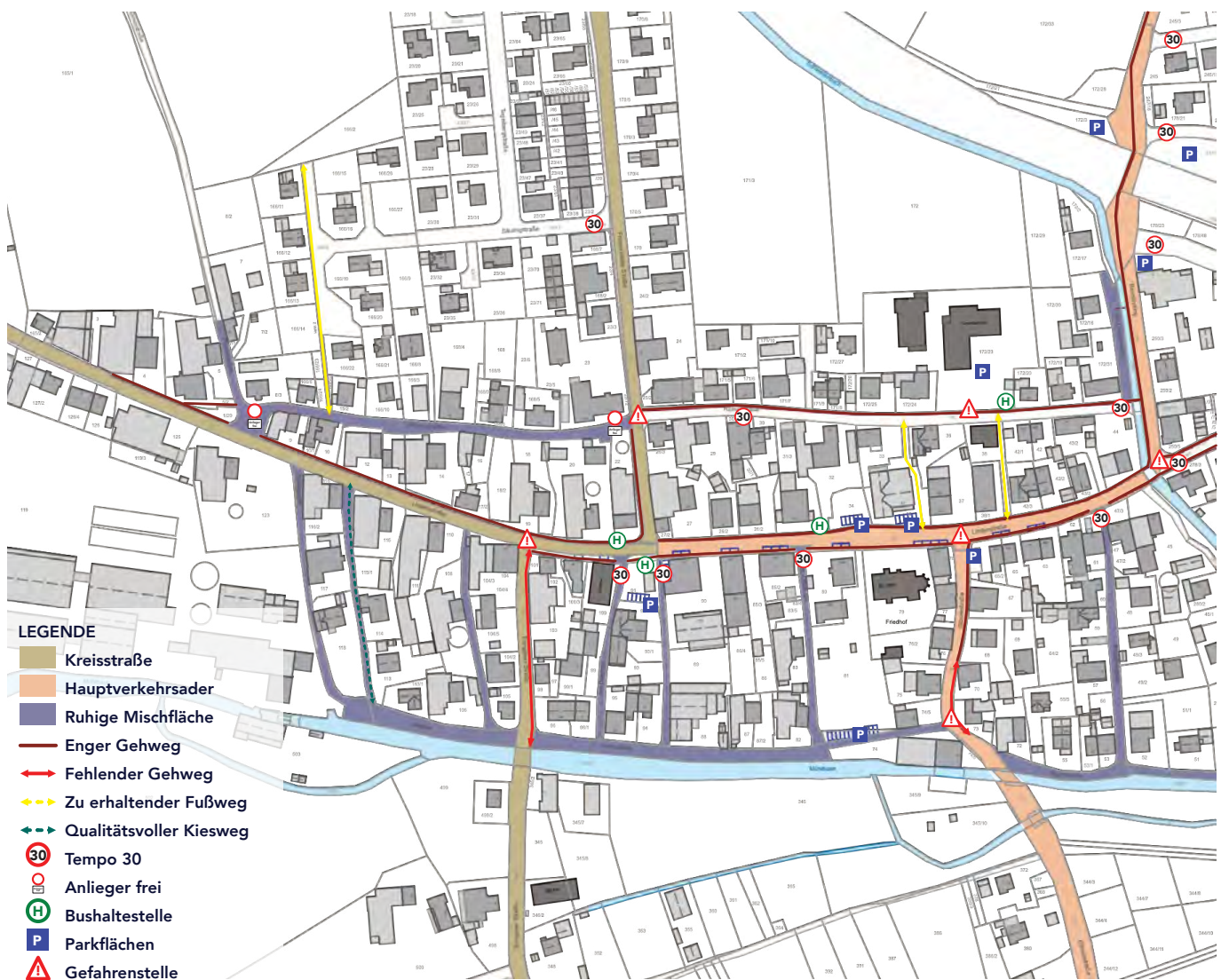
FAZIT MOBILITÄTSANGEBOT UND VERKEHR IN AITRANG

AKTUELLE SITUATION:

- + gute Anbindung für den Individualverkehr, damit einhergehend allerdings auch Dominanz des MIV
- + Ausbau ÖPNV-Angebot durch geplanten Bahnhof
- + gut ausgebautes Radwegenetz
- teils fehlende Barrierefreiheit
- teils „Lücken“ im Fuß- und Radwegenetz
- teils zu schmale/fehlende Gehwege
- fahrender und ruhender Verkehr dominiert teils den öffentlichen Raum (insbesondere in der Ortsmitte und entlang der Hauptschließungsstraßen)

ZIELE FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG:

- >> Rad- und Fußwegenetz weiter ausbauen
- >> Barrierefreiheit weiter ausbauen (sowohl im Gebäudebestand, wie auch im öffentlichen Raum)



Verkehrliche Erschließung Hauptort Aitrang, M 1 : 4 000

1.7 NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIE-NUTZUNG / KLIMASCHUTZ

Wichtiger Bestandteil einer nachhaltigen Innenentwicklung ist der Klimaschutz und die Anpassung an durch den Klimawandel ausgelöste Ereignisse. Maßnahmen zum Klimaschutz betreffen die verschiedensten Handlungsfelder und werden von der Gemeinde Aitrang im Untersuchungsgebiet teilweise bereits umgesetzt. Neben den Maßnahmen zum Klimaschutz ist die Anpassung an nicht mehr vermeidbare Folgen des Klimawandels ein wichtiges Ziel bei der künftigen Entwicklung. Das Untersuchungsgebiet ist Teil der Klimaregion Alpenvorland.

Steigende Temperaturen, Trockenheit und Dürre, vermehrte Hitzetage, Starkregenereignisse, Hochwassergefahren, u.w. haben direkten Einfluss auf das künftige Leben im Gemeindegebiet und sind zu berücksichtigen. Dies gilt für kommunale gleichermaßen wie für private Flächen.

Quelle und weitere Informationen: Klima-Faktenblätter Bayern und Alpenvorland, Bayerisches Landesamt für Umwelt (02/2024)

KLIMASCHUTZ UND DORFKLIMA

Klimaschützende Maßnahmen sind essenziell, da sie die Folgen des Klimawandels abschwächen können.

Hierbei spielt auch das sogenannte Mikroklima / Kleinklima eine zentrale Rolle, welches stark von örtlichen Gegebenheiten abhängig ist und durch entsprechende Maßnahmen deutlich verbessert bzw. verschlechtert werden kann.

Hierzu tragen u.a. die Art und Beschaffenheit des Bodens, die Art und Dichte der dort wachsenden Pflanzen, vorherrschende Lichtverhältnissen die städtebauliche Struktur sowie gewählte Baumaterialien bei. Stark versiegelte Flächen (z.B. mit Asphalt) führen zu erhöhten Temperaturen und können bei Starkregenereignissen Wasser nicht aufnehmen. Kiesflächen und Wiesen nehmen Wasser besser auf und bringen Verdunstungskühle. Bäume bieten Schatten und bringen ebenfalls Kühlung. Die Höhe und Positionierung von Gebäuden hat u.a. Einfluss auf Licht- und Windverhältnisse.

Ein ressourcenschonender Umgang mit der Siedlungsfläche, energetische Sanierungen von Bestandsgebäuden und entsprechende Auflagen für Neubauten sind demnach wichtige Maßnahmen. Gleiches gilt für den weiteren Ausbau einer regenerativen Energienutzung, sowie einer nachhaltigen und klimagerechten Bewirtschaftung und Gestaltung der Landschaft sowie Freiflächen im Ort. Ein ökologischer und ressourcenschonender Umgang mit den vorhandenen Flächen fördert die Biodiversität und den Artenschutz.

Quelle und weitere Informationen: <https://klima.org/wissen/mikroklima/> (03/2024)

NACHHALTIGE RESSOURCENNUTZUNG - NACHVERDICHTUNG

Der flächensparende Umgang mit der Ressource „Boden“ spielt eine zentrale Rolle für eine nachhaltige Ortsentwicklung und leistet einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Soweit möglich gilt es, zunächst Potentialflächen im Bestand zu aktivieren, bevor neue Flächen bebaut werden. Zudem sollte bei der Innenentwicklung verstärkt der demographische Wandel berücksichtigt werden. Dies beinhaltet den Ausbau eines vielfältigeren Wohnraumangebots mit auch kleineren, barrierefreien Wohneinheiten und die Vermeidung von reinen Einfamilienhausgebieten.

NUTZUNG VON ERNEUERBAREN ENERGIEN

Die Nutzung von regenerativer Energiequellen ist ein weiterer wichtiger Baustein für den Klimaschutz. Im Untersuchungsgebiet ist die Nutzung von Solarenergie vorwiegend. Auf einigen privaten Gebäuden gibt es Photovoltaikanlagen. Sie sind sowohl auf Hofstellen als auch auf Wohngebäuden zu finden. Auch das Dach der Grundschule dient als Fläche zur Solarenergienutzung. Sowohl bei privaten wie öffentlichen Gebäuden besteht allerdings noch weiteres Potential der Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen. Auf eine ruhige und ortsbildgerechte Gestaltung sollte hierbei geachtet und Aufständereien wie auch stark gestückelte Flächen sollten vermieden werden.

Beim Mühlbach wird zudem die Wasserkraft zur Energieversorgung genutzt.

ENERGETISCHE SANIERUNG

Beim baulichen Bestand gibt es teils deutliche Mängel in Bezug auf die Energieeffizienz der Gebäudehülle.

Eine Bestandsaufnahme vom Energieverbrauch der einzelnen Gebäude im Untersuchungsbereich kann Aufschluss über die jeweilige Dringlichkeit von energetischen Sanierungen geben. Wenn energetische Sanierungen stattfinden, sollte



genutztes Dachflächenpotential für PV-Anlage / Grundschule

neben den einzuhaltenden Energiestandards gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) auch auf die Materialwahl und damit verbunden auf die Materialökologie geachtet werden. Entsprechende Beratungsangebote und Informationen zu Förderprogrammen können hier einen wichtigen ersten Schritt leisten.

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

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

GESTALTUNG FREI- UND GRÜNFLÄCHEN

Auch die Art der Gestaltung von Frei- und Grünflächen hat entscheidende Bedeutung beim Klimaschutz.

Wichtige Maßnahmen hierbei sind:

- > Vermeidung von (voll-)versiegelten Flächen
- > Erhalt und Pflanzung von Bäumen als natürliche Schattengeber und CO₂-Kompensatoren
- > Pflanzung von Blühwiesen, Sträuchern und Gehölzen, dies fördert zudem die Biodiversität.
- > Erhalt und Schaffen von Frischluftschneisen
- > Erhalt und Förderung von Feuchtkomplexen und Nasswiesen

Naturnah gestaltete Grünräume wirken einer Austrocknung der Böden entgegen und steigern deren Wasseraufnahmefähigkeit. So kann im Falle eines Starkregenereignisses Hochwasser vermieden werden.

Baum- und Heckenpflanzungen tragen zu einem besseren Ortsklima bei und nehmen CO₂ auf. So kann einer Aufheizung des Ortes bei Hitzetagen entgegengewirkt werden. Zudem schützen sie vor Wind und ihre Wurzeln schaffen einen wichtigen Schutz vor Bodenerosion.

Moore, aber auch naturnahe Wiesen und Weiden können unterirdisch sogar mehr Kohlenstoff im Boden binden als Wälder!

Neben den öffentlichen leisten die privaten Freiflächen bei entsprechender Gestaltung einen sehr wichtigen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und machen in Summe eine sehr große Fläche aus.

Quelle und weitere Informationen unter: www.klimawandel-meistern.bayern.de (08/2022) und <https://naturschutzbund.at/newsreader-505/items/feuchtwiesen-wichtig-fuer-klima-und-artenschutz-2.html> (08/2023)

WASSERVERSORGUNG - / SICHERHEIT

Wichtiger Punkt bei der Anpassung an die Folgen des Klimawandels ist auch die sichere Wasserversorgung. In den letz-

ten Jahren ist es hier in Aitrang bereits zu Problemen gekommen. Im Sommer 2018 kam es zu einer eingeschränkten Trinkwasserverfügbarkeit aufgrund von historischen Tiefständen beim Grundwasser und einer eingeschränkten Funktion der UV-Filteranlage der Wassergewinnungsanlage. Die sinkenden Grundwasserstände können jederzeit in Folge von langanhaltenden Trockenphasen wieder auftreten.

Umgekehrt ist infolge von vermehrt auftretenden Starkregenereignissen verstärkt mit Hochwassergefahren zu rechnen. **Durch den nicht mehr aufzuhaltenden Klimawandel werden sich Starkregenereignisse sowie Dürreperioden tendenziell verstärken.**

Quelle und weitere Informationen: https://www.landkreis-ostallgaeu.de/fileadmin/landkreis/klimaschutz/Klimaanpassung/Abschlussbericht_Klimaanpassung_OAL_KF_Final.pdf

MOBILITÄTSANGEBOT

Etwas mehr als ein Viertel des gesamten Primärenergieverbrauchs in Deutschland wird im Verkehrssektor verbraucht. Der Personenverkehr benötigt hierbei wiederum rund 63 % des gesamten Primärenergieverbrauchs des Verkehrssektors. Die durchschnittliche Auslastung je PKW liegt bei nur 1,4 Pers./Pkw. Dementsprechend fährt der Großteil alleine und verursacht hohe Pro-Kopf-Emissionen. **Wenn es gelingt, attraktive Angebote jenseits des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu etablieren, leistet dies nicht nur einen wichtigen Beitrag für die Integration all derer, die keinen Zugriff aufs eigene Auto haben, sondern darüber hinaus auch einen wichtigen Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz.**

Einen essentiellen Beitrag zum Verzicht auf's Autofahren leistet zudem ein gut und sicher ausgebautes Rad- und Fußwegenetz.

Eine weitere deutliche Verbesserung zur überregionalen Anbindung und für weitere Strecken bringt der geplante Bahnhof für Aitrang.



Radweg vom Elbsee nach Aitrang

1.7 NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIE NUTZUNG / KLIMASCHUTZ

KLIMAANPASSUNG / RESILIENZ

Neben den Maßnahmen zum Klimaschutz ist die Anpassung an nicht mehr vermeidbare Folgen des Klimawandels ein wichtiges Ziel bei der künftigen Entwicklung. In der Strategie zur frühzeitigen Anpassung an die lokalen Auswirkungen des Klimawandels im Landkreis Ostallgäu und der kreisfreien Stadt Kaufbeuren des Landkreises Ostallgäu (2019) sind auch für die Gemeinde Aitrang mögliche Betroffenheiten des Klimawandels ermittelt und verschiedene Maßnahmen empfohlen worden.

Im Vergleich zu den anderen Ostallgäuer Gemeinden ist Aitrang am stärksten in den Bereichen Landwirtschaft / Boden, Naturschutz / Biodiversität und Wasserwirtschaft / Versorgungssicherheit betroffen.

Im ausführlichen Bericht sind die Folgen des Klimawandels bezüglich der beiden Handlungsfelder beschrieben.

Die speziell für das Gemeindegebiet Aitrang empfohlenen Maßnahmen sind folgende:

Fokus: Landwirtschaft/ Boden

- 1) Wirtschaftliche Diversifizierung bäuerlicher Kleinbetriebe
- 2) Erhalt des Dauergrünlands, angepasstes Grünlandmanagement (Externe Akteure)
- 3) Klimaverbesserung in Rinderställen / Offenställe / klimaangepasste Rinderrassen (Externe Akteure)
- 4) Intensivierung der Förderprogramme zur Landschaftspflege (Externe Akteure)
- 5) Paludikultur- Bewirtschaftung von Moorflächen (Moorschutz)



Gemeinde Aitrang

Indikatorbasierte Betroffenheit

Handlungsfeld | Indikator(en) | Wert(e)

	Forstwirtschaft Waldanteil 18,8 %	
	Gebäude/Stadtentwicklung Stand FNP; Umweltbericht; Wohngebäude 2001; 0; 660	
	Georisiken/Katastrophenschutz Mittlere Hangneigung 2,8 °	
	Gesundheit Vulnerable Bevölkerung 25,9 %	
	Landwirtschaft/Boden Acker-/Grünlandfläche; Landwirtschaftsfläche pro Betrieb 1,2/70,5 %; 35,0 ha	
	Naturschutz/Biodiversität Schutzgebietsanteil 13,8 %	
	Tourismus Gästeübernachtungen k.A.	
	Verkehr Pendler 972	
	Wasserwirtschaft Versorgungssicherheit stark eingeschränkt	
	Industrie/Gewerbe Beschäftigte 330	

Quelle Abbildung und Text sowie weitere Informationen unter: https://www.landkreis-ostallgaeu.de/fileadmin/landkreis/klimaschutz/Klimaanpassung/Abschlussbericht_Klimaanpassung_OAL_KF_Final.pdf (08/2022)

6) Steuerliche Anerkennung von Risikorücklagen, subventionierte Ausfallversicherung, Änderung der GAP (Ext. Akteure)

7) Tourismusabgabe für die Landschaftspflege

Fokus: Naturschutz / Biodiversität

1) Biodiversitätskonzept für den LK Ostallgäu und die kreisfreie Stadt Kaufbeuren

2) Stärkung von Biotopverbünden zur Vernetzung von Lebensräumen

3) (Klein-)Gärten und öffentliches Grün als urbane Kompensationsflächen

4) Stärkung der Ökoflächenentwicklung durch kommunale Verbünde

5) weitere Unterstützung der Allgäuer Moorallianz bei der Sanierung des Wasserhaushaltes von Mooren

6) rechtliche und konzeptionelle Anpassung von Schutzgebieten zum Erhalt der Artenvielfalt

7) verstärkte Umweltbildung im Ostallgäu und in Kaufbeuren zum Thema Klimaanpassung

Fokus: Wasserversorgung

1) Standbein der kommunalen Wasserversorgung

2) Bedarfs- und Entwässerungsspitzen senken

3) natürlichen Wasserrückhalt stärken

Weitere, ausführliche Informationen sind dem Bericht zur Klimaanpassung zu entnehmen.

Quelle und weitere Informationen unter: https://www.landkreis-ostallgaeu.de/fileadmin/landkreis/klimaschutz/Klimaanpassung/Abschlussbericht_Klimaanpassung_OAL_KF_Final.pdf (08/2022)

FAZIT

Für eine nachhaltige Ortsentwicklung und als Schutz vor den Folgen des Klimawandels ist eine achtsame Landnutzung und Landbewirtschaftung - verbunden mit Maßnahmen zur Stärkung der Resilienz u.a. gegenüber Starkregenereignissen sowie eine Förderung der Biodiversität - zentrale Zielsetzung.

Zum achtsamen Umgang mit der Ressource „Boden“ gilt es zunächst bestehende Innenentwicklungspotentiale zu nutzen, bevor neues Bauland ausgewiesen wird.

Energetische Sanierungen sowie der weitere Ausbau einer regenerativen Energieversorgung leisten zudem einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Bei der Wahl der Baustoffe sollten bei künftigen Baumaßnahmen möglichst nachwachsende Materialien zum Einsatz kommen. Natürliche Baustoffe wie Holz binden CO₂ und leisten damit einen weiteren wichtigen Beitrag zur Reduktion klimaschädlicher Emissionen.

Die regenerative Energiegewinnung im Gemeindegebiet kann noch weiter ausgebaut werden. Die Gemeinde ist bestrebt hier gemeinsam mit der Bürgerschaft die Potentiale in guter, ortsverträglicher Weise noch weiter zu nutzen.

Mit Fokus auf eine nachhaltige Ressourcen- und Energienutzung, sowie damit verbundene Maßnahmen zum Klimaschutz zeigt sich, dass sowohl die Kommune wie auch jeder Einzelne hierzu einen wichtigen Beitrag leisten kann. Infoveranstaltungen und gemeinsame Exkursionen können hierbei zusätzlich Anreize schaffen.



wasserdurchlässiger Boden, lockere Pflasterung und Rasengittersteine beim Pfarrhof



abwechslungsreiche Landschaft mit Wiesen, Alleen, Wäldern und Hecken

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT (IEK)

GEMEINDE AITRANG

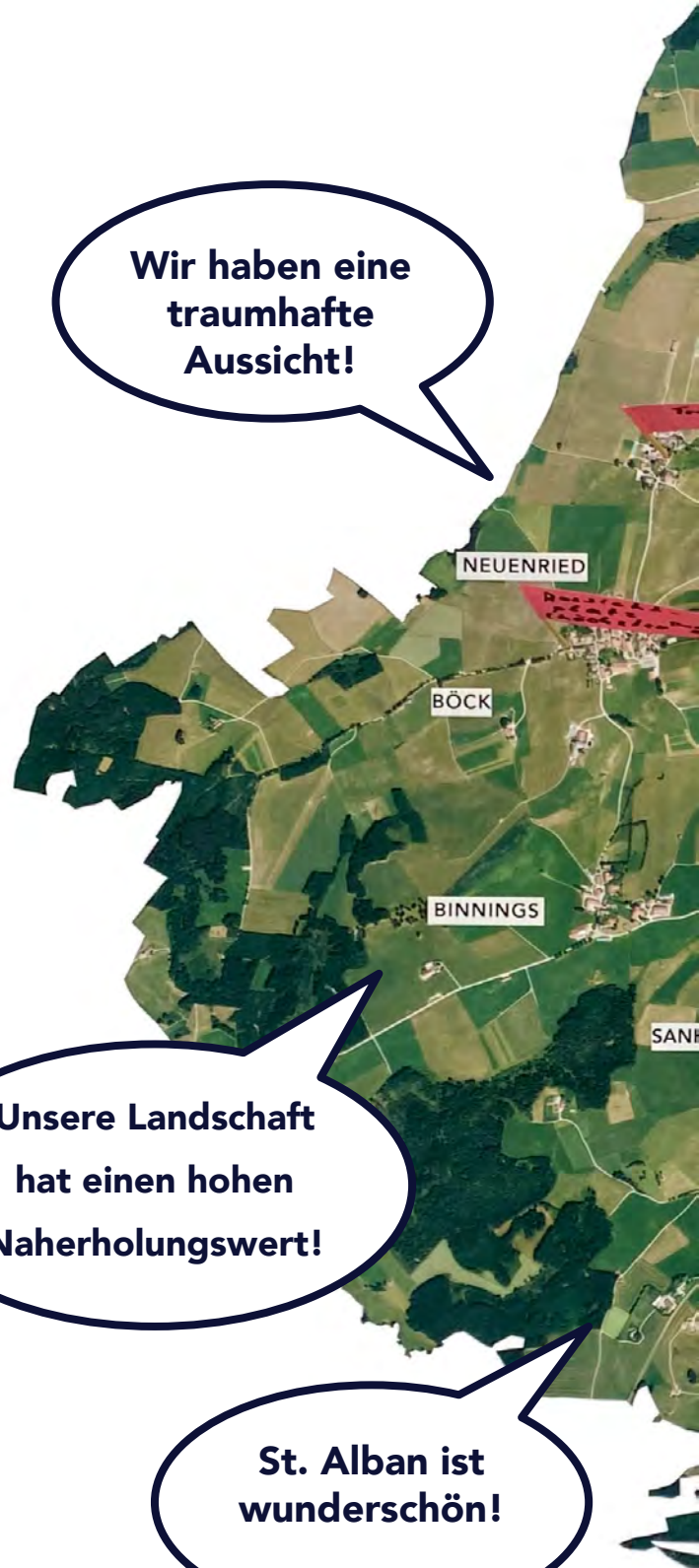
2. ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

GEMEINSAM **WEITERDENKEN** ... GEMEINSAM **ZIELE** SETZEN!

Partizipation, die gemeinsame Diskussion und das aktive Engagement der Bürgerschaft vor Ort bildet die essentielle Basis für eine nachhaltige Innenentwicklung, bei der durch die Menschen vor Ort aktiv mitgestaltet wird.

Im Rahmen des IEK wurden hierzu unterschiedliche Formate der Bürgerbeteiligung durchgeführt, um möglichst viele Interessierte zu erreichen. Von der Befragung zu den vielseitigen Themen der Ortsentwicklung in Form von Fragebögen (analog oder digital) zu Beginn des Prozesses, über gemeinsame Bürgerwerkstätten, Arbeitskreistreffen und Dorfspaziergänge hin zur Abschlussveranstaltung.

Die Ergebnisse der verschiedenen Bürgerbeteiligungen werden im folgenden Kapitel 2 des IEKs zusammengefasst.

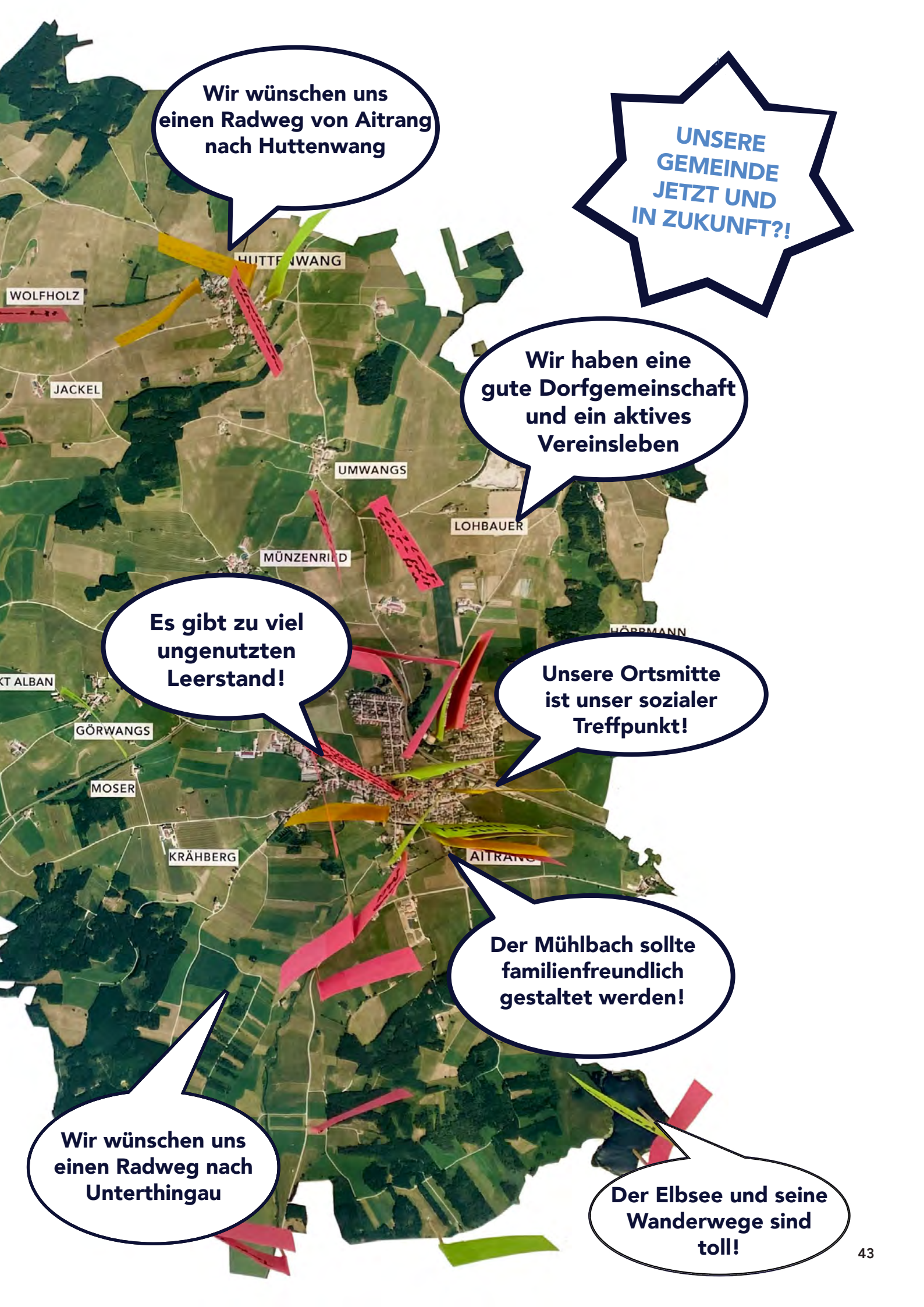


Wir haben eine
traumhafte
Aussicht!

Unsere Landschaft
hat einen hohen
Naherholungswert!

St. Alban ist
wunderschön!

Vielen Dank an alle,
die jetzt und
in Zukunft aktiv
mitgestalten!



Wir wünschen uns
einen Radweg von Aitrang
nach Huttenwang

UNSERE
GEMEINDE
JETZT UND
IN ZUKUNFT?!

Wir haben eine
gute Dorfgemeinschaft
und ein aktives
Vereinsleben

Es gibt zu viel
ungenutzten
Leerstand!

Unsere Ortsmitte
ist unser sozialer
Treffpunkt!

Der Mühlbach sollte
familienfreundlich
gestaltet werden!

Wir wünschen uns
einen Radweg nach
Unterthingau

Der Elbsee und seine
Wanderwege sind
toll!

2.1 ERGEBNISSE DER BÜRGERBEFRAGUNG MITTELS FRAGEBÖGEN

GEMEINSAM **WEITERDENKEN** ... GEMEINSAM **ZIELE** SETZEN!

EINFÜHRUNG

Die Gemeinde führte in Kooperation mit der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung und dem Planungsbüro Ortegestalten eine Bürgerbefragung mittels der Plattform LE.NA durch. Die Befragung konnte online oder in analoger Form ausgefüllt werden. Insgesamt nahmen 169 Bürgerinnen und Bürger teil. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Die Prozentzahlen wurden auf volle Zahlen gerundet.

DIE FRAGEN BEHANDELTEN FOLGENDE THEMENFELDER:

- > BAUEN UND WOHNEN
- > LANDSCHAFT NUTZEN UND GESTALTEN
- > MOBILITÄT UND VERSORGUNG
- > WIRTSCHAFTEN UND HAUSHALTEN
- > MITEINANDER LEBEN IN DER GEMEINDE
- > WISSEN, MITREDEN, MITGESTALTEN

PROZENTUALE AUSWERTUNG DER ERGEBNISSE

Die Fragen zu den unterschiedlichen Themenfeldern sind wichtig für eine qualitätsvolle Ortsentwicklung. Die Teilnehmer waren hier eingeladen, ihre Bewertung abzugeben.

Die farbliche Einordnung zeigt: je grüner, umso besser wird die aktuelle Situation jeweils bewertet, je roter umso mehr sieht die Bürgerschaft hier Defizite. Die Bewertung erfolgte anhand der folgenden Skala:

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| ● trifft voll zu | ● trifft weitgehend nicht zu |
| ● trifft weitgehend zu | ● trifft überhaupt nicht zu |
| ● trifft teilweise/bedingt zu | ● weiß nicht |

Hat eine hohe Zahl an Teilnehmern das Feld „weiß nicht“ (grau markiert) gewählt, ist dies ein Indiz, dass hier noch Informationsbedarf besteht bzw. dass sich viele mit dem Thema bisher eher wenig beschäftigt haben.

TOPTHEMEN DER BEFRAGUNG

Neben der Bewertung anhand der Bewertungsskala, konnten die Teilnehmer in den Kommentarfeldern ergänzend noch individuell Feedback geben. Hier zeigt sich deutlich, dass es einige Themen gibt, die der Bürgerschaft besonders am Herzen liegen. Die konkreten Wünschen sind in den dunkelblauen Sprechblasen dargestellt. Grün hervorgehoben sind Punkte, die die Bürger/-innen bereits sehr schätzen.

(Weitere Kommentare s. Gesamtauswertung, LENA-Befragung)

Alle Bürger/-innen der Gemeinde waren eingeladen, an der Befragung teilzunehmen.

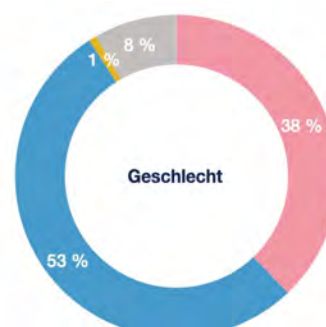
DAS SIND DIE ERGEBNISSE:



- bis 3 Jahre
- 4 bis 10 Jahre
- 11 bis 25 Jahre
- länger als 25 Jahre
- keine Angabe



- bis 25 Jahre
- 26 bis 35 Jahre
- 36 bis 50 Jahre
- 51 bis 65 Jahre
- älter als 65 Jahre



- weiblich
- männlich
- divers
- keine Angabe

Vielen Dank an alle, die bei der LE.NA-Befragung mitgemacht haben! Aufgrund der positiven Rückmeldungen plant die Gemeinde, auch künftig regelmäßig Bürgerbefragungen (z.B. wieder über LE.NA) anzubieten.

THEMA: BAUEN UND WOHNEN

DAS SCHÄTZEN DIE BÜRGER/-INNEN BESONDERS...

Die Lindenstraße ist wunderbar mit ihren Allgäuer Häusern

Aitrang hat einen schönen Ortskern

DAS WÜNSCHEN SICH DIE BÜRGER/-INNEN NOCH...

- > mehr kleine, bezahlbare, barrierefreie Wohnungen
- > mehr Mietwohnungen
- > mehr Gemeinschaftsmodelle
- > mehr Seniorenwohnen / Be-reutes Wohnen

> Bau-möglichkeiten (für Kinder)!

- > keine weiteren Neubau-gebiete am Rand
- > Nutzung/Bebauung Blenkweise für die weitere Ortsentwicklung wichtig!

- > mehr Leerstände nutzen und fördern!
- > Problem der Finanzie-rung, Nachfolge, Landwirt-schaftliche Emissionen
- > kein Zugriff durch Gemeinde

- > mehr Infos zu Leerstands-sanierung und Reaktivierung (Fördergelder, Steuern usw.)
- > mehr Unterstützung durch die Gemeinde

Tw. Baulicher „Wildwuchs“ in Baugebieten



2.1 ERGEBNISSE DER BÜRGERBEFRAGUNG MITTELS FRAGEBÖGEN

GEMEINSAM **WEITERDENKEN** ... GEMEINSAM **ZIELE** SETZEN!

THEMA: BAUEN UND WOHNEN - FREIRÄUME

DAS SCHÄTZEN DIE BÜRGER/-INNEN BESONDERS...

Dank an unsere Geschäftsleute! Wir haben ein tolles Angebot!

Wir haben für viele Anlässe den richtigen Raum



DAS WÜNSCHEN SICH DIE BÜRGER/-INNEN NOCH...

Allgemein wären mehr Sitzplätze schön.

Der Dorfplatz könnte noch attraktiver gestaltet werden
> Wassertretanlage wenig genutzt (kein Sichtschutz und Split)

Parkplätze im Ort sind teilweise durch Dauerparker blockiert,
Dorfplatz = Parkplatz
> Parkraummanagement

Gerne auch Gestaltung und Angebot am Bach:
> Naherholungsgebiet am Mühlbach
> Wandergebiet an Kirnach

> Allgemein noch mehr Barrierefreiheit

> Ein Skateplatz / Pumptrack wäre toll!

Hohe Verkehrsbelastung durch große (landwirtschaftliche) Maschinen v.a. Lindenstraße
> Temporeduzierung
> Querungshilfen

> Gerne noch mehr Angebote für Jugendliche

Das Kriegerdenkmal sollte noch aufgewertet werden

Es fehlt teilweise an Gastronomie / Bar zum Zusammen-sitzen



THEMA: LANDSCHAFT NUTZEN UND GESTALTEN

DAS SCHÄTZEN DIE BÜRGER/-INNEN BESONDERS...



Unsere Landschaft ist sehr schön!

Es ist unser Auftrag diese Landschaft so zu erhalten!

Es passiert was beim Thema Hochwasserschutz

DAS WÜNSCHEN SICH DIE BÜRGER/-INNEN NOCH...

> Mehr Trinkwasserschutz
> Mehr Kontrollen in Wasserschutzgebiet

> Weniger Gülleausbringung
> Mehr Biogasanlagen

Noch mehr Wanderwege und schattige Spazierwege!

Schönen Wald schützen, erhalten und langfristig fit machen

> Mehr Hecken, Gehölze und Bäume pflanzen
> Weitere Renaturierung von Gewässern
> Mehr natürlicher Hochwasserschutz

Windkraft und Natur-/Landschaftsschutz vereinen

Mehr Rad- und Wanderwege rund um Aitrang:
> Rundweg
> Verbindung nach Ruderatshofen und Unterthingau

Holzliegen in der Landschaft wären noch schön

2.1 ERGEBNISSE DER BÜRGERBEFRAGUNG MITTELS FRAGEBÖGEN

GEMEINSAM **WEITERDENKEN** ... GEMEINSAM **ZIELE** SETZEN!

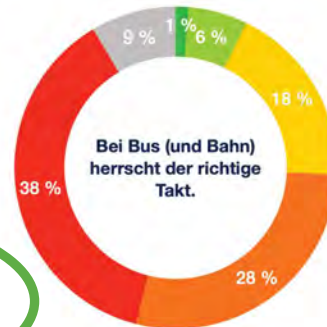
THEMA: MOBILITÄT UND VERSORGUNG

DAS SCHÄTZEN DIE BÜRGER/-INNEN BESONDERS...

Wir freuen uns auf den Bahnhof!

Super Infrastruktur für so eine kleine Gemeinde. Prima Dorfbzusammenhalt.

Café Moser, Dorfladen, Metzger, Gemüse, ... sind super - besser geht es fast nicht!



DAS WÜNSCHEN SICH DIE BÜRGER/-INNEN NOCH...

Anbindung nach Kaufbeuren ok

ÖPNV am Abend + Wochenende = Katastrophe!

Anbindung nach MOD und Kempten dringend verbessern

Eventuell Mitfahrplattform / -Bänke für Verbindungen nach MOD und KE?

> zu schnelles Fahren (auch Anwohner in Wohngebieten)
> Probleme LKWs und landwirtschaftliche Gefährte
>> mehr Kontrolle + weitere Geschwindigkeitsreduzierungen

> Elterntaxis reduzieren
> Aktionen starten
> extra Bringparkplätze?
> Verkehrsberuhigung

Erneuerbare Energien auch kommunal voranbringen

> Treffpunkte/Spielplätze auch in den Ortsteilen

Nahversorgung ist top
> ein Hausarzt fehlt
> Getränkeladen
> Eine Bar wäre noch schön!





THEMA: WIRTSCHAFTEN UND HAUSHALTEN
 THEMA: MITEINANDER LEBEN IN DER GEMEINDE
 THEMA: WISSEN, MITREDEN, MITGESTALTEN

DAS SCHÄTZEN DIE BÜRGER/-INNEN BESONDERS...



Wir haben viel Ehrenamt!

Aitrang ist eine tolle Gemeinschaft. Es gibt für jeden was. Für jung und Alt.

Das Gemeindeblatt ist super und informativ!

DAS WÜNSCHEN SICH DIE BÜRGER/-INNEN NOCH...

> mehr Flächen für lokales Gewerbe
 > bessere Verkehrsanbindung
 > Mehr gemeindliche Unterstützung für lokale Betriebe

> Mehr Terminabsprachen unter den Vereinen / Veranstaltern

> Mehr Transparenz bei Entscheidungen

> Als Ergänzung gerne noch moderne Medien als Informationskanäle

Eventuell geteilte Gewerbegebiete mit Nachbargemeinden?

Klare Entwicklungsstrategie für (kleines und großes) Gewerbe (zu Flächen, Anbindung, Parken auch im Ort)

2.2 ERGEBNISSE DER BÜRGERVERANSTALTUNGEN

GEMEINSAM WEITERDENKEN ... GEMEINSAM ZIELE SETZEN!

AUFTAKT AM 13.01.2024

Als Auftaktveranstaltung fand nach der allgemeinen schriftlichen Bürgerinformation zum Start des Innenentwicklungskonzeptes sowie der Bürgerbefragung (169 Fragebögen wurden ausgefüllt) am 13.01.2024 ein intensiver Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern, den Gemeindevertretern, sowie dem beauftragten Planungsbüro Ortegestalten statt.

Die Veranstaltung startete mit einer Begrüßung durch Herrn 1. Bürgermeister Michael Hailand und einer Einführung mit Informationen und Erläuterungen zu den Zielsetzungen des Innenentwicklungskonzeptes, sowie einer Präsentation der Ergebnisse aus der Bürgerbefragung durch das Planungsbüro Ortegestalten.

Danach wurden gemeinsam an unterschiedlichen „Thementischen“ vertieft die besonderen Qualitäten sowie bestehende Defizite im gesamten Gemeindegebiet diskutiert.

Zudem wurden bereits Ziele für eine zukunftsweisende Entwicklung in der Gemeinde mit all ihren Ortsteilen besprochen und dokumentiert.

Die erzielten Ergebnisse dienen als wichtige Basis für die Entwicklung von konkreten Leitlinien und Handlungsempfehlungen für die weitere Entwicklung Aitrangs.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE:

Alle Teilnehmer konnten an fünf Thementischen und der Station „Besondere Orte“ mitdiskutieren. Die Ergebnisse wur-

den auf Plakaten (s. Abb.) dokumentiert und sind im Folgenden zusammengefasst.

Besonderes Augenmerk wurde auch auf die Meinung der Kinder und Jugendlichen gelegt. Die Kinder konnten zusammen mit drei Vertreterinnen des Kaufbeurer Vereins „querKUNST“ ihre Wünsche für den Ort gestalten. Die etwas älteren haben ihre Wünsche und Anregungen auf einem großen Plakat festgehalten. Vielen Dank an dieser Stelle auch nochmal an das Team von „querKUNST“ für das tolle Engagement und die Ideenschmiede mit der jungen Generation!

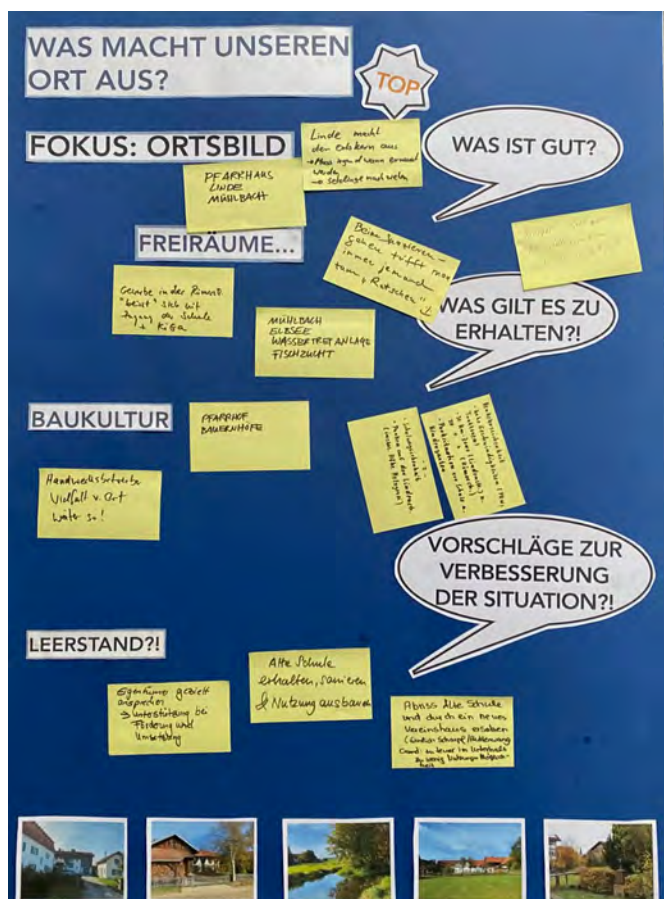
WAS MACHT UNSEREN ORT AUS?

Beim Thementisch „Was macht unseren Ort aus“ wurden alle Bürgerinnen und Bürger gefragt, wo sie die besonderen Qualitäten in der Gemeinde sehen.

Es zeigte sich, dass neben Aspekten zu Baukultur, Freiraum und toller Landschaft vor allem die Dorfgemeinschaft und das „Sich im Ort kennen und zufällig treffen“ besonders geschätzt wird.

FREIRÄUME UND BAUKULTUR

Beim Thema Freiräume und Baukultur wurde klar die Ortsmitte mit der tollen Linde, dem Pfarrhaus und der Kirche als Identitätsstifter genannt. Man macht sich allerdings auch Sorgen um den Zustand der Linde.





Auch der Mühlbach, die Wassertretanlagen und der Elbsee machen den Ort aus. Es gibt ergänzend aber auch Vorschläge für eine potentielle (weitere) Aufwertung.

Als baukulturell besonders wertvoll werden der bereits genannte Pfarrhof, aber auch die vielen Bauernhöfe in den Orten genannt. Diese finden sich sowohl im Hauptort als auch in den Ortsteilen und sind nicht nur Zeugen der ländlichen Vergangenheit Aitrangs, sondern auch heute noch wichtiger Bestandteil des Ortsbildes.

LEERSTAND

Insbesondere der Leerstand von einigen Gebäuden / ortsbildprägenden Hofstellen wird als Problem gesehen.

Bestehende Leerstände sollten gemäß Wunsch der Bürgerschaft in Zukunft wieder mehr genutzt werden, da diese bereits negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Auch weisen einige Gebäude Sanierungsbedarf auf.

Folgende Vorschläge zur Reaktivierung von Leerständen wurden im Rahmen der Bürgerwerkstatt gemacht:

- > gezielte Ansprache von Eigentümern der Leerstände
- > Unterstützung bei Förderung und Umsetzung

Auch der Umgang mit der Alten Schule wurde intensiv diskutiert. Während sich die Einen den Erhalt mittels Sanierung und Ausbau der Nutzungen wünschen, befürworten die Anderen den Abriss und einen Ersatzneubau als Vereinshaus. Beide Varianten sind mit erheblichem finanziellen Aufwand verbunden.

ORTSMITTE(N)

Für die Ortsmitte in Aitrang wünschen sich viele ein Naherholungsgebiet rund um den Mühlbach für Familien, Spaziergänger, Kinder und Jugendliche. Einige wünschen sich mehr Müllcontainer in den Ortsmitteln, andere bewerten das Angebot als ausreichend.

VERKEHR IM ORT

Wichtiger Punkt für die Bürgerschaft war in vielen Bereichen auch der Verkehr im Ort. Vor allem die Themen Verkehrssicherheit und das Parken wurden diskutiert. Die Verkehrssicherheit wurde z.B. in der Römerstraße bei der Kita und der Grundschule bemängelt. Hier kommt es immer wieder zu Engpässen in Überlagerung zu dem hier ansässigen Gewerbe. Insbesondere wird die Situation beim „Hol- und Bringverkehr“ kritisch gesehen. Auch in der Lindenstraße führt das Parken teilweise zu Problemen. PKWs und Traktoren sind häufig mit hoher Geschwindigkeit im Ort unterwegs. Dies beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität.

Vorschläge zur Verbesserung der Situation sind:

- > Tempo 30 in Lindenstraße und/oder
- > Verkehrsberuhigung durch keine getrennten Straßen und Gehwege sondern einen „Shared-Space“
- > Zebrastreifen Friedhof - Bäckerei
- > Tempo 20 in Römerstraße
- > Erhöhung Schulwegsicherheit
- > Neue Parkregelungen bei Schule + Kita und in Lindenstraße

> Bedarfsampel (Fußgänger) bei Bahnunterführung NORDEN
> Ebenfalls wichtig war für viele der ÖPNV. Großer Wunsch ist der Bahnhalt, der umgesetzt werden soll. Auch ein weiterer Ausbau der Busverbindungen vor allem nach Marktoberdorf wird gewünscht. Insbesondere für Jugendliche ist es ohne Auto schwierig in Aitrang.

Ergänzender Hinweis zu Wunsch nach Tempo 20/30:

In der GR-Sitzung vom 08.01.2024 wurde für die Lindenstraße zwischen der Raiba und der Lengenwangbachbrücke Tempo 30 beschlossen. Für die Römerstraße gilt seit mehreren Monaten u. a. wegen der Grundschule und der Kita eine 20 km/h - Begrenzung.

GRUNDVERSORGUNG

Die **Grundversorgung** im Gemeindegebiet ist wichtiger Bestandteil eines funktionierenden Dorflebens für alle Generationen. Geschätzt wird in diesem Zusammenhang u.a. der Dorfladen mit Metzgerei, Bäckerei und Café, sowie die Metzgerei. Auch die sehr gute Qualität der lokalen Geschäfte wird genannt. So ist z.B. die Metzgerei ein Alleinstellungsmerkmal für die viele Menschen auch von weiter her nach Aitrang kommen. Die Vielfalt an heimische Handwerkern wird gelobt und sollte erhalten bleiben.

Bedauert wird der Wegfall des Getränkemarktes und der Fischzucht.

Weitere Vorschläge/ Wünsche zum Ausbau der Grundversorgung waren u.a.:

- > Wochenmarkt mit regionalen Produkten (vgl. Friesenried)
- > Käserei / Käseladen
- > Getränkemarkt
- > Blumen / Pflanzen
- > kleine Geschenkwaren und Schreibwaren
- > Ausbau Post-Angebot
- > Zudem gab es den Wunsch, mehr Werbung für lokale Geschäfte zu machen.

DORFGEMEINSCHAFT + TREFFPUNKTE

Die bestehende Dorfgemeinschaft wird von vielen sehr geschätzt. Beliebte Orte der Begegnung sind u.a. die Wassertretanlagen, die Bäckerei und das Dorfgemeinschaftshaus mit Bücherei. Gelobt wurde auch das bestehende Gasthaus.

Wünsche/ Vorschläge zur Erweiterung des Angebots sind:

- > Bar/Kneipe als Ergänzung zur Bäckerei und Gasthaus (v.a. abends und am Wochenende) zum gemütlichen Zusammenkommen auf ein Getränk (versuchsweise evtl. 1x wöchentlich, betrieben durch Bürgerschaft)
- > Kino-Abende
- > befestigter Festplatz



FOKUS: JUNG UND ALT

Zahlreiche Ideen wurden auch für eine Verbesserung des Angebots für Jung und Alt gemacht. Gelobt wird in diesem Zusammenhang besonders das gute Vereinsleben, das für jede Altersklasse etwas zu bieten hat. Auch die Gaststätte vor Ort, das Theater und die Konzerte werden sehr geschätzt.

Medizinische Versorgung:

Mit Blick auf eine langfristige Sicherung der bestehenden medizinischen Versorgung im Ort wünscht sich die Bürgerschaft eine Apotheke und wieder einen Hausarzt.

Senioren:

Für Senioren werden das Senioren-Singen, Spielenachmittage und der Mittagstisch gelobt.

Vorschläge zur Verbesserung des Angebots sind:

- > weiterer Ausbau Mittagstisch
- > mehr Mitfahr- und Ratschbänke
- > mehr (barrierefreies) Wohnangebot

Familie, Kinder und Jugend:

Beim Angebot für Kinder und Jugend werden u.a. das JUZE, die Vereine (Sport, Musik, Schützen), die Spielplätze, sowie

die diversen Feste (Fasching, St. Martin, Klausen...) besonders gelobt. Zudem gibt es folgende Wünsche / Vorschläge:

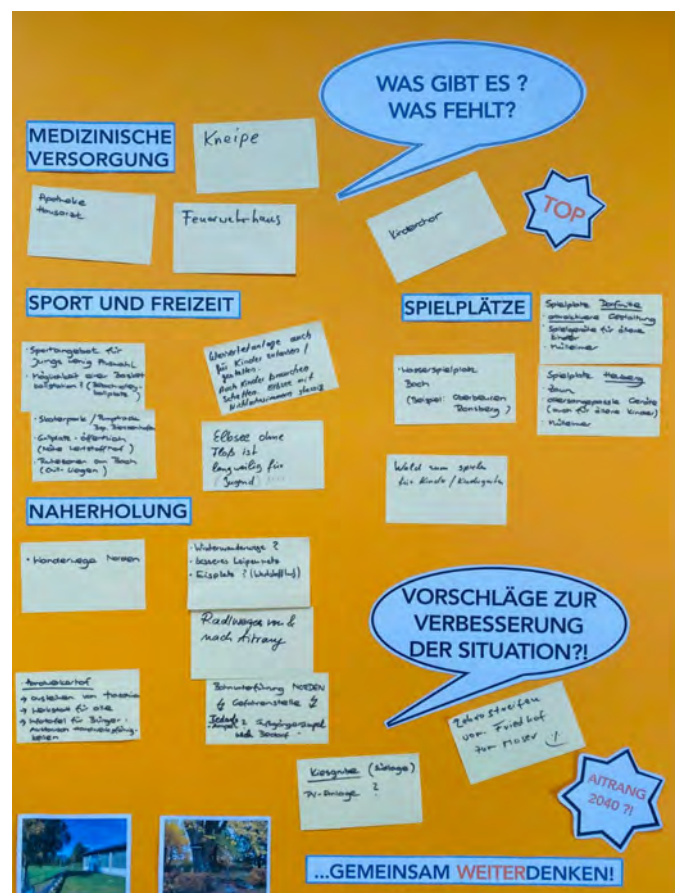
- > Hort für Kinder (analog Ruderathofen)
- > Kulturfest MITANAND UND DURANAND wieder aktivieren! Hierfür ist eine Gruppe aus genügend Helfern erforderlich! Bei Interesse zum Mitwirken gerne melden :)

Sport- und Freizeit:

Das Sport- und Freizeitangebot wird allgemein positiv bewertet. Auch hier sind die Vereine wieder fester Bestandteil. Allerdings gibt es gemäß Rückmeldung aus der Bürgerschaft für die Jugendlichen relativ wenig Sportauswahl und das Angebot am Elbsee könnte ebenfalls verbessert werden.

Folgende Vorschläge/Anregungen könnten das Angebot noch verbessern:

- > Basketballstation (Beachvolleyballplatz)
- > Skaterpark/Pumptrack (Bsp. Biessenhofen)
- > öffentlicher Grillplatz (Nähe Wertstoffhof)
- > Ruhezonen am Bach (Chill-Liegen)
- > Wasserspielplatz am Bach (Bsp. Oberbeuren Ronsberg)
- > Wassertretanlagen auch für Kinder zulassen / gestalten
- > Wald zum Spielen für Kinder / Kindergarten



2.2 ERGEBNISSE DER BÜRGERVERANSTALTUNGEN

GEMEINSAM WEITERDENKEN ... GEMEINSAM ZIELE SETZEN!

u.a. folgende Vorschläge wurden für den Elbsee gemacht:

- > Angebot für Nichtschwimmer
- > mehr Schattenbereiche
- > mehr Angebot

Spielplätze:

Die Aitranger schätzen die vorhandenen Spielplätze. Um das Angebot weiter zu verbessern, wurden folgende Vorschläge gemacht:

- > Spielplatz Dorfmitte: attraktivere Gestaltung, Spielgeräte für ältere Kinder und mehr Mülleimer
- > Spielplatz Heuberg: Zaun, altersangepasste Geräte (auch für ältere Kinder) und mehr Mülleimer

Naherholung:

Beim Thema Naherholung wurden allgemein die tollen Wanderwege und insbesondere die Wanderwege um den Elbsee samt Badewiese gelobt.

Weitere Vorschläge/ Wünsche der Bürgerschaft waren:

- > mehr Radwege von und nach Aitrang (Unterthingau; Friesenried; Ruderatshofen; Wolfholz;...)
- > Lückenschluss bei Wanderwegen (Unterthingau; Elbsee - Inipi Hof;...)
- > mehr Wanderwege im Norden des Gemeindegebietes
- > mehr Winterwanderwege
- > besseres Loipennetz
- > Eisplatz (am Wertstoffhof)

Tourismus:

Der „gesunde Tourismus“ gefällt den Aitrangern. Das Übernachtungsangebot könnte auf der Homepage noch unter der Rubrik „Tourismus“ gezeigt werden. Ein Café, das auch sonntags geöffnet hat, wäre sowohl für Gäste als auch Einheimische ein Zugewinn. Auch ein Wohnmobilstellplatz könnte das touristische Angebot aufwerten.

KINDER- UND JUGENDSTATION:

Bei der Kinderstation, die vom Kaufbeurer Verein „querKUNST“ betreut wurde, haben die Kinder eine fantasievolle „Kinderalm“, einen Stall und eine Panorama-Schaukel gebastelt. Diese könnte an einem schönen Aussichtspunkt aufgestellt werden.

Bei der Jugendstation wurde die junge Generation gefragt, was ihr besonders gut in Aitrang gefällt, und wo noch Wünsche offen sind.

Von zentraler Bedeutung für die Jugendlichen waren folgende Punkte:

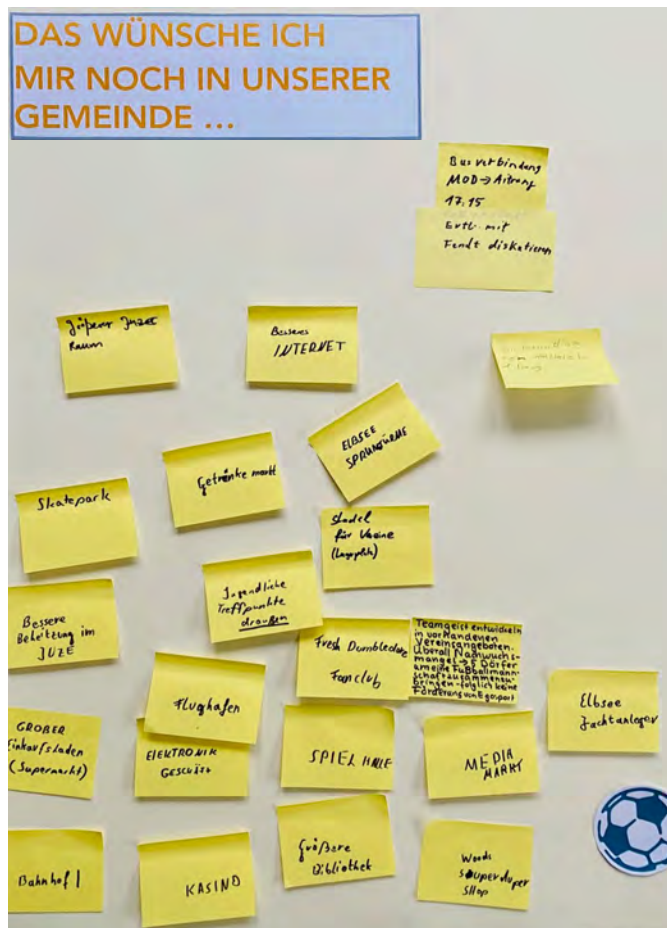
- > schnelleres Internet
- > Skatepark
- > Pumptrail am Mühlbach
- > bessere Heizung im JUZE

Darüber hinaus wurden u.a. auch ein größerer Raum im JUZE, ein Stadel für Vereine und mehr Treffpunkte draußen gewünscht.

Eine bessere Anbindung mit Bussen nach Marktoberdorf und durch den Bahnhof würde auch das Fehlen so mancher oben genannter Einrichtung wett machen.

Bezüglich der Versorgung wurden zudem ein Elektronikgeschäft, ein großer Supermarkt, ein Getränkemarkt von der jungen Generation als Wünsche genannt. Auch ein Casino, eine Spielhalle, ein Flughafen, Sprungtürme und ein Jachthafen am Elbsee wurden vorgeschlagen.

Mögen einige Wünsche auch nicht umsetzbar sein, so freute es die Gemeindevertreter sehr, dass sich auch die junge Generation so intensiv und engagiert eingebracht hat!



Dokumentation der Wünsche der jungen Generation



FOKUS: WOHNRAUMANGEBOT

Beim Thema Wohnen wurde deutlich, dass in der Gemeinde zwei große Herausforderungen bestehen. Auf der einen Seite gibt es viel ungenutztes (Flächen-)Potential durch Leerstand, wenig dicht bebaute Grundstücke und Langzeit-Baulücken, auf der anderen Seite fehlt es an Wohnraum auch für Einheimische.

Um junge Leute, Familien sowie die ältere Generation im Ort halten zu können, sieht die Bürgerschaft verstärkt folgenden Wohnraumbedarf:

- > kleinere bezahlbare (Miet-)Wohnungen
- > Wohnungen mit einfacher Ausstattung
- > Junges Wohnen
- > Tiny-Häuser mit Gemeinschaftsräumen oder Orten
- > Senioren-WG (mit kleinen Wohnungen und Gemeinschaftsräumen)
- > Wohnraum für Senioren mit Betreuung, Kontakten und Gemeinschaft als Anreiz für Aufgabe+Tausch EFH
- > Mehrgenerationenhäuser

Für die weitere Wohnraumentwicklung wünscht sich die Bürgerschaft:

- > Leerstände besser nutzen
- > Bauberatung für (Wohnraum-)Entwicklung von Leerständen

- > Einschreiten bei durch Erbstreitigkeiten verursachtem Leerstand
- > Überarbeitung der vorhandenen Bebauungspläne
- > Rotation im Wohnungsmarkt ankurbeln und so bestehende, große EFH für junge Familien wieder verfügbar machen „Seniorenwohnen im Grünen - Tausch großes Haus“
- > Energieautarkie in Aitrang

Für die Entwicklung der Blenkswiese wünscht sich die Aitranger:

- > Wohnungen / Häuser für gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen
- > Doppelhäuser mit Einliegerwohnungen (Eltern + erwachsene Kinder)
- > Einfamilienhäuser
- > Platz für Erweiterung Schule, Hort, Spielplatz, Bahnhof

Großer Wunsch ist, dass alle Generationen auch zukünftig im Ort bleiben können.

Das Wohnraumangebot soll hierzu mit Blick auf den demographischen Wandel bedarfsgerecht erweitert und bestehende (Flächen-)Potentiale im Bestand genutzt werden.

FOKUS: WOHNEN

BEZAHLBARER WOHNRAUM

- Kleine Sozial- oder Wohnung (1. Wohnung) durch...
- Wohnung mit einfacher Ausstattung
- Tiny-Häuser mit Gemeinschafts-Plätzen oder Orten
- Junges Wohnen

WIE IST ES? WAS WÜNSCHEN WIR UNS?

BLENKSWIESE

- Wohnungsbau für generationsübergreifendes Mehrgenerationenwohnen
- Platz für Erweiterung Schule/Hort/Spielplatz/Bahnhof!
- Einfamilienhäuser
- Mehrgenerationenhaus
- Mehrgenerationenhaus
- Mehrgenerationenhaus
- Mehrgenerationenhaus
- Mehrgenerationenhaus

SOZIALWOHNUNGEN

SENIORENWOHNEN

- Senioren WG - kleine Wohnungen - Gemeinschaftsräume
- Betreuung, Kontakte, Gemeinschaft, das Haus so groß, dass Einfamilienhäuser gemeinbar sind

LEERSTÄNDE

- Arbeitsplätze, Baulücken für Entwicklung
- Förderung der Entwicklung von Wohnraum (bei Flächenverlust)

AITRANG 2040 ?!

WIE WOLLEN WIR IN ZUKUNFT WOHNEN?

TOP

FOKUS: DEMOGRAPHISCHER WANDEL!

- Kann Aitrang energetisch ausgebaut werden?
- Für den Bau von, wenn der Baulandmarkt gut ist
- Alle wissen, es ist schon alte Bäume zu verpflanzen
- Behauungspläne überarbeiten, alle Anforderungen erfüllen
- Daheim ist da, wo ich mich wohl fühle. Vielleicht ist eine Veränderung gar nicht so schlecht!

VORSCHLÄGE ZU KONKRETEN MAßNAHMEN?!

GENERATIONSWECHSEL ANKURBELN

- Für Senioren wohnen im Ort, auf Tausch Haus
- „Lernen“ - gerade bezahlbar, dann großes Haus abzugeben

IMMOBILIENBÖRSE AITRANG

- gut in Zukunft für Generationenhaus

AITRANG 2040 ?!

...GEMEINSAM WEITERDENKEN!

2.2 ERGEBNISSE DER BÜRGERVERANSTALTUNGEN

GEMEINSAM **WEITERDENKEN** ... GEMEINSAM **ZIELE** SETZEN!

HIER HABEN DIE BÜRGER/-INNEN IHRE LIEBLINGSORTE BZW. KONKRETE VORSCHLÄGE ZUR AUFWERTUNG...

LIEBLINGSORTE **GRÜN** MARKIERT

MIT FOLGENDEN KOMMENTAREN:

- 1 Vereinshaus, da Treffen mit anderen Leuten möglich
- 2 Traumhaft
- 3 Aussichtsplatz (höchster Punkt)
- 4 St. Alban: Kirche, Konzerte, Gitarrespielender Mesner
- 5 Tennis- und Beachvolleyballplätze
- 6 Aussicht / Schöner Verweilpunkt mit Bank + Aussicht
- 7 Ortsmitte: Treffpunkt soziales Miteinander (z.B. Café Moser)
- 8 Mühlbach
- 9 Kneipp Thingauer Str.
- 10 Ziegerer! Für das Gemeindeleben wichtig!
- 11 Aussicht
- 12 Naturbad

„DA GEHT NOCH WAS...“ **PINK** MARKIERT

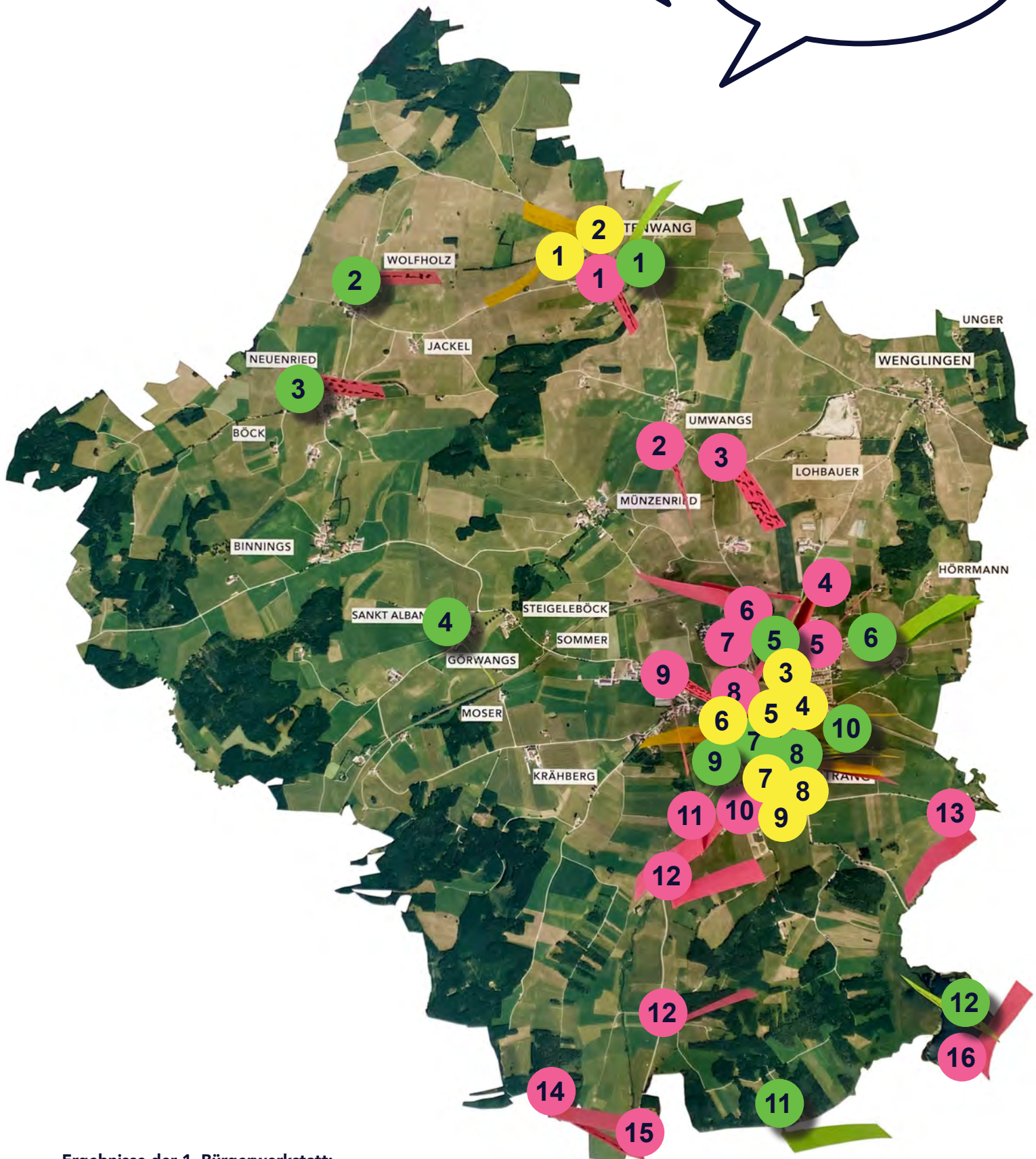
- 1 Öffentlicher Nahverkehr
- 2 Fahrradweg AIT - HU
- 3 Langlaufloipe fehlt AIT - HU
- 4 Bushaltestelle?
- 5 Bushaltestelle Schulbus
- 6 Geh-/Radwegunterführung Friesenrieder Tunnel
- 7 Parkverbot in Friesenrieder Straße
- 8 Zebrastreifen Friesenrieder Straße Übergang für Schüler
- 9 Bachbepflanzung Wege > lädt nicht zum Verweilen ein
- 10 Gehweg fehlt (Thingauer Str.)
- 11 Spazierweg
- 12 Fahrradweg nach Unterthingau
- 13 Fahrradweg nach Ruderatshofen wäre schön
- 14 Rad- und Wanderweg Aitrang <-> Unterthingau
- 15 Tempo 70
- 16 Sprungtürme

VORSCHLÄGE ZUR AUFWERTUNG DER ORTSMITTE **GELB** MARKIERT

- 1 Neue Tretanlage Dorfplatz Huttenwang
- 2 Spielplatz Erweiterung
- 3 Pumptrack/Skateplatz
- 4 Römerstraße nur für Anlieger
- 5 Pub / Bistro mit Musik
- 6 Tempo 30 (Lindenstraße)
- 7 Brücke über Mühlbach
- 8 Grillplatz (Mühlbach)
- 9 Platz für Teenies (Mühlbach)

Wo sind die
„Lieblingsorte“?

Wo sollte noch was
geändert werden?



Ergebnisse der 1. Bürgerwerkstatt:
Lieblingsorte und Orte mit Vorschlägen zur Aufwertung
durch die Bürgerinnen und Bürger

2.2 ERGEBNISSE DER BÜRGERVERANSTALTUNGEN

GEMEINSAM WEITERDENKEN ... GEMEINSAM ZIELE SETZEN!

FOKUS: REAKTIVIERUNG VON LEERSTAND

>> VORSCHLÄGE FÜR TESTENTWÜRFE

Bei diesem Thementisch lag der Fokus auf der möglichen Reaktivierung von Leerständen. In zwei Karten sollten die Bürgerinnen und Bürger (Teil-)Leerstände eintragen, sowie Vorschläge für potentielle „Testentwürfe“ machen.

Hierzu folgende Erläuterung: Im Rahmen des IEK wurden 3 Testentwürfe/ Planungskonzepte zur Reaktivierung von Leerständen gefördert. Die finale Auswahl erfolgte auf Basis der genannten Vorschläge. Grundvoraussetzung war natürlich, dass die Eigentümer überhaupt Interesse an einem Testentwurf haben.

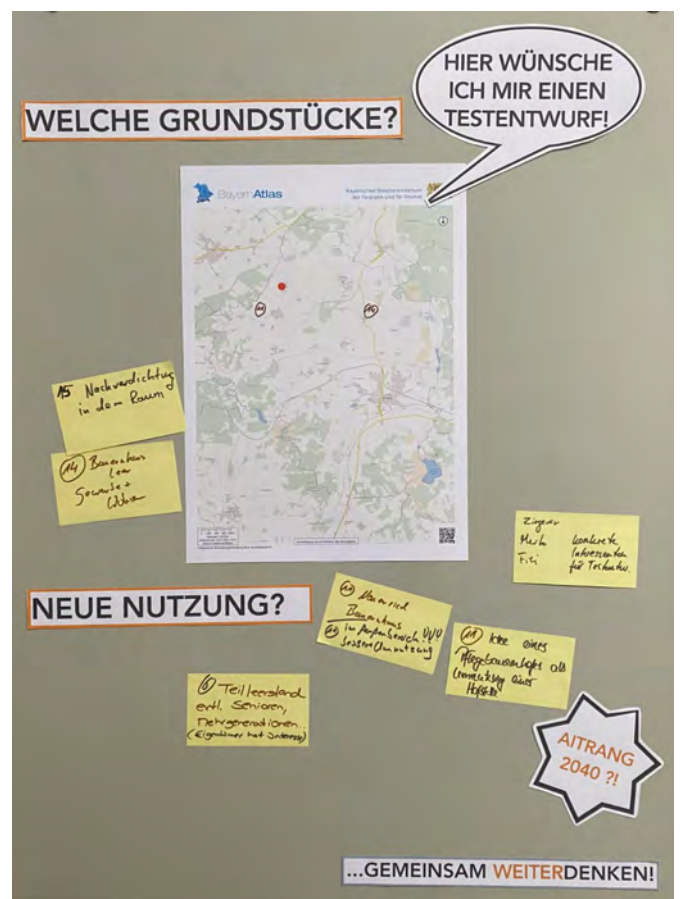
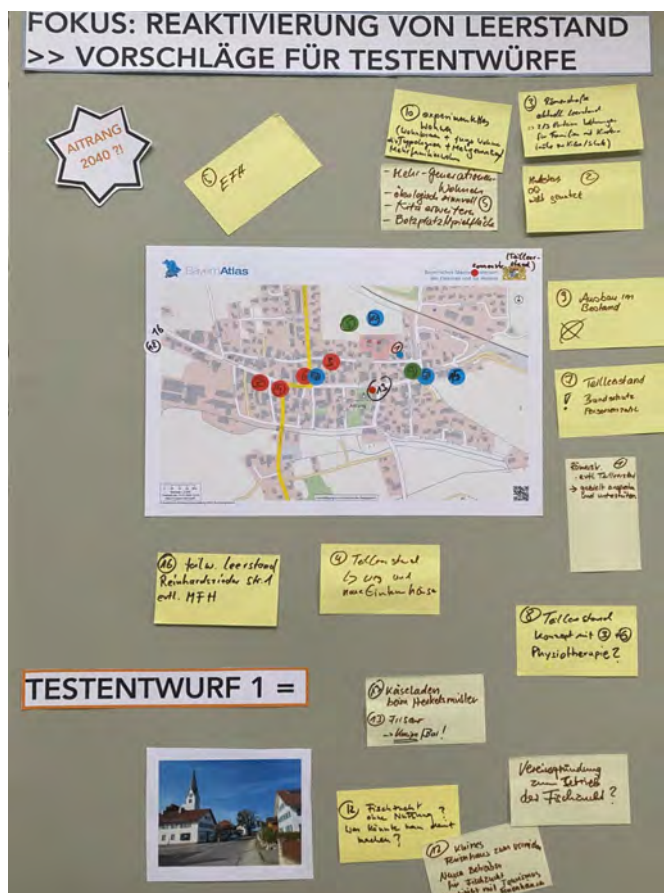
Viele der Leerstände sind ortsbildprägende Gebäude. Ihr Erhalt und eine Nutzung liegt den Aitrangern am Herzen. Einige sehen jedoch auch Ersatzneubauten als adäquate Reaktivierung der Grundstücke. Wohnen, Senioren-/Mehrgenerationenwohnen und Gewerbe werden meist als mögliche Nutzung genannt. Auch im weiteren Gemeindegebiet sind mögliche Grundstücke ausfindig gemacht worden. Davon sind zwei große ehemalige Hofstellen. Wohnen und Gewerbe sowie das Konzept eines Pflegebauernhofs sind als mögliche Nutzungen vorgeschlagen worden.

Die Fischzucht würden die Bürgerschaft ebenfalls gerne aktivieren. Eine Suche nach einem neuen Betreiber oder eine mögliche Vereinsgründung wurden als Lösungsvorschläge aufgezeigt.

Testentwurf 1

Vor Beginn der Veranstaltung stand (unter anderem aufgrund des Feedbacks aus der Bevölkerung im Rahmen der Bürgerbefragung) das Gebäude „Heckelsmüller“ bereits fest. Da es direkt im Ortskern Aitrangs liegt, von der Gemeinde vor Kurzem erworben wurde und sich sehr viele Aitranger hier eine Reaktivierung wünschen, hat eine Planung hier besondere Priorität. Eine Aufwertung und Sanierung des Gebäudes und eine neue Nutzung wird sehr positive Effekte auf das Ortsbild und Dorfleben haben. Ein Käseleraden, ein Friseur oder eine Kneipe / Bar wurden als mögliche Nutzungen genannt.

Hinweis: Die final ausgewählten Testentwürfe (s. Kapitel 4) wurden im Einverständnis mit den jeweiligen Eigentümern entwickelt. Sie zeigen exemplarisch mögliche Reaktivierungen und Umnutzungen anhand von konkreten Fallbeispielen auf.



**Vielen Dank an alle,
die aktiv mitgemacht
haben!**



**Bilder von der Veranstaltung
Vielen Dank an alle, die dabei waren und aktiv mitgestalten!**

2.2 ERGEBNISSE DER BÜRGERVERANSTALTUNGEN

GEMEINSAM **WEITERDENKEN** ... GEMEINSAM **ZIELE** SETZEN!

UNSERE LEITSÄTZE FÜR DAS ORTSBILD UND DAS MITEINANDER IN DER GEMEINDE

Partizipation, die gemeinsame Diskussion und das aktive Engagement der Bürgerschaft vor Ort bildet die essentielle Basis für eine nachhaltige Innenentwicklung, bei der durch die Menschen vor Ort aktiv mitgestaltet wird!

Im Rahmen des IEK wurden unterschiedliche Formate der Bürgerbeteiligung durchgeführt, um möglichst viele Interessierte zu erreichen und gemeinsam Ziele für die künftige Ortsentwicklung zu erarbeiten.

In Verbindung mit der Ausstellung „Dorfkerne – Dorfränder“ wurden im Rahmen einer Bürgerwerkstatt am 27.07.24 konkrete Leitsätze/ Leitlinien für die künftige Ortsentwicklung erarbeitet. Neben Aspekten zur baulichen und freiräumlichen Gestaltung wurden auch wichtige Zielsetzungen für das Miteinander in der Gemeinde formuliert.

Darüber hinaus hatten die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen weiterer Veranstaltung am 28.07., 30.07. sowie auf der Bürgerversammlung vom 12.09.2024 Gelegenheit, ihre Wünsche zur Ortsentwicklung beizutragen. Die hierbei formulierten Leitsätze und Leitlinien (s. Kapitel 3.1) bilden die Basis für die Handlungsempfehlungen sowie den Gestaltungsleitfaden zum Innenentwicklungskonzept.

Vielen Dank an alle, die sich hierbei eingebracht haben und damit die Zukunft von Aitrang aktiv mitgestalten!



Was prägt das Ortsbild bis heute?

Was gilt es zu erhalten?
=> Die Bürgerschaft hat hierzu Leitlinien formuliert.

Der Gestaltungsleitfaden (s. Kapitel 3.2) basiert auf den Ergebnissen aus der Bürgerbeteiligung.

Postkarte von Aitrang früher
Quelle: Gemeinde Aitrang

GEMEINSAM WEITERDENKEN ... GEMEINSAM ZIELE SETZEN!



Herr 1. Bürgermeister Michael Hailand zeigte in einem sehr anschaulichen Bildvortrag historische Ortsansichten.



Im gemeinsamen Workshop wurden „Leitlinien für die künftige Ortsentwicklung“ diskutiert und auf Plakaten notiert.



AUFBAUEN AUF EINEM QUALITÄTSVOLLEN ERBE

Die Bürgerwerkstatt am 27.07.24 startete mit einem Blick in die Geschichte von Aitrang und damit verbunden einem Blick auf das historisch gewachsene Ortsbild.

Wie schon in der Vergangenheit ist die Gemeinde bis heute geschätztes Ausflugsziel und Urlaubsort. Die landschaftliche Qualität sowie der historisch gewachsene Ort wird von den Einheimischen wie von Besuchern sehr geschätzt.

Unter dem Titel: „Historische Ansichten von Aitrang - Warum ist Aitrang so gebaut, so wie wir es jetzt kennen?“ hielt Herr 1. Bürgermeister Michael Hailand als Auftakt der Veranstaltung einen sehr interessanten Vortrag und präsentierte zahlreiche historische Ortsansichten, verbunden mit Erläuterungen zum früheren Leben und der Baukultur in Aitrang. Die historischen Bilder zeigten anschaulich, dass viel der einstigen Qualität bis heute erhalten geblieben ist und sehr positiv die Gemeinde prägt.

Stefanie Seeholzer vom Planungsbüro Ortegestalten knüpfte in ihrem Vortrag zu Beispielen qualitätsvoller Ortsentwicklung an die historischen Bilder an und nahm auch Bezug auf die parallel laufende Ausstellung „Dorfkerne-Dorfränder“, welche sehr anschaulich positive Beispiele, aber auch Fehlentwicklungen zur Ortsentwicklung aufzeigte.

Nach den Einführungsvorträgen folgte ein gemeinsamer Workshop. Hierbei wurden zu den Themen Ortsbild, Baukultur, Freiräume und Miteinander gemeinsam Leitsätze und Leitlinien für die zukünftige Ortsentwicklung diskutiert und auf Plakaten festgehalten.

2.2 ERGEBNISSE DER BÜRGERVERANSTALTUNGEN

VON DER VISION ZUR UMSETZUNG!

Über einen Zeitraum von rund 1,5 Jahren wurden im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes gemeinsam die Ziele für die künftige Ortsentwicklung erarbeitet. Hierbei ging es um konkrete Maßnahmen u.a. zur Förderung attraktiver Treffpunkte für alle Generationen, ebenso wie um Leitlinien für den Erhalt eines attraktiven Ortsbildes. Im Rahmen der 3. Bürgerwerkstatt, welche wieder im Gasthaus Ziegerer stattfand, wurden die (bisherigen) Ergebnisse zum Innenentwicklungskonzept und Gestaltungsleitfaden für Aitrang vorgestellt.

Zudem erläuterte Frau Manuela Huber vom Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben im Rahmen der Veranstaltung auch mögliche Förderungen für Privatmaßnahmen. Wenn die Voraussetzungen zur Förderung gegeben sind, können private Eigentümer noch bis zum 18.06.2026 entsprechende Förderanträge beim ALE Schwaben stellen.

Der Schwerpunkt der Inputvorträge zu den Ergebnissen vom Innenentwicklungskonzept (IEK) lag im Rahmen der 3. Bürgerwerkstatt auf dem mit der Bürgerschaft erarbeiteten Maßnahmenkatalog für eine qualitätsvolle Innenentwicklung sowie auf der Vorstellung des Rahmenplans mit Gestaltungsleitfaden für eine qualitätsvolle Ortsentwicklung. Die Ergebnisse zum kompakten Maßnahmenkatalog und Rahmenplan wurden vom 1. Bürgermeister Michael Hailand und Stefanie Seeholzer vom prozessbegleitenden Planungs- und Beratungsbüro Ortegestalten vorgestellt und im Anschluss mit der anwesenden Bürgerschaft diskutiert.

In Bezug auf die gestalterischen Vorgaben war man sich einig, dass der dörfliche Charakter erhalten bleiben soll und entsprechende Vorgaben zum Erhalt des Ortsbildes sinnvoll und zielführend sind.

Anhand von vielen qualitätsvollen Beispielen aus Aitrang zeigte sich im Rahmen der Vorträge, was es auch künftig bei baulichen und freiräumlichen Entwicklungen zu beachten gilt. Hierauf bauen die Empfehlungen aus dem Rahmenplan mit Gestaltungsleitfaden auf.

Bevor die Ergebnisse aus dem IEK und Gestaltungsleitfaden abschließend zusammengestellt wurden, gab es am 17.05.25 auch noch einen gemeinsamen Dorfspaziergang, bei dem die Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens mit Rahmenplan (s. Kapitel 3.2 auch nochmal 1:1 vor Ort diskutiert wurden.

Alle Bürgerinnen und Bürger waren herzlich eingeladen, dabei zu sein!

Bei dem gemeinsamen Dorfspaziergang wurden die Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens nochmal 1:1 vor Ort besprochen.
Vielen Dank an alle, die - trotz Regenwetters - dabei waren!



Fotos vom Dorfspaziergang

3.2 GESTALTUNGSLEITFADEN / RAHMENPLAN ALTORT AITRANG FÜR BAULICHE UND FREIRÄUMLICHE ENTWICKLUNGEN

ERHALT DES ORTSBILDES



STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Bis heute orientiert sich der Großteil der Gebäude an den historischen Raumkanten und Baulinien. Charakteristisch für Aitrang sind hierbei zahlreiche Hofstellen mit Wiederkehr. Markant prägen die großvolumigen Hofstellen den Straßenraum und hiermit verbunden das Ortsbild. Eine Qualität, welche auch künftig zu erhalten gilt.

VORZONEN

Je nach Orientierung der Gebäude zum Straßenraum und zum privaten Freibereich zeigen sich unterschiedliche Charakteristika bezüglich der Vorzonen.

Teils stehen die Hauptgebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze und sind Teil der Vorzone, teils sind die historisch gewachsenen Vorzonen komplett von Bebauung (Haupt- und Nebenanlagen) freigegeben und es gibt übergeordnete Baugrenzen/Vorgartenzonen, welche auch bei künftigen Entwicklungen berücksichtigt werden sollten. Bei den Vorzonen gibt es zudem Unterschiede je nach Art der Nutzung. Zu unterscheiden ist hier auch zwischen privat bis hin zu stark frequentierten/ öffentlich zugänglichen Nutzungen. Allgemein gilt folgende Empfehlung: Nebengebäude wie Garagen und Lagerschuppen sollten auch künftig in der ortsbildprägenden Vorzone vermieden werden und zurückhaltend im Ensemble und im hinterliegenden Bereich integriert werden.

GRENZBEBAUUNG

Charakteristisch ist bei den historisch gewachsenen Hofstrukturen auch eine häufig vorkommende Grenzbauung. Hier gelten die Bestimmungen für den Bestandsschutz. Durch die Grenzbauung entstehen vielerorts ortstypische, qualitativ hochwertige städtebauliche Situationen und schön gefasste Straßenräume. Teils zeigen sich allerdings auch beengte (Gefahren-)Situierungen im angrenzenden Straßenraum. Bei künftigen Entwicklungen gilt es, dies zu berücksichtigen und Defizite durch einen größeren Abstand zu minimieren.



Abb. oben: Foto vom historisch gewachsenen „Straßendorf“ entlang der Lindenstraße. Hier gibt es je nach Straßenseite unterschiedliche Vorzonen.



Abb. Mitte: Darstellung der aktuellen Bebauung, Firststrichungen und übergeordnete Vorzonen im Altort von Aitrang (Stand 2024)
Abb. unten: Darstellung der Bebauung in Aitrang um 1860



Wichtiges Ziel:
Erhalt des dörflichen Ortsbildes durch:
> Orientierung an ortstypischer Bauform
> dorfgerechte Freiraumgestaltung

3.2 GESTALTUNGSLEITFADEN / RAHMENPLAN ALTORT AITRANG FÜR BAULICHE UND FREIRÄUMLICHE ENTWICKLUNGEN

BAULICHE ENTWICKLUNG

EMPFEHLUNG ZUM ERHALT DES ORTSBILDES:

ORTSTYPISCHE GEBÄUDEVOLUMEN AUCH NEUBAUTEN!

Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit den ortstypischen Gebäudevolumen der Hofstellen, verbunden mit einer ruhigen Dach- und Fassadengestaltung, wird in Bezug auf eine ortsverträgliche und zugleich flächensparende Lösung auch bei Neubauprojekten empfohlen. Durch eine Orientierung an den ortstypischen Gebäudevolumen kann die überbaute Fläche effizient und gleichzeitig ortsverträglich bebaut werden.

Nebengebäude wie Garagen sollten möglichst im Hauptgebäude integriert werden. Bei gleichzeitigem Erhalt der Freiflächen kann so zusätzlicher (Wohn-)Raum in den oberen Geschossen geschaffen werden. Zum Erhalt der ortstypischen Trauf- und Firsthöhen dienen die Wohnteile der Hofstellen als Bezugspunkte.

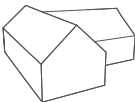


VARIANTEN DER HOFSTELLEN

Bei den Allgäuer Hofstellen in Aitrang zeigt sich häufig die sogenannte Wiederkehr. Der (einst) landwirtschaftlich genutzte Gebäudeteil fügt sich hierbei im rechten Winkel an das Wohnhaus, wodurch sich ein L- oder T-förmiger Gesamtgrundriss ergibt. Beide Gebäude haben ein Satteldach. Eine Geschossigkeit von II+D für den Wohnteil ist ortstypisch. In der Ortsmitte von Aitrang gibt es zudem auch einige klassische Einfirstgebäude mit rechteckigem Grundriss und ebenfalls einer Geschossigkeit von II+D. Somit ergeben sich 3 Geschosse, wobei das 3. Geschoss ein Dachgeschoss ist. Diese Geschossigkeit sollte auch bei künftigen Entwicklungen eingehalten werden.

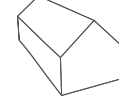
Hofstelle Typ 1

- ortstypische Gebäudevolumen mit Wiederkehr
- L- oder T-förmiger Grundriss
- Satteldach
- II+D
- ruhige Fassadengestaltung
- ruhige Dachgestaltung



Hofstelle Typ 2

- ortstypische Gebäudevolumen
- rechteckiger Grundriss
- Satteldach
- II+D
- ruhige Fassadengestaltung
- ruhige Dachgestaltung



exemplarische Skizzen: Allgäuer Hofstelle mit Wiederkehr, hieraus ergibt sich ein Gebäudeensemble in T-Form oder L-Form.



exemplarische Skizzen: Allgäuer Hofstelle, rechteckiger Grundriss, Einfirstgebäude



REAKTIVIERUNG VON LEERSTAND

Innerhalb der gewachsenen städtebaulichen Struktur des Ortskerns besteht (Teil-)Leerstand, welcher viel potentielle Fläche für eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung bietet. Bevor neu gebaut wird, gilt es zu prüfen, ob der Bestand saniert und umgenutzt werden kann. Wenn dies möglich ist, bedeutet dies häufig den Erhalt von bestehendem Baurecht (insbesondere bei Grenzbauung) sowie einen wichtigen Beitrag zum Ressourcensparen.

Im Rahmen vom IEK wurden hierzu exemplarisch auch konkrete (Um-)Nutzungskonzepte erarbeitet, welche auch auf andere Gebäude übertragbar sind.

Auch die Gemeinde geht hier mit gutem Beispiel voran und hat das leerstehende Gebäude in der Lindenstraße erworben.



Neben den ortsbildprägenden, großvolumigen Hofstellen zeigen sich in dem historisch gewachsenen Ortskern folgende Gebäudetypen:

REPRÄSENTATIVE BAUTEN

Neben der Kirche als Sonderbau deutet auch die Andersartigkeit des Daches beim Pfarrhaus auf seine besondere Nutzung hin. Die veränderte Dachgestaltung bei kirchlichen Einrichtungen findet sich häufig im ländlichen Raum und prägt auch den Aitranger Ortskern.

KLEINERE (WOHN-/GEWERBE-)GEBÄUDE

Während die Lindenstraße nahezu durchgehend von großvolumigen Gebäuden geprägt ist, findet sich insbesondere entlang der Römerstraße und Elbseestraße auch eine kleinteiligere Bebauung. Auch zeigt sich zunehmend die Verwendung von Holz als prägendes Fassadenmaterial bei Wohnhäusern.



themenbezogene Fotos



2.2 ERGEBNISSE DER BÜRGERVERANSTALTUNGEN

STÄRKEN UND DEFIZITE ALTORT AITRANG

Aufbauend auf den Ergebnissen aus der Bürgerbeteiligung bewertet die Karte die aktuelle Situation in der Ortsmitte von Aitrang nach Stärken und Defiziten. Besondere Qualitäten wie die Gewässer, schöne Freiflächen und ortsbildprägende Gebäude werden hier ebenso aufgezeigt wie bestehende Defizite u.a. infolge von Leerständen sowie Gefahrenstellen im Straßenraum.





2.2 ERGEBNISSE DER BÜRGERVERANSTALTUNGEN

ZIELE FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG IN AITRANG



Karte vom Untersuchungsgebiet mit einer Auswahl der Zielsetzungen für eine qualitätsvolle Entwicklung



**STÄRKUNG DER
ORTSMITTE:
ERHALT / AUSBAU
DASEINSVORSORGE**

**DORFPLATZ
AUFWERTEN**

**QUALITÄTSVOLLEN
BAUMBESTAND
ERHALTEN**

**BARRIEREFREIHEIT
AUSBAUEN**

**BAUKULTUR UND
ORTSTYPISCHE FREIRÄUME
ERHALTEN**

**NATUR UND
LANDSCHAFTSRAUM
SCHÜTZEN**

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT (IEK)

GEMEINDE AITRANG

3. LEITLINIEN UND RAHMENPLAN ZUR ORTSENTWICKLUNG

ÜBERBLICK

Beim IEK geht es um kurz-, mittel- und langfristige Zielsetzungen für eine zukunftsweisende Ortsentwicklung.

Im Rahmen der Bürgerveranstaltungen wurden hierzu von der Bürgerschaft übergeordnete Leitsätze und Leitlinien erarbeitet, sowie konkrete Maßnahmen diskutiert. Die hierbei formulierten Ergebnisse sind in Kapitel 3 und 5 zusammengefasst.

In Kapitel 4 werden ergänzend die Ergebnisse zu den vertieften, planerischen Untersuchungen vorgestellt.

**Einmal Aitrang -
immer Aitrang!**

**Wir leben schon im
Paradies...
so soll es bleiben!**

**Herausforderung des
Klimawandels muss
ernst genommen
werden.**

Aitrang blüht auf!

**Freiräume durch gute
Innenentwicklung
erhalten!**



Wir müssen uns auch weiter entwickeln.

Modern und alt kombinieren!
Aus ALT mach NEU!

Jeder ist eingeladen zum Miteinander!

Miteinander heißt auch Eigeninitiative!

Miteinander von:
Bürgern, Gewerbe,
Landwirtschaft,
Vereinen

Offener/ transparenter kommunizieren

Miteinander reden
...statt übereinander!

Das ist uns wichtig:
Toleranz und Rücksicht

3.1 LEITSÄTZE / LEITLINIEN

FÜR EINE QUALITÄTSVOLLE ORTSENTWICKLUNG

ÜBERBLICK

Die folgenden Leitsätze und Leitlinien für eine qualitätsvolle Ortsentwicklung wurden von der Bürgerschaft im Rahmen der Bürgerveranstaltungen zum IEK erarbeitet. Vielen Dank an alle, die sich hierbei mit großem Engagement eingebracht haben! Die formulierten Leitsätze und Leitlinien bilden die zentrale Grundlage für das nun vorliegende Innentwicklungskonzept mit Rahmenplan + Gestaltungsleitfaden.

THEMA: ORTSBILD

Unsere Leitsätze:

- Aitrang blüht auf
- Wir leben schon im Paradies...so soll es bleiben!
- Wir müssen uns auch weiter entwickeln
 - > Tourismus
 - > mehr Einwohner

Leitlinien hierzu sind:

- > Erhalt von Grünflächen
- Treffpunkte „grün“ (naturbelassen, Bäume)
- > ökologisch sinnvolle Bepflanzungen
- > Neubauten sollen sich ins Ortsbild einfügen
- > modern mit alt verbinden
- > Alte Gebäude erhalten = authentisch!
- > Ortskern => Grenzen setzen (Einfriedung, Begrünung)
- > Einfriedungen: Höhenbeschränkung, Art
- >> Kein 08/15 Massengeschmack aus dem Baumarkt
- > gute Beispiele für Baukultur hervorheben
- > heimische Geschäfte erhalten

vorgeschlagene, konkrete Maßnahmen:

- > Werbeflächen für Veranstaltungen der Vereine (groß auch zu den Hauptstraßen)
- > Bereiche für Generationen- ÜBERGREIFEND
- ...Vorschläge: Schachfeld, Spielplatz, Tische und Bänke, überdacht an einem Ort, an dem sich alle treffen.

THEMA: FREIRÄUME

Unsere Leitsätze:

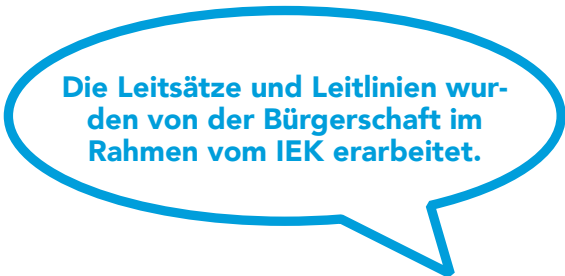
- Freiräume durch gute Innenentwicklung erhalten
- Herausforderung des Klimawandels muss ernst genommen werden!

Leitlinien hierzu sind:

- > Versiegelung vermeiden
- > mehr Grünflächen
- > alte Bäume möglichst erhalten
- > mehr Bäume innerorts - mehr Schatten
- > keine Schottergärten
- > Radwege ausbauen
- > Geschwindigkeitsbegrenzungen sind sinnvoll

vorgeschlagene, konkrete Maßnahmen:

- > Mühlbach noch mehr „erlebbar“ machen
- > weniger Mähroboter
- > Fassadenbegrünung
- > mehr Regenwasserzisternen
- > Gartenbauverein wäre schön in Aitrang



Die Leitsätze und Leitlinien wurden von der Bürgerschaft im Rahmen vom IEK erarbeitet.

THEMA: BAUKULTUR

Unsere Leitsätze:

- modern und alt kombinieren
- Aus ALT mach NEU!

Leitlinien hierzu sind:

- > Allgäuer Baustil bewahren
- > Dorfstrukturen + Blickachsen bewahren
- > innerörtliche Erschließung durch kleine Fußwege
- > Einfriedungen ortstypisch und nicht zu hoch
- > gute Eingrünung
- > Satteldächer, rote Dachziegel

konkrete Wünsche/ Vorschläge:

- > § 35 zu streng -> lockern
- > Gewerbe fördern:
- >> Gewerbebereiche/-gebiete = Gewerbesteuer
- >> Gewerbe im Bestand integrieren
- > Wer bezahlbaren Wohnraum für andere schafft, sollte unterstützt werden. Nicht Investoren.

THEMA: MITEINANDER

Unsere Leitsätze:

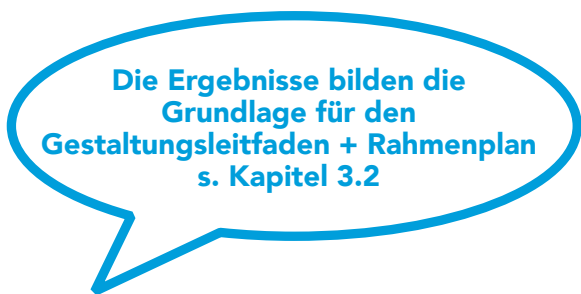
- Einmal Aitrang - immer Aitrang!
- Jeder ist eingeladen zum Miteinander!
- Miteinander heißt auch Eigeninitiative!
- Toleranz und Rücksicht
- offener/ transparenter kommunizieren
- Miteinander reden ...statt übereinander!
- Miteinander von: Bürgern, Gewerbe, Landwirtschaft, Vereinen

Leitlinien hierzu sind:

- > Empathie und Verständnis
- > Verantwortung übernehmen
- > zwei Lager auflösen: Eingeborene / Zugezogene
- > Gespräche suchen, Gesprächsbereitschaft
- > gutes Vereinsleben erhalten und fördern
- > Feste feiern!

vorgeschlagene, konkrete Maßnahmen:

- > „Bürgerrat“, Bürgerinitiativen mit „Finanzspritze“
- > moderner Stammtisch
- > Jugendbeauftragter (Hinweis: Hier konnte der Wunsch bereits in die Tat umgesetzt werden! Seit 2025 gibt es eine Jugendbeauftragte)



Die Ergebnisse bilden die Grundlage für den Gestaltungsleitfaden + Rahmenplan s. Kapitel 3.2

3.2 GESTALTUNGSLEITFADEN / RAHMENPLAN ALTORT AITRANG

FÜR BAULICHE UND FREIRÄUMLICHE ENTWICKLUNGEN

EINFÜHRUNG

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde von der Bürgerschaft als wichtig bewertet, das charakteristische Ortsbild von Aitrang auch künftig zu erhalten und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Dies gilt sowohl für den Umgang mit dem baulichen Bestand, für Neubauten, wie auch für den Umgang mit den Freiräumen.

Gemeinsam wurden von der Bürgerschaft hierzu folgende Leitsätze formuliert:

- Freiräume durch gute Innenentwicklung erhalten!
- Aus ALT mach NEU!
- Modern und Alt kombinieren
- Herausforderung des Klimawandels muss ernst genommen werden!
- Wir müssen uns auch weiter entwickeln, insbesondere auch in Bezug auf das Wohnraumangebot.

Damit dies gelingt, sind sowohl für die Gemeinde wie auch für den einzelnen Bauwilligen/ Grundstückseigentümer konkrete gestalterische Empfehlungen wichtig, welche gute Lösungen aufzeigen. Entsprechende gestalterische Leitlinien wurden von der Bürgerschaft gewünscht, allerdings in einem Maß, welches nicht zu eng gefasst ist.

Im Folgenden werden dementsprechend in Form eines Rahmenplans mit Gestaltungsleitfaden konkrete gestalterische Empfehlungen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung in Aitrang aufgezeigt.





3.2 GESTALTUNGSLEITFADEN / RAHMENPLAN ALTORT AITRANG FÜR BAULICHE UND FREIRÄUMLICHE ENTWICKLUNGEN

EINFÜHRUNG: STÄDTEBAULICHE STRUKTUR + ZU ERHALTENDE QUALITÄTEN

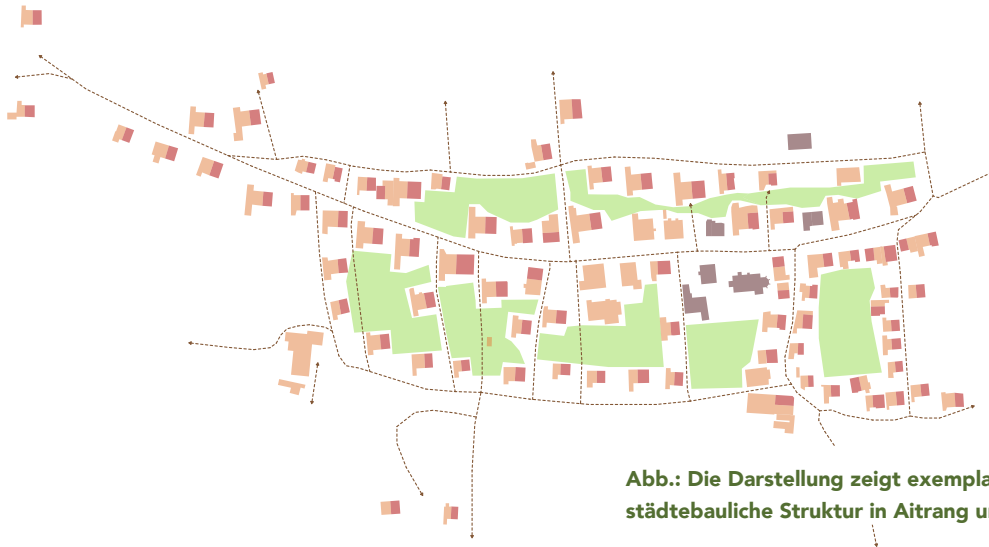


Abb.: Die Darstellung zeigt exemplarisch die historische städtebauliche Struktur in Aitrang um 1860.

Die Analyse zeigt, dass die historisch gewachsene städtebauliche Struktur, verbunden mit den charakteristischen Gebäudevolumen der Hofstellen, bis heute den Altort von Aitrang prägt. Allerdings zeigt sich im Vergleich zum historischen Bestand auch eine deutliche Nachverdichtung innerhalb der gewachsenen Struktur vom Altort sowie ein deutliches Siedlungswachstum primär nach Norden. (s. Abbildungen auf der Doppelseite)

In Bezug auf die Freiflächen zeigt sich hiermit verbunden folgende Entwicklung: Die ursprünglich von den Hofstellen umrahmten, innenliegenden Freiflächen sind mittlerweile in deutlichem Maß bebaut. Hierzu tragen zahlreiche Nachverdichtungen u.a. auch mit Nebengebäuden bei. Die ursprünglich vorhandenen zusammenhängenden Freibereiche (s. Abb. oben), welche einst den Altort prägten sind heute nicht mehr vorhanden.

Im folgenden Kapitel werden aufbauend auf der Analyse der aktuellen Situation konkrete gestalterische Empfehlungen gemacht, damit ortsbildtypische Qualitäten erhalten bzw. künftig wieder mehr gestärkt werden.

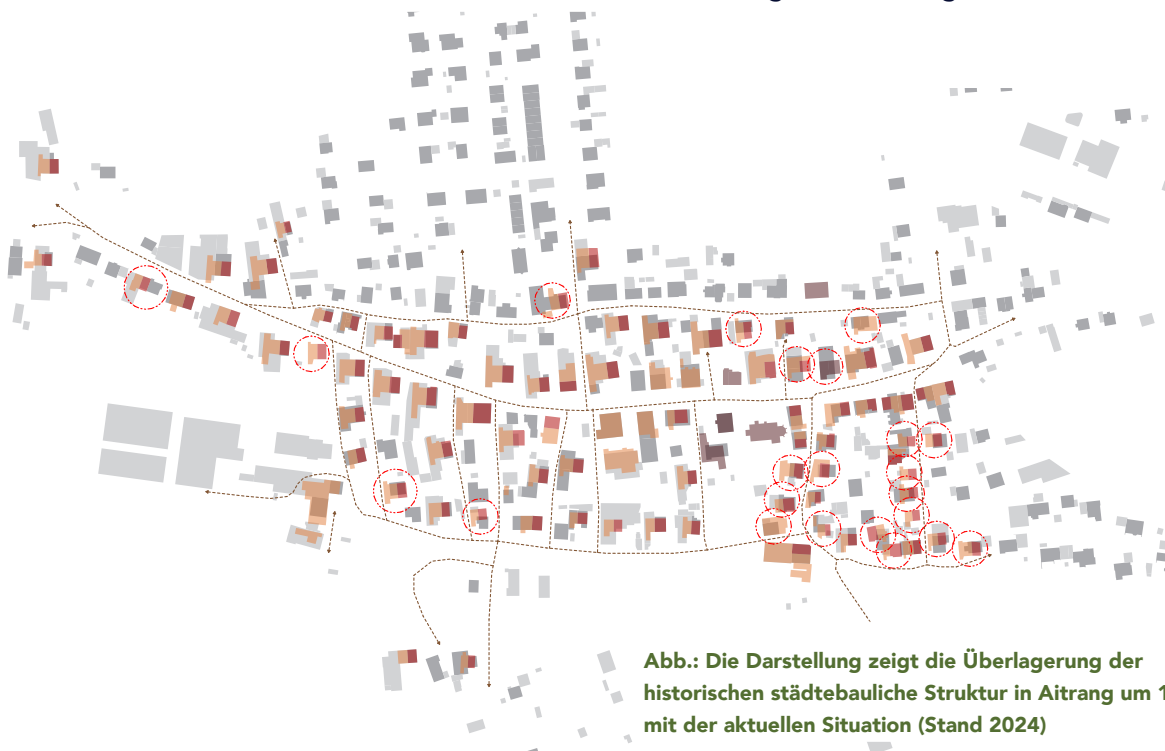


Abb.: Die Darstellung zeigt die Überlagerung der historischen städtebauliche Struktur in Aitrang um 1860 mit der aktuellen Situation (Stand 2024)



Abb.: Die Darstellung zeigt die heutige städtebauliche Struktur in Aitrang (Stand 2024). Es zeigt sich im Vergleich zur historischen Struktur eine deutliche Nachverdichtung.

3.2 GESTALTUNGSLEIFADEN / RAHMENPLAN ALTORT AITRANG

FÜR BAULICHE UND FREIRÄUMLICHE ENTWICKLUNGEN

ERHALT DES ORTSBILDES



STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Bis heute orientiert sich der Großteil der Gebäude an den historischen Raumkanten und Baulinien. Charakteristisch für Aitrang sind hierbei zahlreiche Hofstellen mit Wiederkehr. Markant prägen die großvolumigen Hofstellen den Straßenraum und hiermit verbunden das Ortsbild. Eine Qualität, welche es auch künftig zu erhalten gilt.

VORZONEN

Je nach Orientierung der Gebäude zum Straßenraum und zum privaten Freibereich zeigen sich unterschiedliche Charakteristika bezüglich der Vorzonen.

Teils stehen die Hauptgebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze und sind Teil der Vorzone, teils sind die historisch gewachsenen Vorzonen komplett von Bebauung (Haupt- und Nebenanlagen) freigehalten und es gibt übergeordnete Baugrenzen/Vorgartenzonen, welche auch bei künftigen Entwicklungen berücksichtigt werden sollten.

Bei den Vorzonen gibt es zudem Unterschiede je nach Art der Nutzung.

Zu unterscheiden ist hier auch zwischen privat bis hin zu stark frequentierten/ öffentlich zugänglichen Nutzungen. Allgemein gilt folgende Empfehlung: Nebengebäude wie Garagen und Lagerschuppen sollten auch künftig in der ortsbildprägenden Vorzone vermieden werden und zurückhaltend im Ensemble und im hinterliegenden Bereich integriert werden.

GRENZBEBAUUNG

Charakteristisch ist bei den historisch gewachsenen Hofstrukturen auch eine häufig vorkommende Grenzbebauung. Hier gelten die Bestimmungen für den Bestandsschutz.

Durch die Grenzbebauung entstehen vielerorts ortstypische, qualitätsvolle städtebauliche Situationen und schön gefasste Straßenräume. Teils zeigen sich allerdings auch beengte (Gefahren-)Situationen im angrenzenden Straßenraum. Bei künftigen Entwicklungen gilt es, dies zu berücksichtigen und Defizite durch einen größeren Abstand zu minimieren.



themenbezogene Fotos



Abb. oben: Foto vom historisch gewachsenen „Straßendorf“ entlang der Lindenstraße.
Hier gibt es je nach Straßenseite unterschiedliche Vorzonen.



Abb. Mitte: Darstellung der aktuellen Bebauung, Firstrichtungen und übergeordnete Vorzonen im Altort von Aitrang (Stand 2024)
Abb. unten: Darstellung der Bebauung in Aitrang um 1860



Historische Karte von Aitrang (um 1860)

Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
Bayernatlas, 01/2024

3.2 GESTALTUNGSLEITFADEN / RAHMENPLAN ALTORT AITRANG

FÜR BAULICHE UND FREIRÄUMLICHE ENTWICKLUNGEN

BAULICHE ENTWICKLUNG

EMPFEHLUNG ZUM ERHALT DES ORTSBILDES:

ORTSTYPISCHE GEBÄUDEVOLUMEN AUCH NEUBAUTEN!

Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit den ortstypischen Gebäudevolumen der Hofstellen, verbunden mit einer ruhigen Dach- und Fassadengestaltung, wird in Bezug auf eine ortsverträgliche und zugleich flächensparende Lösung auch bei Neubauprojekten empfohlen.

Durch eine Orientierung an den ortstypischen Gebäudevolumen kann die überbaute Fläche effizient und gleichzeitig ortsverträglich bebaut werden.

Nebengebäude wie Garagen sollten möglichst im Hauptgebäude integriert werden. Bei gleichzeitigem Erhalt der Freiflächen kann so zusätzlicher (Wohn-)Raum in den oberen Geschossen geschaffen werden.

Zum Erhalt der ortstypischen Trauf- und Firsthöhen dienen die Wohnteile der Hofstellen als Bezugswerte.

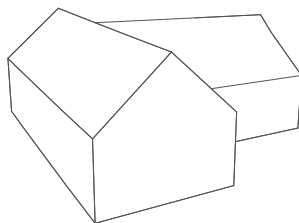


VARIANTEN DER HOFSTELLEN

Bei den Allgäuer Hofstellen in Aitrang zeigt sich häufig die sogenannte Wiederkehr. Der (einst) landwirtschaftlich genutzte Gebäudeteil fügt sich hierbei im rechten Winkel an das Wohnhaus, wodurch sich ein L- oder T-förmiger Gesamtgrundriss ergibt. Beide Gebäude haben ein Satteldach. Eine Geschossigkeit von II+D für den Wohnteil ist ortstypisch. In der Ortsmitte von Aitrang gibt es zudem auch einige klassische Einfirstgebäude mit rechteckigem Grundriss und ebenfalls einer Geschossigkeit von II+D. Somit ergeben sich 3 Geschosse, wobei das 3. Geschoss ein Dachgeschoss ist. Diese Geschossigkeit sollte auch bei künftigen Entwicklungen eingehalten werden.

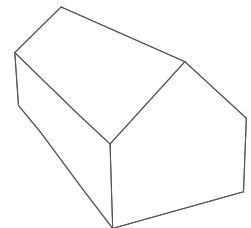
Hofstelle Typ 1

- ortstypische Gebäudevolumen mit Wiederkehr
- L- oder T-förmiger Grundriss
- Satteldach
- II+D
- ruhige Fassadengestaltung
- ruhige Dachgestaltung



Hofstelle Typ 2

- ortstypische Gebäudevolumen
- rechteckiger Grundriss
- Satteldach
- II+D
- ruhige Fassadengestaltung
- ruhige Dachgestaltung



exemplarische Skizzen: Allgäuer Hofstelle mit Wiederkehr, hieraus ergibt sich ein Gebäudeensemble in T- Form oder L- Form.



exemplarische Skizzen: Allgäuer Hofstelle, rechteckiger Grundriss, Einfirstgebäude



REAKTIVIERUNG VON LEERSTAND

Innerhalb der gewachsenen städtebaulichen Struktur des Ortskerns gibt es (Teil-)Leerstand, welcher viel potentielle Fläche für eine qualitätsvolle Innenentwicklung bietet.

Bevor neu gebaut wird, gilt es zu prüfen, ob der Bestand saniert und umgenutzt werden kann.

Wenn dies möglich ist, bedeutet dies häufig den Erhalt von bestehendem Baurecht (insbesondere bei Grenzbebauung) sowie einen wichtigen Beitrag zum Ressourcensparen.

Im Rahmen vom IEK wurden hierzu exemplarisch auch konkrete (Um-)Nutzungskonzepte erarbeitet, welche auch auf andere Gebäude übertragbar sind.

Auch die Gemeinde geht hier mit gutem Beispiel voran und hat das leerstehende Gebäude in der Lindenstraße erworben.



Neben den ortsbildprägenden, großvolumigen Hofstellen zeigen sich in dem historisch gewachsenen Ortskern folgende Gebäudetypen:

REPRÄSENTATIVE BAUTEN

Neben der Kirche als Sonderbau deutet auch die Andersartigkeit des Daches beim Pfarrhaus auf seine besondere Nutzung hin. Die veränderte Dachgestaltung bei kirchlichen Einrichtungen findet sich häufig im ländlichen Raum und prägt auch den Aitranger Ortskern.

KLEINERE (WOHN-/GEWERBE-)GEBÄUDE

Während die Lindenstraße nahezu durchgehend von großvolumigen Gebäuden geprägt ist, findet sich insbesondere entlang der Römerstraße und Elbseestraße auch eine kleinteiligere Bebauung. Auch zeigt sich zunehmend die Verwendung von Holz als prägendes Fassadenmaterial bei Wohnhäusern.



3.2 GESTALTUNGSLEIFADEN / RAHMENPLAN ALTORT AITRANG

FÜR BAULICHE UND FREIRÄUMLICHE ENTWICKLUNGEN

BAULICHE ENTWICKLUNG



FASSADENGESTALTUNG

Eine Orientierung an der ortstypischen Fassadengestaltung wird auch bei künftigen Interventionen / Neubauten empfohlen:

- > ruhige Fassadengestaltung, verputzt und/oder mit Holzverschalung
- > helle, natürliche und gedeckte Farben
- > Fensterläden
- > Nebengebäude sollen sich in der Materialwahl am Hauptgebäude orientieren und unterordnen



BALKONE

Sofern überhaupt Balkone vorhanden sind, befinden sich diese primär im Bereich der Giebelseite.

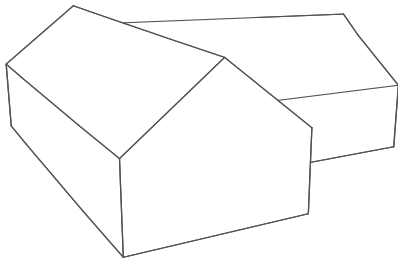
Einige wenige Balkone liegen an der Traufseite oder sind als Loggia ausgebildet, jedoch immer nur im Bereich des Dachüberstands und aus Holz gefertigt.

Anhand der gelungenen Beispiele lassen sich folgende Gestaltungsempfehlungen ableiten:

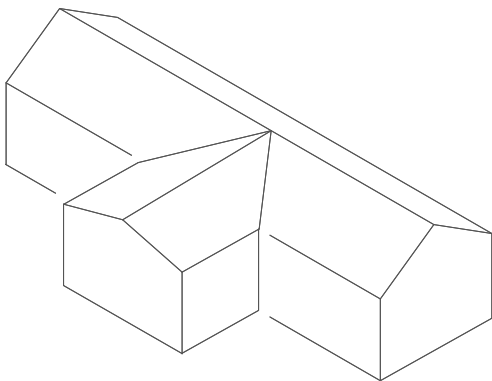
- > Balkone unterordnen
- > Tiefe der Balkone = max. Tiefe Dachüberstand
- > Material + Farbigkeit zurückhaltend, passend zu Fassadenmaterialien



QUERGIEBEL/ WIEDERKEHR



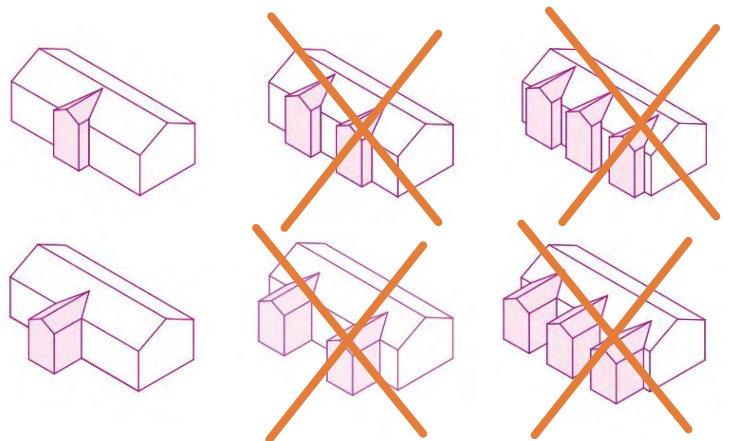
exemplarische Skizzen: Allgäuer Hofstellen mit Wiederkehr, hieraus ergibt sich ein Gebäudeensemble in T- Form oder L- Form.



exemplarische Skizzen: Für die Allgäuer Hofstellen ist eine Wiederkehr typisch. Dies sollte auch bei künftigen Bauvorhaben berücksichtigt werden.

GEBÄUDEVOLUMEN

Das traditionelle Gebäudeensemble der Allgäuer Hofstellen ist ortstypisch und kann gut auch z.B. bei einer reinen Wohnnutzung als Baukörper verwendet werden. Durch die L- oder T- förmige Anordnung entsteht eine attraktive Gliederung des Freiraums und der Gebäudebereiche. Allerdings sollte der Gebäudetyp sich auch künftig auf eine Wiederkehr bzw. einen Quergiebel je Gebäudeensemble beschränken.



themenbezogene Fotos

DACHGESTALTUNG

Eine Orientierung an einer ortstypischen Dachgestaltung wird auch bei künftigen Interventionen / Neubauten empfohlen.

Hierbei ist vor allem auf eine ruhige Dachgestaltung zu achten:

- > Dachform: Satteldach
- > Dachneigung: mittelsteiles Dach (rund 35 Grad)
- > Dachdeckung: (rot- bis rotbraune) Ziegeldachdeckung
- > ortstypische Dachüberstände
- > Erhalt einer ruhigen Dachlandschaft

3.2 GESTALTUNGSLITFADEN / RAHMENPLAN ALTORT AITRANG

FÜR BAULICHE UND FREIRÄUMLICHE ENTWICKLUNGEN

BAULICHE ENTWICKLUNG



GARAGEN, CARPORTS UND OFFENE STELLPLÄTZE

> Garagengebäude unterordnen/ gut integrieren

Garagengebäude, welche stark in den Straßenraum wirken, sind zu vermeiden. Besser ist eine Integration der überdachten Stellplätze in das Gebäudeensemble oder eine seitliche bzw. rückwärtige Anordnung auf dem Grundstück. Die ortstypischen Vorzonen sind von Garagengebäuden freizuhalten.

> überdachte Stellplätze im Hauptgebäude integrieren

Eine gute Lösung für die Integration von überdachten Stellplätzen zeigt sich bereits heute vielerorts in Aitrang. Häufig sind überdachte Stellplätze in die Hauptgebäude integriert, wodurch sich die Garagen sehr zurückhaltend einfügen und das Ortsbild nicht stören. Dieser Tradition sollte auch künftig gefolgt werden, da dies einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des ländlich geprägten Ortsbildes leistet.

> offene Stellplätze wasserdurchlässig gestalten

Offene Stellplätze auf den Grundstücken sollten möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden.

Entsprechend werden folgende Empfehlungen gemacht:

> Versiegelung vermeiden

> Flächen mit wassergebundener Decke/ Kies/ Schotterrasen o.Ä. ausführen

Bei giebelständiger Ausrichtung des Hauptgebäudes zur Straße sind die Stellplätze seitlich des Hauptgebäudes anzuordnen, nicht davor.



themenbezogene Fotos



PHOTOVOLTAIKANLAGEN UND WÄRMEPUMPEN

Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen sind auf öffentlichen wie privaten Gebäuden wichtige Maßnahmen, um die Energiewende voranzutreiben. Trotzdem ist bei deren Installation darauf zu achten, dass sie das Ortsbild nicht stören und sich ruhig und behutsam einfügen.

Dementsprechend werden folgende Empfehlungen gemacht:

> geordnete Integration von PV-Anlagen in Dachfläche

PV- Anlagen sollten hierzu geordnet in die Dachflächen integriert werden, d.h. in gleicher Neigung wie die Dachneigung und in möglichst einheitlicher Gestalt (keine Stückelung, stattdessen zusammenhängende, ruhige Fläche)

> keine Balkonkraftwerke

Balkonkraftwerke, welche vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind zu vermeiden.

> Wärmepumpen unauffällig platzieren

Wärmepumpen nicht im Sichtfeld der Straße sowie nicht direkt an den Straßenraum platzieren.

3.2 GESTALTUNGSLEITFADEN / RAHMENPLAN ALTORT AITRANG

FÜR BAULICHE UND FREIRÄUMLICHE ENTWICKLUNGEN

PRIVATE FREIRÄUME

Den Großteil Aitrangs bilden private Freiräume aus. Genau wie der öffentliche / öffentlich zugängliche Freiraum prägen sie das Ortsbild und können - je nach Gestaltung - einen wichtigen Beitrag zur Förderung von Biodiversität wie auch für ein gutes Mikroklima leisten.

Viele Gärten sind qualitativ und naturnah gestaltet. Zudem gibt es einen stark ortsbildprägenden, historisch gewachsenen Baumbestand. Einfahrten und Vorbereiche auf privaten Grundstücken sind häufig gekiest mit seitlicher Eingrünung.

Allerdings zeigen sich neben diesen positiven Beispielen auch teils komplett versiegelte Vorbereiche/ Freiflächen. Diese Flächen bieten wenig Aufenthaltsqualität und dienen häufig rein als Parkplatzflächen. Teils sind die ortsbildprägenden Vorzonen auch bebaut mit Nebengebäuden. Dies wirkt im Ortsbild eher negativ.

Die folgenden Empfehlungen sollen hier als Anregung dienen, entsprechende Flächen qualitativ aufzuwerten bzw. Fehlentwicklung zu vermeiden. Von großer Bedeutung für das Ortsbild ist hierbei auch die Wahl der Einfriedungen.

BEPFLANZUNG

Ziel auch für die privaten Freiflächen sollte eine naturnahe und biodiverse Gestaltung sein.

Hieraus ergeben sich folgende Empfehlungen:

> Hofbäume erhalten und pflanzen

Der "Hofbaum" ist ein ortstypisches Element. Den Bestand gilt es zu erhalten und auch bei Neubauten zu berücksichtigen.

> Mischung aus Nutz- und Zierpflanzen verwenden

analog zu traditionellen „Bauerngärten“ und Streuobstwiesen

> Hecken mit heimischen Sträuchern vorsehen

gut für die heimische Fauna und attraktiver Sichtschutz

> Schottergärten und invasive Pflanzenarten vermeiden!

Diese Art der Gestaltung ist schlecht für die heimische Tier- und Pflanzenwelt.

> Hausfassaden begrünen

Eine Fassadenbegrünung kann zudem zu einer ästhetischen und ökologischen Aufwertung beitragen. Nicht-invasive Arten sind hierbei vorzuziehen (z.B. Hopfen, Gemeine Waldrebe), aber auch Spalierobst ist möglich und findet großes Gefallen auch bei heimischen Vogelarten.



Fotos zu gelungenen Beispielen in Aitrang

VORPLÄTZE, HÖFE UND PARKPLÄTZE

Typischerweise öffnen sich die privaten Vorbereiche/ Hofflächen zum öffentlichen Raum. Einfriedungen sind niedrig gehalten und gewähren Einblicke in die teils sehr attraktiven Gärten. Hieraus ergeben sich schöne räumliche Situationen eines eher ländlich geprägten Ortsbildes. Für die Oberflächengestaltung dieser Bereiche werden folgende Empfehlungen gemacht:

> wassergebundene/ gekieste Flächen vorsehen

Wassergebundene, gekieste Flächen sind traditionell typisch für Vorbereiche im ländlichen Raum. Bei fachgerechter Ausführung sind diese Flächen gut befahrbar und gewährleisten gleichzeitig eine ausreichende Niederschlagsversickerung. Diese Oberflächengestaltung eignet sich gut auch für Parkplätze, besonders naturnah auch in Form von Schotterterrassen.

> asphaltierte, gepflasterte Bereiche reduzieren

Genau anders verhält es sich bei asphaltierten Flächen. Hier entsteht eine vollflächige Versiegelung, welche das natürliche Versickern von Oberflächenwasser verhindert. Zudem erhöht die dunkle Farbe des Asphalts die Aufheizung des Ortsklimas. Zur Reduktion von (voll-)versiegelten Flächen sind auch Bereiche für Pflasterungen sinnvoll zu begrenzen. Wenn die Wahl auf einen Pflasterbelag fällt, sollte ein heller Belag

gewählt werden. Dies schützt vor einer starken Aufheizung bei Sonneneinstrahlung. Bei der Wahl des Belags ist zudem auf eine barrierefreie Ausführung zu achten.

NUTZUNG VON REGENWASSER

Auf unversiegelten Freiflächen kann der Großteil des Niederschlagswassers direkt vor Ort versickern und Wasser zudem ökologisch wertvoll gesammelt werden u.a. mittels (bepflanzter) Mulden und Rigolen. Artenreiche Stauden können diese Bereiche zusätzlich aufwerten.

EINFRIEDUNGEN

Die Art der Einfriedungen spielt eine entscheidende Rolle für die Wirkung des Ortsbildes. Sofern überhaupt eine Eingrenzung erforderlich ist, sollten ortstypische Zauntypen und Materialien bzw. Bepflanzungen verwendet werden.

Hieraus ergeben sich folgende Empfehlungen:

> Begrenzung durch halboffene, niedrig gehaltene Holzstaketenzäune/ heimische Sträucher, Bepflanzung

> **Verzicht auf Kunststoffzäune, hohe Mauern, Gabionen**

> **Vermeidung fremdländischer Gehölze**

> **Verzicht auf Folien als Füllmaterial bei Zäunen**

> **empfohlene max. Höhe bei Zäunen 1,0m**



Fotos zu gelungenen Beispielen in Aitrang

3.2 GESTALTUNGSLEITFADEN / RAHMENPLAN ALTORT AITRANG

FÜR BAULICHE UND FREIRÄUMLICHE ENTWICKLUNGEN

ÖFFENTLICHE / ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHE FREIRÄUME



STRABENRAUM

Die Hauptverkehrsadern prägen maßgeblich das Erscheinungsbild sowie die Aufenthaltsqualität vor Ort. Umso wichtiger ist eine attraktive, auch für Fußgänger und Radfahrer einladende und sichere Gestaltung.

Darauf basierend ergeben sich folgende Empfehlungen:

- > **Ausbau sicheres und barrierefreies Fußwegenetz**
- > **Verkehrsentschleunigung durch geeignete Maßnahmen (Tempolimit, Querungshilfen,...)**

Hinweis: Eine Verkehrsentschleunigung durch Einführung einer 30er-Zone im Bereich der Lindenstraße konnte bereits während des noch laufenden IEKs umgesetzt werden.

> Baumpflanzungen integrieren

Heimische Bäume prägen sehr positiv den Ort, spenden Schatten und leisten einen wichtigen ökologischen Mehrwert. Zudem tragen sie zur Entschleunigung des Verkehrs bei und steigern deutlich die Aufenthaltsqualität. Die langfristig gewachsenen ortsbildprägenden Bäume, ergänzt mit neuen Baumpflanzungen, leisten hier einen sehr wichtigen Beitrag.



NEBENSTRABEN

Die Erschließungsstraßen und Wege machen einen Großteil des öffentlichen Freiraums aus. Bei entsprechender Gestaltung leisten sie einen wichtigen Beitrag für ein attraktives Ortsbild und den Wasserrückhalt.

Konkrete Maßnahmen hierzu sind:

- > **Reduktion (voll-)versiegelter Flächen erhalten/ fördern**
- > **Straßenbäume erhalten und ergänzen**
- > **Wachstum von Wildblumen auf vorhandenen Grünstreifen fördern.**



themenbezogene Fotos



EH DA -FLÄCHEN

Insbesondere in Verbindung mit den Erschließungsstraßen/-wegen gibt es in Aitrang zahlreiche sogenannte "Eh Da-Flächen". Dies sind z.B. Straßenbegleitgrün, Restflächen und Flächen auf Verkehrsinseln. Diese Flächen haben in Summe ein hohes ökologisches Flächenpotential. Einen wichtigen Beitrag leisten in diesem Zusammenhang auch die zahlreichen Vorbereiche, welche unmittelbar vom privaten in den öffentlichen Raum übergehen.

Konkrete Maßnahmen:

> grüne "Restflächen", Straßenbegleitgrün erhalten und ggfs. weiter aufwerten (ökologisch wertvolle Bepflanzung, nachhaltiges Mahdkonzept,...)



PARKPLÄTZE

Parkplätze prägen deutlich den öffentlichen Freiraum. Die Vermeidung/ Reduktion von Versiegelung verbunden mit Baumpflanzungen leistet hier einen positiven Beitrag. Insbesondere in den Seitenstraßen kann auf eine Versiegelung verzichtet werden.

Entsprechend werden folgende Empfehlungen gemacht:

> Versiegelung vermeiden
> Flächen mit wassergebundener Decke/Kies/Schotterrasen o.Ä. ausführen
> Baumpflanzungen integrieren



themenbezogene Fotos

3.2 GESTALTUNGSLEITFADEN / RAHMENPLAN ALTORT AITRANG

FÜR BAULICHE UND FREIRÄUMLICHE ENTWICKLUNGEN

EMPFEHLUNGEN ZUR GRZ, VORZONEN

EINFÜHRUNG

Aufbauend auf der Analyse des Bestandes, sowie den mit der Bürgerschaft formulierten Zielsetzungen für eine ortsverträgliche, städtebauliche Entwicklung werden ergänzend zu den vorangegangenen gestalterischen Empfehlungen, konkrete Empfehlungen hinsichtlich baulicher Dichte gemacht.

Hierbei wird adäquat Bezug auf den historisch gewachsenen baulichen Bestand genommen sowie auf den Erhalt und die Stärkung einer attraktiven Freiflächengestaltung, welche positiv das Ortsbild prägt.

Aktuell variieren die grundstücksbezogenen Werte teils deutlich und reichen von nicht / gering bebaut bis hin zu sehr dicht bebaut mit einer Grenzbebauung. Zu der teils sehr unterschiedlichen Dichte hat u.a. auch eine Zergliederung der einstigen Flurstücke beigetragen.

Damit der Ortskern von Aitrang langfristig sein qualitätsvolles, ländlich geprägtes Ortsbild bewahrt, gilt es bei Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale gleichzeitig auch die freiräumlichen Qualitäten zu erhalten bzw. künftig wieder mehr zu stärken.

Die empfohlenen Vorgaben berücksichtigen dies.

Für den Bestand gelten ergänzend die baurechtlichen Vorgaben für den Bestandsschutz.

Zulässige Geschossigkeit: II+D

Die empfohlene Geschossigkeit liegt bei II+D. Hieraus ergeben sich 3 Geschosse, wobei das 3. Geschoss das Dachgeschoss ist. Die ortsüblichen Trauf- und Firsthöhen für Wohngebäude sind einzuhalten.

Für Neubauten gelten die Vorgaben für Abstandsflächen gemäß BayBo.

LEGENDE:

 GRZ 0,4

Die empfohlene GRZ definiert die maximale Höhe der zulässigen überbauten Flächen für Hauptanlagen und Nebenanlagen je Flurstück.

Wenn Nebenanlagen (z.B. Garagen) in das Hauptgebäude integriert werden, dürfen diese erdgeschossigen Flächen unter Berücksichtigung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe überbaut werden. Hierdurch ergibt sich, aufgrund einer effizienteren Nutzung der überbauten Fläche, eine potentiell höhere GFZ bei gleicher maximaler GRZ.

Bei gewerblicher Nutzung kann die Fläche der zulässigen versiegelten Freiflächenbereiche fallbezogen zusätzlich erhöht werden.

 GRZ 0,5

Die empfohlene GRZ definiert die maximale Höhe der zulässigen überbauten Flächen für Hauptanlagen und Nebenanlagen je Flurstück.

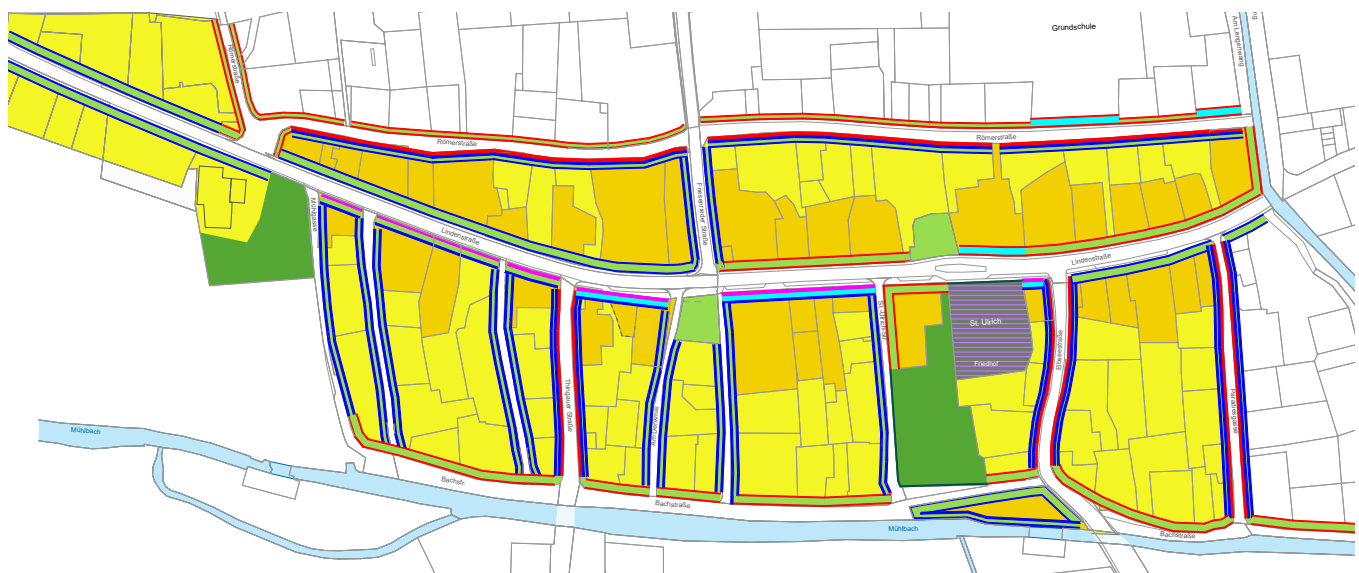
Wenn Nebenanlagen (z.B. Garagen) in das Hauptgebäude integriert werden, dürfen diese erdgeschossigen Flächen unter Berücksichtigung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe überbaut werden. Hierdurch ergibt sich, aufgrund einer effizienteren Nutzung der überbauten Fläche, eine potentiell höhere GFZ bei gleicher maximaler GRZ.

Bei gewerblicher Nutzung kann die Fläche der zulässigen versiegelten Freiflächenbereiche fallbezogen zusätzlich erhöht werden.

 prägende Freifläche

 Sonderfläche mit Kirche/ Friedhof

 Freifläche mit besonderer Nutzung



Rahmenplan mit Vorzonen o.M.

VORZONE/ VORGARTEN

EINFÜHRUNG

Das Ortsbild von Aitrang wird maßgeblich durch die Freiflächen und die Art ihrer Gestaltung geprägt.

Die Vermeidung von (voll)versiegelten Flächen, ebenso wie die Wahl ortstypischer Einfriedungen und heimischer Bepflanzung, ist daher zum Erhalt eines attraktiven Ortsbildes wichtig.

Bei den im Folgenden vorgegebenen Vorzonen wird adäquat Bezug auf den historisch gewachsenen baulichen Bestand genommen verbunden mit dem Ziel, ein attraktives Ortsbild zu erhalten und zu stärken. Weitere Empfehlungen zur Freiflächengestaltung sind dem Gestaltungsleitfaden zu entnehmen.

VORZONE/ VORGARTEN 5m

VORGABEN: VORZONE TYP V5a

Eine Versiegelung der Vorzone ist zu minimieren, stattdessen sind wasserdurchlässige Bodenaufbauten zu wählen und eine naturnahe Gestaltung als attraktiver Vorbereich. Weitere Empfehlungen s. Gestaltungsleitfaden für freiräumliche Entwicklung.

Haupt- und Nebengebäude/ Garagen: Eine Vorzone von mind. 5m ist freizuhalten von jeglicher Bebauung.

VORGABEN: VORZONE TYP V5b

Gestaltung: Eine Versiegelung der Vorzone ist zu minimieren, stattdessen sind wasserdurchlässige Bodenaufbauten zu wählen und eine naturnahe Gestaltung als attraktiver Vorbereich. Weitere Empfehlungen s. Gestaltungsleitfaden für freiräumliche Entwicklung.

Hauptgebäude: Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze beträgt 1m.

Nebengebäude/ Garagen: Eine Vorzone von mind. 5m ist freizuhalten von Nebengebäuden/ Garagen.

VORGABEN: VORZONE TYP V5c

Gestaltung: Eine Versiegelung der Vorzone ist zu minimieren, stattdessen sind wasserdurchlässige Bodenaufbauten zu wählen und eine naturnahe Gestaltung als attraktiver Vorbereich. Weitere Empfehlungen s. Gestaltungsleitfaden für freiräumliche Entwicklung.

Hauptgebäude: Unter Berücksichtigung der historischen Fluchten/ Gebäudeproportionen darf die Vorderkante vom Hauptgebäude in der Vorzone liegen.

Nebengebäude/ Garagen: Eine Vorzone von mind. 5m ist freizuhalten von Nebengebäuden/ Garagen.

VORGABEN: VORZONE TYP V5d

Gestaltung: Eine Versiegelung der Vorzone ist zu minimieren, stattdessen sind wasserdurchlässige Bodenaufbauten zu wählen und eine naturnahe Gestaltung als attraktiver Vorbereich. Weitere Empfehlungen s. Gestaltungsleitfaden für freiräumliche Entwicklung.

Hauptgebäude: Unter Berücksichtigung der historischen Fluchten muss die Vorderkante vom Hauptgebäude im Abstand 0m - max.1m von der Grundstücksgrenze liegen.

Nebengebäude/ Garagen: Eine Vorzone von mind. 5m ist freizuhalten von Nebengebäuden/ Garagen.

VORZONE/ VORGARTEN 3m

VORGABEN: VORZONE TYP V3a

Gestaltung: Eine Versiegelung der Vorzone ist zu vermeiden, stattdessen sind wasserdurchlässige Bodenaufbauten zu wählen und eine naturnahe Gestaltung als attraktiver Vorbereich. Weitere Empfehlungen s. Gestaltungsleitfaden für freiräumliche Entwicklung.

Haupt- und Nebengebäude/ Garagen: Eine Vorzone von mind. 3m ist freizuhalten von jeglicher Bebauung.

VORGABEN: VORZONE TYP V3b

Gestaltung: Eine Versiegelung der Vorzone ist zu vermeiden, stattdessen sind wasserdurchlässige Bodenaufbauten zu wählen und eine naturnahe Gestaltung als attraktiver Vorbereich. Weitere Empfehlungen s. Gestaltungsleitfaden für freiräumliche Entwicklung.

Hauptgebäude: Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze beträgt 1m.

Nebengebäude/ Garagen: Eine Vorzone von mind. 3m ist freizuhalten von Nebengebäuden.

VORGABEN: VORZONE TYP V3c

Gestaltung: Eine Versiegelung der Vorzone ist zu vermeiden, stattdessen sind wasserdurchlässige Bodenaufbauten zu wählen und eine naturnahe Gestaltung als attraktiver Vorbereich. Weitere Empfehlungen s. Gestaltungsleitfaden für freiräumliche Entwicklung.

Hauptgebäude: Unter Berücksichtigung der historischen Fluchten/ Gebäudeproportionen darf die Vorderkante vom Hauptgebäude in der Vorzone liegen.

Nebengebäude/ Garagen: Eine Vorzone von mind. 3m ist freizuhalten von Nebengebäuden.

VORZONE / (VERSTÄRKT) ÖFFENTLICHE NUTZUNG

VORGABEN: VORZONE TYP Ö1

Gestaltung: Im Bereich dieser Vorzone gibt es eine verstärkte Besucherfrequenz. Eine Versiegelung der Vorzone ist zulässig, allerdings werden auch hier Maßnahmen zur Aufwertung (u.a. mit Bepflanzung, Verzicht auf eine Vollversiegelung) empfohlen.

Hauptgebäude: Unter Berücksichtigung der historischen Fluchten/ Gebäudeproportionen darf die Vorderkante vom Hauptgebäude in der Vorzone liegen.

Nebengebäude/ Garagen: Eine Vorzone von mind. 5m ist freizuhalten von Nebengebäuden/ Garagen.

VORGABEN: VORZONE TYP Ö2

Gestaltung: Im Bereich dieser Vorzone gibt es eine verstärkte Besucherfrequenz. Eine Versiegelung der Vorzone ist zulässig, allerdings werden auch hier Maßnahmen zur Aufwertung (u.a. mit Bepflanzung, Verzicht auf eine Vollversiegelung) empfohlen.

Hauptgebäude: Unter Berücksichtigung der historischen Fluchten muss die Vorderkante vom Hauptgebäude im Abstand 0m - max.1m von der Grundstücksgrenze liegen.

Nebengebäude/ Garagen: Eine Vorzone von mind. 5m ist freizuhalten von Nebengebäuden/ Garagen.

3.2 GESTALTUNGSLEIFADEN / RAHMENPLAN ALTORT AITRANG FÜR BAULICHE UND FREIRÄUMLICHE ENTWICKLUNGEN

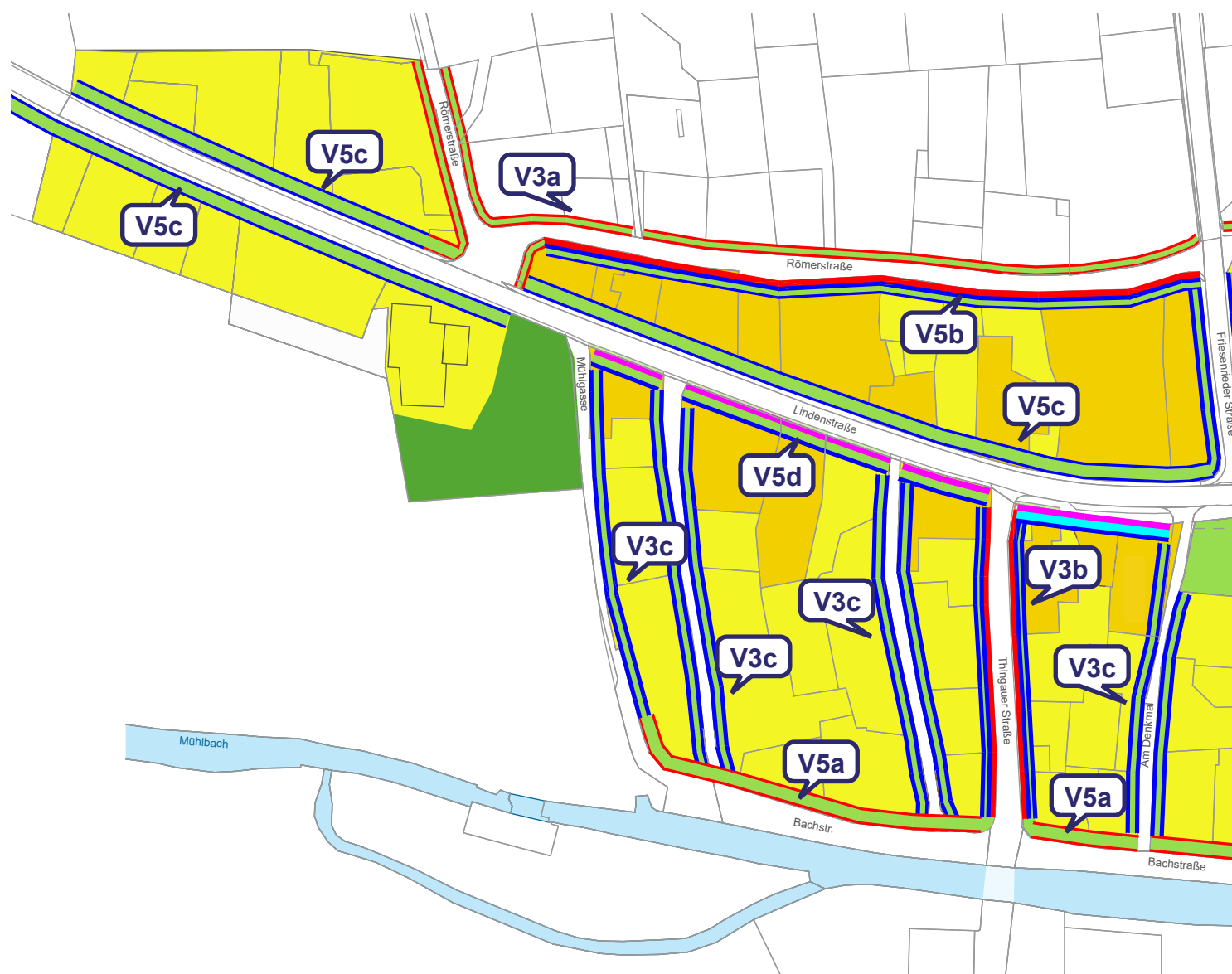
VORZONEN/ EMPFOHLENE GRZ

 GRZ 0,4

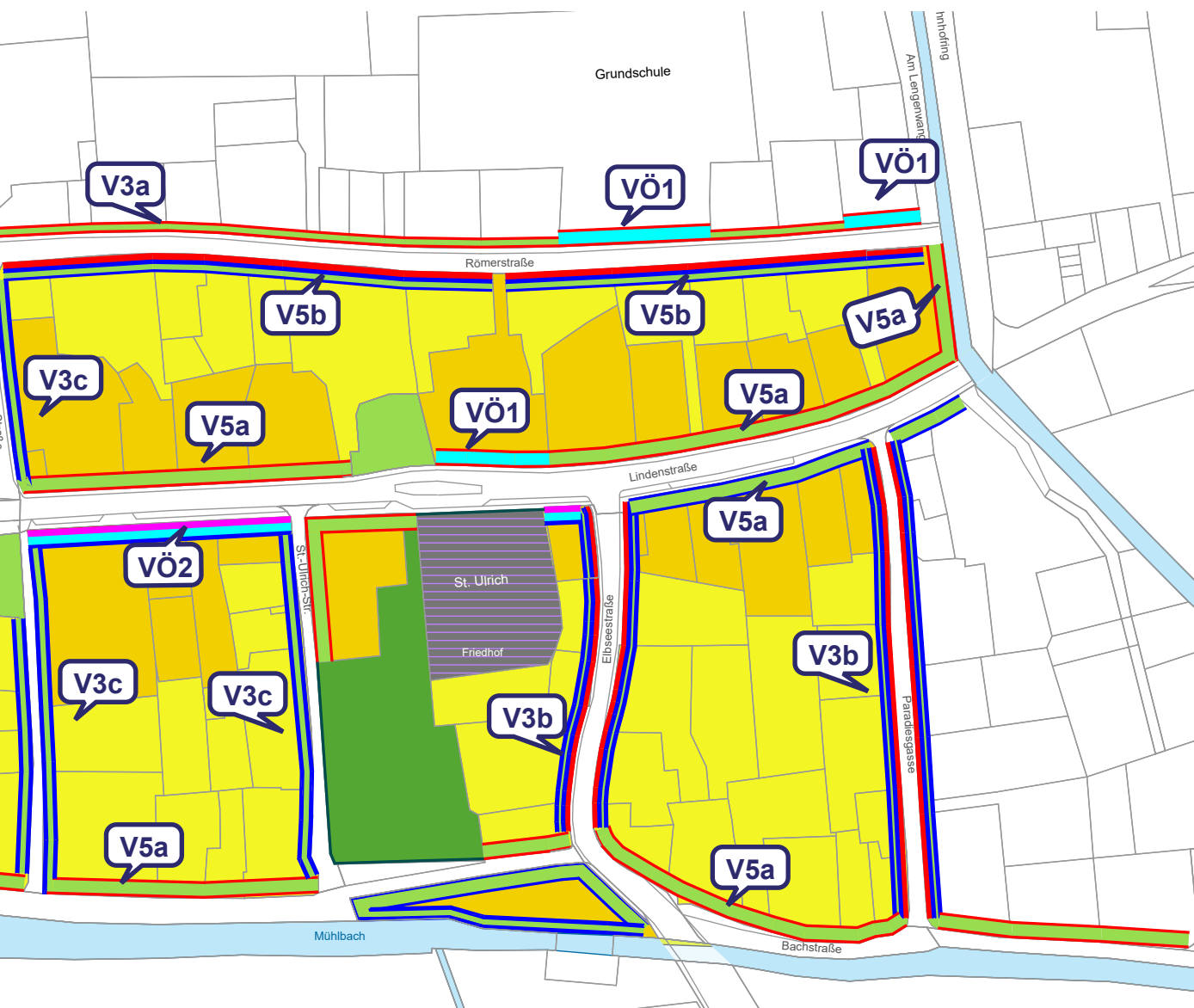
 GRZ 0,5

Zulässige Geschossigkeit: II+D

Hieraus ergeben sich 3 Geschosse, wobei das 3. Geschoss das Dachgeschoss ist. Die ortsüblichen Trauf- und Firsthöhen für Wohngebäude sind einzuhalten.



- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | prägende Freifläche |  | Sonderfläche mit Kirche/ Friedhof |
|  | Freifläche mit besonderer Nutzung | | |



Rahmenplan mit Vorzonen M 1: 2000
(Legende s.vorang. Seite)

4. VERTIEFTE UNTERSUCHUNGEN

4.1 UM- UND NACHNUTZUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN

ÜBERBLICK

Im Rahmen vom IEK wurden auch drei Testentwürfe für die Reaktivering von (Teil-)Leerstand sowie das Schaffen eines erweiterten Wohnraumangebots vom ALE Schwaben gefördert. Auch wenn es sich hierbei um konkrete Fallbeispiele handelt, sind die Ergebnisse exemplarisch auch für andere Gebäude im Ort und können somit auch für andere Bauvorhaben beispielgebend sein.

BEISPIELHAFTE DARSTELLUNG ZUR UMNUTZUNG

Im folgenden Kapitel wird zunächst anhand von verschiedenen Skizzen allgemein aufgezeigt wie ortstypische (teil-)leerstehende Hofstellen umgenutzt bzw. reaktiviert werden können.

Neben möglichen (Um-)Nutzungen werden auch verschiedene Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung dargestellt. Von der kompletten Sanierung über Teilabrisse hinzu Ersatzneubauten, die sich in ihrer Kubatur, Formensprache und Gestaltung gut ins bestehende Ortsbild einpassen. Da die Möglichkeiten je nach Gebäudezustand und Lage im Ort variieren, gibt es allerdings keine allgemeingültige Universallösung.

Auch die Abwägung, inwieweit eine Sanierung bzw. ein (Ersatz-)Neubau zu empfehlen ist, muss individuell anhand der konkreten Bestandsuntersuchung erfolgen.

Mit Blick auf die Nutzung vorhandener „grauer Energie“ sowie die gestiegenen Bau- und Entsorgungskosten ist eine Sanierung vom Bestand häufig einem (Ersatz-)Neubau vorzuziehen.

VERTIEFTE UNTERSUCHUNG -> TESTENTWÜRFE

Die vorgestellten drei Testentwürfe zeigen konkrete, ortsspezifische Lösungen auf. Anhand von vertieften planerischen Untersuchungen wird dargestellt, wie der ortsbildprägende Bestand dorfgerecht und gleichzeitig den heutigen Ansprüchen entsprechend umgenutzt werden kann.

An aerial photograph of a village with a river flowing through it. The houses are small and white, and the trees are green. A speech bubble is overlaid on the image, containing the text 'Konkrete Testentwürfe - exemplarisch auch für andere Grundstücke!'.

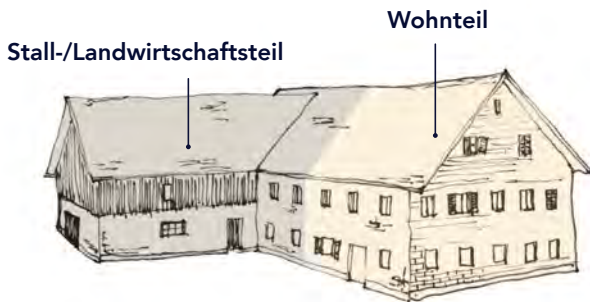
**Konkrete
Testentwürfe -
exemplarisch
auch für andere
Grundstücke!**



4. VERTIEFTE UNTERSUCHUNGEN

4.1 UM- UND NACHNUTZUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN

BEISPIELHAFTE DARSTELLUNG ZUR UMNUTZUNG EINER HOFSTELLE:



A

SANIERUNG UND NUTZUNGSÄNDERUNG

- Sanierung der Bestandsgebäude und Reaktivierung durch Nutzung

(Ehemaliger) Wohnteil:

(= Meist historischer und qualitätsvollerer Bestandteil des Ensembles)

- > Neue/ ergänzende Wohnnutzung schaffen auch durch Aufteilung in mehrere Wohneinheiten (horizontale oder vertikale Teilung (s. Zeichnung))

Landwirtschaftsteil:

- > Umnutzung für Wohnen / Gewerbe / Handwerk
- > Nutzung für Lager / Parken / usw.

EXEMPLARISCHE HOFSTELLE LEERSTEHEND

**Es zeigt sich:
Es steckt viel (Flächen-)Potential
im Bestand!**

B

SANIERUNG UND NUTZUNGSÄNDERUNG + ERSATZNEUBAU

- Sanierung der Bestandsgebäude und Reaktivierung durch Nutzung
- Ersatzneubau weniger qualitätsvoller Gebäudeteile

(Ehemaliger) Wohnteil:

- > Neue/ ergänzende Wohnnutzung schaffen auch durch Aufteilung in mehrere Wohneinheiten (horizontale oder vertikale Teilung (s. Zeichnung))

Landwirtschaftsteil:

- > Ortsgerechter Ersatzneubau mit Wohnnutzung
- > Baurecht und Abstandsflächen beachten

C

(ERSATZ-)NEUBAU

- Ersatzneubau weniger qualitätsvoller Gebäude

(Ehemaliger) Wohnteil:

- > Ortsgerechter Ersatzneubau mit Wohnungsmix
- > Baurecht und Abstandsflächen beachten

Landwirtschaftsteil:

- > Ortsgerechter Ersatzneubau mit Wohnnutzung
- > Baurecht und Abstandsflächen beachten

- Ergänzungsbau auf Brachflächen
- > Ortsgerechter Neubau mit Wohnungsmix
- > Baurecht und Abstandsflächen beachten

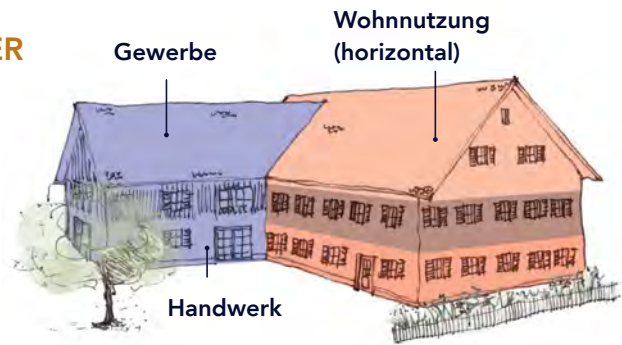
Wichtiger Hinweis:
Die Möglichkeiten zur Umnutzung variieren auch je nach Lage im Ort und den damit verbundene baurechtlichen Vorgaben. Dies gilt es zu beachten.

Möglichkeiten zur Umnutzung einer untergenutzten Hofstelle werden hier exemplarisch aufgezeigt. Sie sind individuell an die jeweilige Situation vor Ort anzupassen.

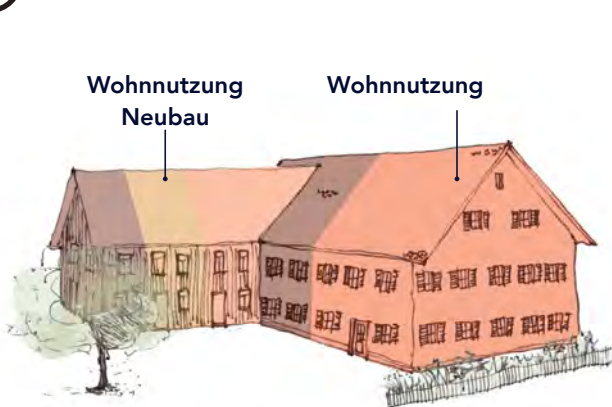
A



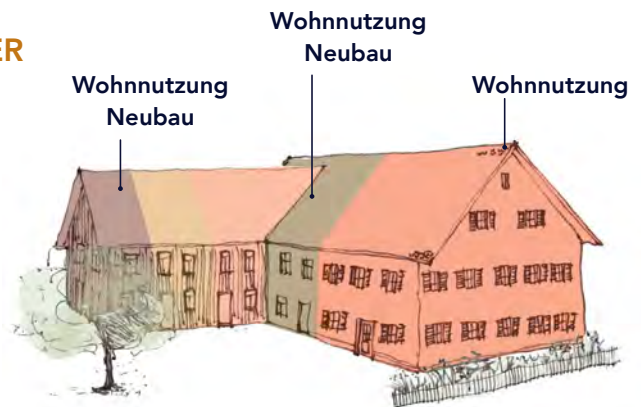
ODER



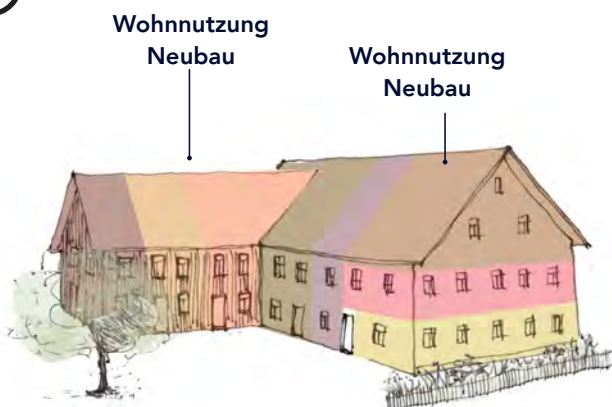
B



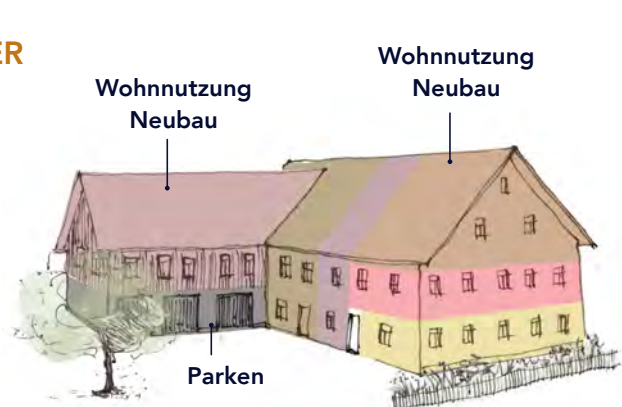
ODER



C



ODER



4. VERTIEFTE UNTERSUCHUNGEN

4.1 UM- UND NACHNUTZUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN

TESTENTWURF HOFSTELLE LINDENSTRASSE 27



IM BESTAND STECKT VIEL (FLÄCHEN-)POTENTIAL!

Die im Folgenden vertieft untersuchte Hofstelle ist aufgrund ihres Gebäudevolumens und Fassadengestaltung typisch für den historisch gewachsenen Ortskern von Aitrang.

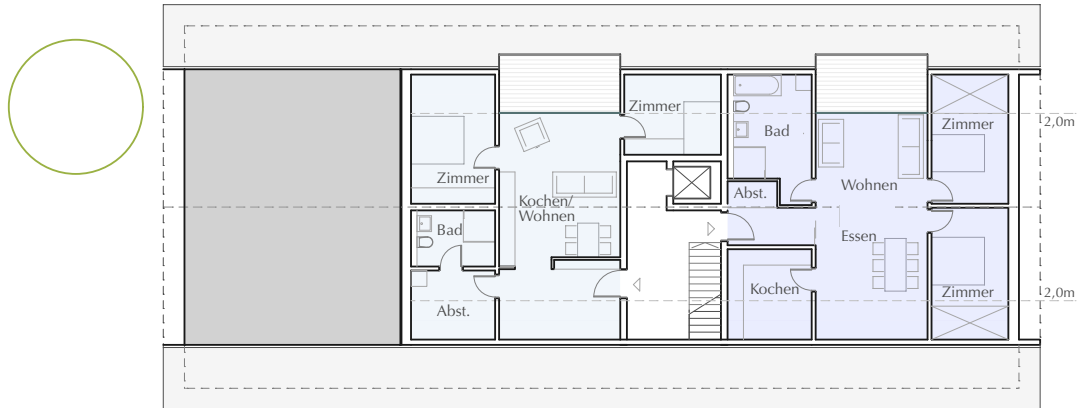
Auch wenn es sich hierbei um eine konkrete Fallstudie handelt, lassen sich die Ergebnisse gut auch auf andere Hofstellen in Aitrang übertragen.

Exemplarisch zeigt sich am konkreten Fallbeispiel, wie durch eine Umnutzung / Ersatzneubau neuer Wohnraum geschaffen werden kann und wieviel (Flächen-)Potential im Bestand steckt.

Auch der Umgang mit der sogenannte „Kiwa-Halle“ ist Thema bei anderen Hofstellen. Bei einer Umnutzung/Ersatzbau mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, sollte die Gebäudehöhe hier reduziert und die Trauf-/Firsthöhe vom Wohntrakt aufgenommen werden.



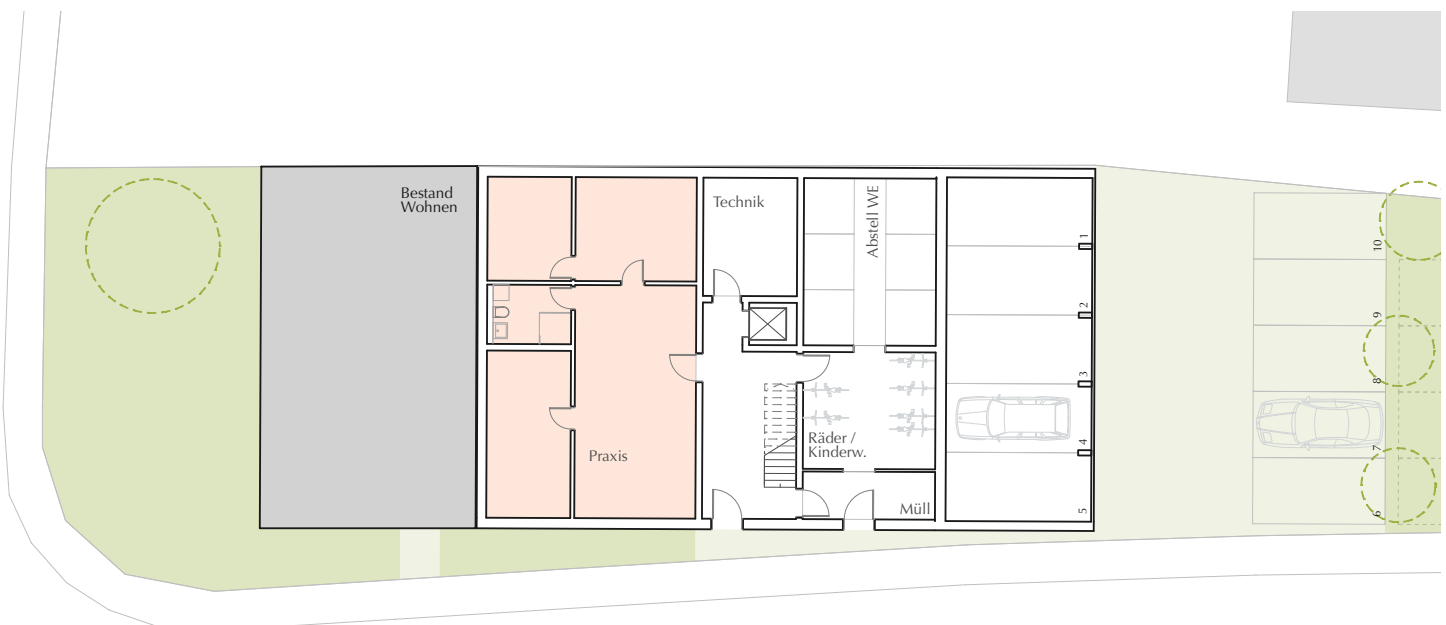
Lageplan mit Grundriss Erdgeschoss: Gewerbeeinheit und Parken



Vorschlag Testentwurf: 2x Wohnung im Dachgeschoss



Vorschlag Testentwurf: 4x Wohnung im 1.OG



Vorschlag Testentwurf: Gewerbeeinheit und Nebenräume im EG

4. VERTIEFTE UNTERSUCHUNGEN

4.1 UM- UND NACHNUTZUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN

TESTENTWURF HOFSTELLE LINDENSTRASSE 27

RECHTLICHE HÜRDEN UND ABSTIMMUNGSBEDARF

Die Planung zeigt exemplarisch wie ein möglicher Ersatzneubau aussehen könnte. Der Ersatzneubau nimmt hierbei exakt die Umrisse des bestehenden Stalltraktes auf.

Da es sich in der konkreten Fallstudie allerdings um eine Grenzbebauung handelt, wird zur Klärung der Genehmigungsfähigkeit von Beginn des Planungsprozesses an, die direkte Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden sowie den beteiligten Nachbarn empfohlen.

Der Testentwurf zeigt gut, welch großes Flächenpotential in den ortstypischen Kubaturen der Hofstellen steckt. Beim konkreten Fallbeispiel wurde für die Nutzung im Erdgeschoss eine Praxisfläche vorgeschlagen. Zudem finden sich hier Fahrrad- und Abstellräume, Platz für Technik sowie ins Haus integrierte Garagenstellplätze. Im Obergeschoss finden bis zu vier Wohnungen zwischen 43m² und 75m² Platz. Im Dachgeschoss sind zwei Wohnungen mit rund 70m² und 85m² vorgeschlagen. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Freisitz.

EXEMPLARISCHES NUTZUNGSANGEBOT:

- 1x Gewerbeeinheit
- 2x WE > 70m²
- 4x WE < 70m²
- 1x WE Bestand > 70m²

Es zeigt sich:

Es steckt viel Flächenpotential in den ortstypischen Gebäudevolumen. Die mit der jeweiligen Nutzung verbundene erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist beim Gesamtkonzept rechtzeitig zu berücksichtigen und einzuplanen.

Je nach Grundstücksgröße können die Stellplätze oberirdisch untergebracht werden, oder es bedarf einer Tiefgarage. Bei der Integration von überdachten Stellplätzen ins Haupthaus (wie im Beispiel) wird die überbaute Fläche effizienter genutzt, zudem kann auf zusätzliche Garagengebäude verzichtet werden.





Ansicht Süd / Lindenstraße



Ansicht Nord / Römerstraße



Ansicht Ost / Friesenrieder Straße

4. VERTIEFTE UNTERSUCHUNGEN

4.1 UM- UND NACHNUTZUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN

TESTENTWURF HOFSTELLE LINDENSTRASSE 51



NEUER WOHNRAUM IM BESTAND

Die historisch gewachsene städtebauliche Struktur mit den ortstypischen Hofstellen ist charakteristisch für Aitrang und sollte auch bei künftigen Entwicklungen erhalten bleiben.

Allerdings sind infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft einige Hofstellen aktuell untergenutzt bzw. komplett leerstehend. Großes Potential aber auch große Herausforderung ist es, diese Potentialflächen künftig zu (re-)aktivieren und wieder effizienter zu nutzen.

Wenn dies gelingt, bedeutet dies einen großen Mehrwert für das Nutzungsangebot und damit verbunden das aktive Leben im Ortskern, sowie für die Gesamtwirkung im Ortsbild. Umgekehrt wirkt sich Leerstand negativ aus.

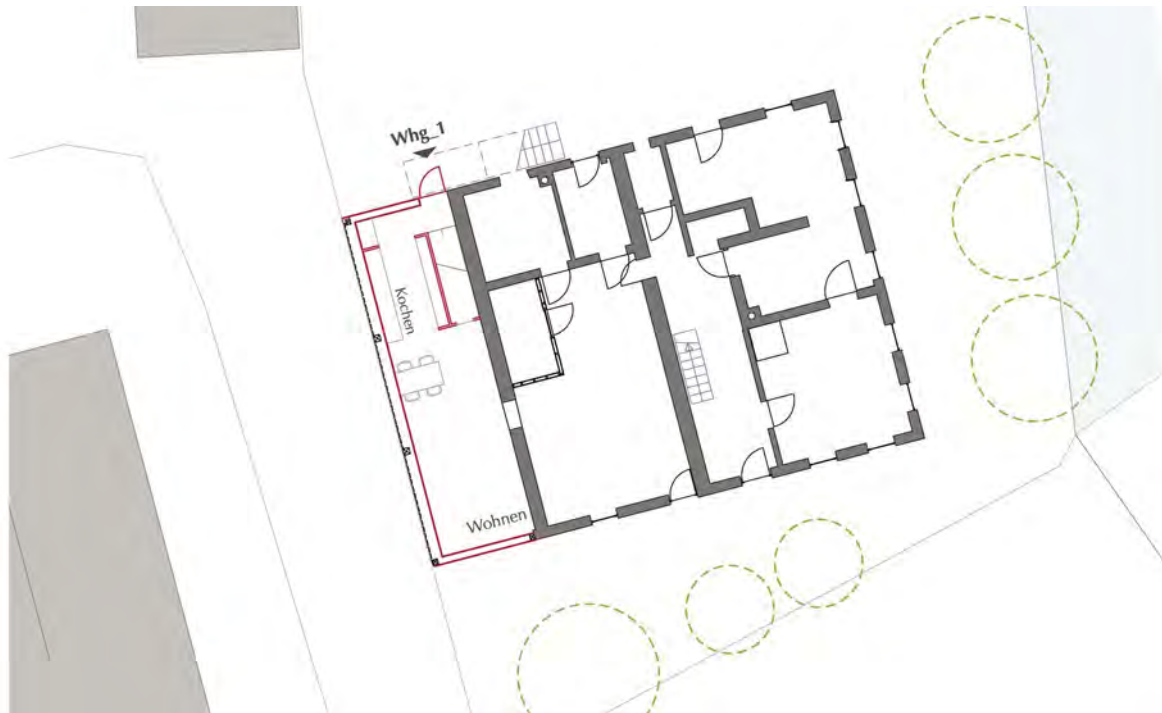
Beim vorliegenden Beispiel handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle, die bereits in einem sehr schönen sanierten Zustand ist. Der Wohntrakt wird genutzt und dauerhaft bewohnt.

Bei der vertieften Untersuchung ging es primär um die Umnutzung des Anbaus in Holzbauweise. Der Testentwurf zeigt hier exemplarisch, dass auch in vermeintlich kleinen untergenutzten Gebäudeteilen viel Potential steckt.

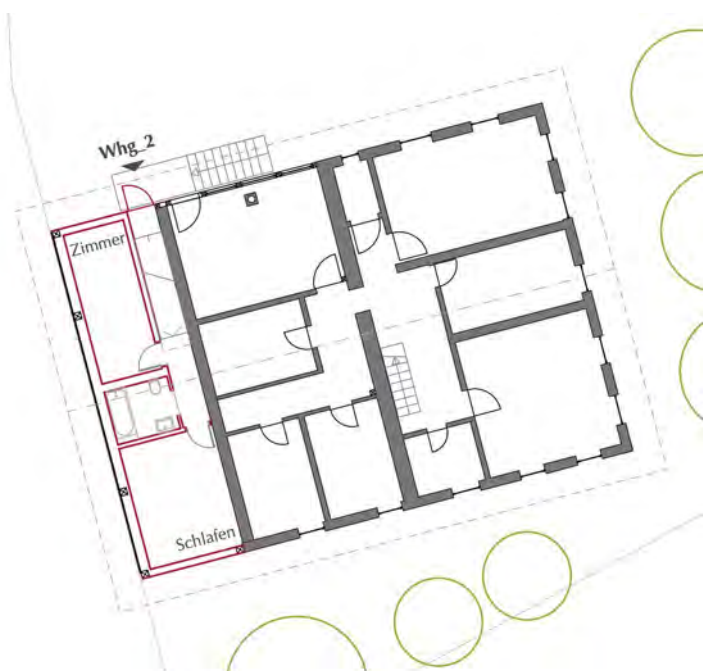
Im Erdgeschoss und Obergeschoss entsteht eine schmale Maisonettewohnung, im Dachgeschoss eine Dreizimmer-Wohnung.

Eine barrierefreie Wohneinheit ließe sich mit relativ wenigen Umbaumaßnahmen im bestehenden Wohntrakt umsetzen.





Grundriss Obergeschoss: neue WE/ Maisonettewohnung oben



Grundriss Erdgeschoss: neue WE/ Maisonettewohnung unten



Grundriss Dachgeschoss: neue WE/ Wohnung

4. VERTIEFTE UNTERSUCHUNGEN

4.1 UM- UND NACHNUTZUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN

TESTENTWURF ANWESEN LINDENSTRASSE 44



REAKTIVIERUNG VON LEERSTAND NEUE GEWERBENUTZUNG UND WOHNEN

Die Reaktivierung von (Teil-)Leerstand im gewachsenen Ortskern ist wesentlich für eine qualitätsvolle Innenentwicklung. Die Realität sieht vielerorts leider anders aus. Während am Ortsrand Neubaugebiete ausgewiesen werden, wohnen immer weniger Menschen im gewachsenen Altort. Hiermit verbunden wird infolge mangelnder Nachfrage/Anwohner auch das vorhandene Nahversorgungsangebot immer geringer.

In Aitrang sieht die Situation bislang erfreulicherweise anders aus und es gibt in Bezug auf die Größe der Einwohnerzahl ein gutes Nahversorgungsangebot. Allerdings zeigt die Schließung des Getränkemarkts und der Fischzucht auch, wie bedauerlich der Wegfall von bislang etablierten Angeboten ist. Kritisch wird es, wenn hiermit verbunden auch noch Leerstand im Ort entsteht.

Eines dieser Gebäude, welches über längere Zeit mitten im Ort leersteht, ist das ehemalige Heckelsmüller - Gebäude. Die Gemeinde hat durch den Kauf des Gebäudes entsprechende Handlungsmöglichkeiten gesichert und im Obergeschoss findet bereits wieder Wohnnutzung statt.

Für das Erdgeschoss wäre aufgrund der zentralen Lage mitten im Ort gut, wenn hier künftig eine Nutzung mit Laufkundschaft angeboten wird. Dies stärkt den Erhalt eines vitalen Ortskerns.

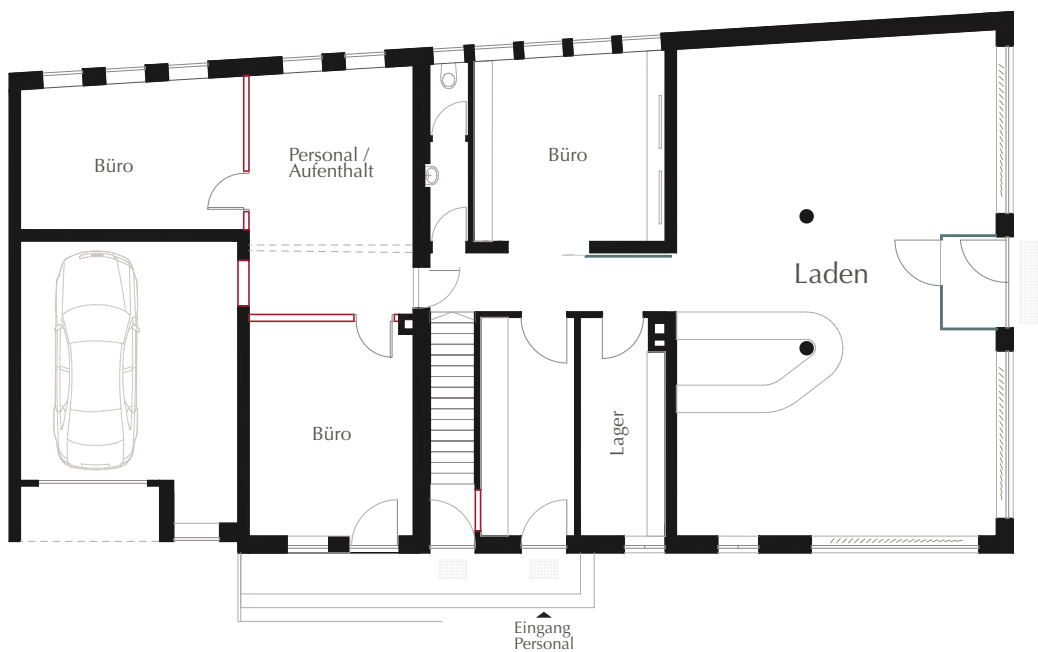
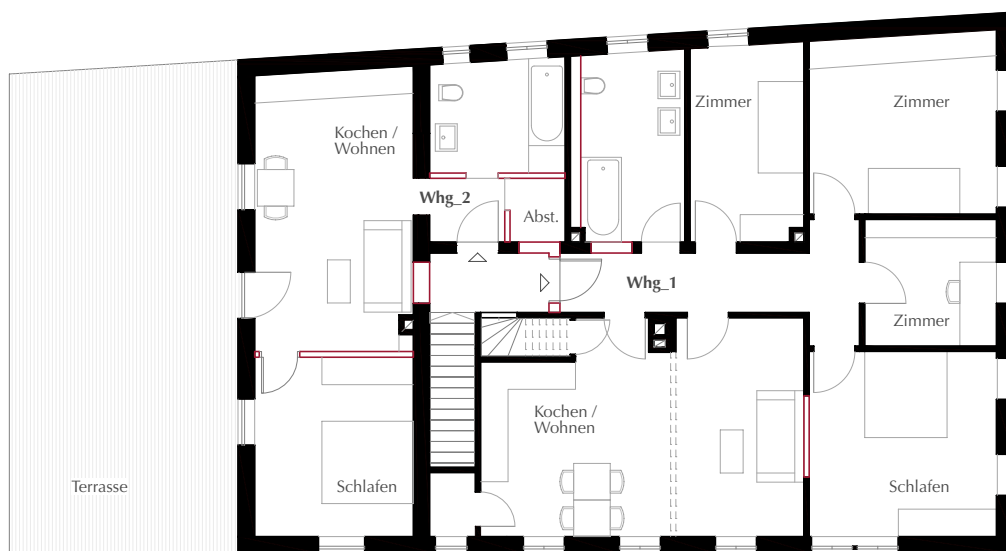
Da die Gesamtanierung des Bestandsgebäudes mit hohem finanziellen Aufwand verbunden ist, wägt die Gemeindevertretung aktuell noch ab, wie das Gebäude langfristig entwickelt werden soll.



Ansicht zum Sanierungskonzept/ Lindenstraße



Ansicht zum Sanierungskonzept/ Elbseestraße



Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss/ Vorschlag zur Umnutzung

4. VERTIEFTE UNTERSUCHUNGEN

4.2 INFORMELLE TREFFPUNKTE

ÖFFENTLICHE / ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHE FREIRÄUME

BEGEGNUNGSSORTE IN AITRANG

Für das "Leben" im Ort sind die informellen Treffpunkte im Freiraum von zentraler Bedeutung. Aitrang verfügt bereits über ein attraktives Angebot, welches aber durchaus noch weiteres Aufwertungspotential bietet.

Wie dieses Potential noch besser genutzt werden könnte, war somit auch Thema der Bürgerwerkstätten und entsprechende Vorschläge für die öffentlichen/ öffentlich zugänglichen Flächen werden im Folgenden gemacht.

Die vorhandenen Plätze und Verweilmöglichkeiten differieren durch ihre Lage im Ort und die Art der Nutzung. Hierauf ist auch bei künftigen Entwicklungen Rücksicht zu nehmen.

Bepflanzte Bereiche und/oder Bäume gliedern öffentliche (Platz-)flächen und leisten einen wichtigen Beitrag zum Mikroklima. Zudem schafft eine naturnahe Gestaltung eine angenehme Atmosphäre.

Auch die Vorbereiche zu gewerblichen Nutzungen/ Angeboten der Daseinsvorsorge können hierbei bereits durch kleine Maßnahmen deutlich an Attraktivität gewinnen.

Besondere Qualität für die Naherholung bietet der Freiraum entlang des Mühlbachs, welcher in fußläufiger Distanz zur Ortsmitte liegt. Hier hat Aitrang einen besonderen Ort zum Verweilen und zur Erholung. Weitere Maßnahmen zur Aufwertung sind geplant.

Einen besonderen Mehrwert für Freiräume leistet auch ein "besonderes Angebot". Während dies für Kinder z.B. gern genutzte Spielgeräte sind, sollten auch die weiteren Altersgruppen adäquat berücksichtigt werden.

Beim Areal vom Sportplatz/ Tennisplatz plant die Gemeinde hierzu einen "Platz für Alle". Ein spezielles Angebot für die Jugend soll es hierbei auch geben.

Miteinander Gestalten/ Miteinander Zupacken:

Gemeinsame Aktionen schaffen zudem einen besonderen Mehrwert. Der Ort kann hierbei z.B. durch gemeinsame Maßnahmen aufgewertet bzw. mit einer neuen Nutzung bespielt werden.



themenbezogene Fotos



themenbezogene Fotos

4. VERTIEFTE UNTERSUCHUNGEN

4.2 INFORMELLE TREFFPUNKTE

AUFWERTUNG DER ORTSMITTE

Auch für den Bereich rund um den Dorfplatz wurde diskutiert, wie die Aufenthaltsqualität hier noch gesteigert werden könnte. Auch wenn entsprechende Maßnahmen in Verbindung mit der aktuellen Haushaltslage nicht Priorität haben, dienen die konzeptionellen Ideen als Diskussionsgrundlage für künftige Entwicklungen.

Vorgeschlagen wird im folgenden Konzept ein Belagswechsel im Straßenbereich, wodurch die trennende Wirkung zwischen Nord- und Südseite entlang der Lindenstraße minimiert wird und gleichzeitig der Eindruck einer größeren Platzfläche mit der Alten Linde in der Mitte entsteht.

Auch der Außenbereich bei der Bäckerei könnte noch erweitert werden und der Pfarrgarten noch stärker einbezogen werden, insbesondere durch Nutzung des kleinen Nebengebäudes. Vorschläge hierzu waren im Rahmen des Dorfspaziergangs: Raum für die Jugend, kleiner (temporärer) Dorftreff.

VORGESCHLAGENE MASSNAHMEN

- 1** Belagswechsel -> „Platz“ im Ortskern von Aitrang
- 2** Vergrößerung Sitzbereich Café, Vorsehen zusätzlicher Bepflanzung
- 3** Stärkere Einbeziehung des Pfarrgartens in die Ortsmitte, Verbindungsweg
- 4** Umnutzung kleines Bestandsgebäude als (temporärer) Treffpunkt





themenbezogene Fotos

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT (IEK)

GEMEINDE AITRANG

5. DER KOMPAKTE MASSNAHMENKATALOG ZUM IEK

ÜBERBLICK:

Aufbauend auf den Ergebnissen aus der Bürgerbeteiligung wurde auch folgender, kompakter Maßnahmenkatalog für eine qualitätsvolle Innenentwicklung erarbeitet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind hierbei gegliedert nach unterschiedlichen Handlungsfeldern.

WICHTIGER HINWEIS:

Erfasst sind im Maßnahmenkatalog auch Wünsche/Vorschläge seitens der Bürgerschaft, die sich u.a. aus finanziellen und/oder eigentumsrechtlichen Gründen sowie baubehördlichen Auflagen aktuell nicht umsetzen lassen.

Der Maßnahmenkatalog dient hier auch als ein Werkzeug für die Zukunft. Turnusmäßig sollte im Gemeinderat und mit der Bürgerschaft überprüft werden, welche Maßnahmen bereits erfolgreich umgesetzt wurden, welche Maßnahmen sich aufgrund veränderter Rahmenbedingungen künftig zusätzlich noch umsetzen lassen bzw. welche gegebenenfalls noch ergänzend in die Liste aufgenommen werden oder ganz gestrichen werden sollten.

JEDE(R) EINZELNE ZÄHLT!

Bei vielen der aufgeführten Maßnahmen handelt es sich zudem um Maßnahmen, die mit keinem großen finanziellen Aufwand verbunden sind, vielmehr aber vom Mitwirken der Bürgerschaft abhängen.

Es zeigt sich einmal mehr:

Jede(r) Einzelne zählt und kann einen wichtigen Beitrag für eine qualitätsvolle Ortsentwicklung und das soziale Miteinander in der Gemeinde leisten!

Der folgende, tabellarische
Maßnahmenkatalog zeigt kompakt
konkrete Maßnahmen für eine
zukunftsweisende Innenentwicklung auf.

Die Bewertung hinsichtlich Kostenrahmen
und Umsetzbarkeit erfolgt
anhand der unten genannten
Bewertungskriterien.

ÜBERSICHT ZU POTENTIELLEN FÖRDERPROGRAMMEN - AUCH FÜR PRIVATE MAßNAHMEN:

Die folgende Plattform des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz bietet einen Überblick zu Förderprogrammen und Fördergebern des Bundes, der Länder und der Europäischen Union:

www.foerderdatenbank.de

Wichtiger Hinweis:

Eine Abstimmung mit dem potentiellen Fördergeber ist vor Beginn der Maßnahme nötig!

LEGENDE MAßNAHMENKATALOG: BEWERTUNGSMATRIX:

-  **Grüne Maßnahme**
 - geringer finanzieller Aufwand
 - einfach umzusetzen
 - benötigt bürgerschaftliches Engagement
 - > *Wer macht's??*
-  **Orange Maßnahme**
 - finanzieller Aufwand zwischen 10.000 - 100.000 €
 - und/oder schwieriger umzusetzen infolge eigentumsrechtl./ behörtl. Belange
-  **Rote Maßnahme**
 - Hoher finanzieller Aufwand > 100.000 €

HANDLUNGSFELD: SIEDLUNGSENTWICKLUNG

	Art der Maßnahme	Beteiligte
1.1	Infoveranstaltungen zum Thema Leerstandsbehebung, Aufzeigen von (Um-)Nutzungskonzepten (erfolgte im Rahmen des IEK, Wiederholung turnusmäßig sinnvoll), beispielhafte Umnutzungen im Gemeindeinfo bekanntgeben (wenn der Bauherr dies möchte)	Kommune, Bürgerschaft, Fachplaner
1.2	Regelmäßige Fortschreibung der Flächenmanagement-Datenbank Ziel: Jährliche Wiederholung	Kommune
1.3	Leerstandsmanagement: Kontaktaufnahme mit Eigentümern Wie gehen wir auf Eigentümer zu?	Kommune, Eigentümer
1.4	Erstellen und Betreiben einer Immobilienbörse „von Aitrangern für Aitrangern“	Bürgerschaft, Kommune
1.5	Förderung einer qualitätvollen, nachhaltigen Siedlungsentwicklung > durch entsprechende Kaufverträge, > Festsetzungen in der Bauleitplanung u.a mittels Bebauungspläne > Gestaltungsleitfaden	Kommune, Landratsamt, Fachplaner, RA
1.6	Leitlinien zur Freiraumgestaltung und baulichen Entwicklung genauer definieren über Rahmenplan (+ evtl. ergänzt durch Erhaltungssatzung, Einfriedungssatzung)	Kommune, Landratsamt, Fachplaner, RA
1.7	gegebenenfalls Anpassung bestehender B-Pläne	Kommune, Landratsamt, Fachplaner

HANDLUNGSFELD: ORTSGESTALTUNG, BAUEN UND WOHNEN

	Art der Maßnahme	Beteiligte
2.1	Infoveranstaltung zum Thema Baukultur/ baukulturelles Erbe in Aitrang erfolgte im Rahmen des IEK, verbunden mit der Formulierung von Leitlinien für die künftige Ortsentwicklung, Erstellung Gestaltungsleitfaden	Kommune, Bürgerschaft, Fachplaner
2.2	Installation Infotafeln und Historischer Pfad (analog + digital) > Infos zu historischen Orten und Gebäuden mit alten Ortsansichten	Kommune, Bürgerschaft
2.3	Infotafeln zu wichtigen Personen im Ort und deren Engagement	Kommune, Bürgerschaft
2.4	Schaffung eines eigenen Angebots für älteren Kinder und Jugendliche als „Platz für alle“ in der Umgebung vom TSV-Tennisplatz	Kommune, Fachplaner, Bürgerschaft
2.5	Spielplatz Ortsmitte: attraktivere Gestaltung, Spielgeräte für ältere Kinder, mehr Mülleimer	Kommune, Fachplaner, Bürgerschaft
2.6	Spielplatz Heuberg: Spielgeräte für unterschiedliche Altersgruppen, mehr Mülleimer. Im Rahmen der Bürgerveranstaltung wurde zudem ein Zaun gewünscht. Hinweis: Gemäß der Fachkraft für Spielsicherheit ist dieser nicht zwingend erforderlich.	Kommune, Fachplaner, Bürgerschaft
2.7	Erwerb und Umnutzung Bestand Lindenstraße 44 > Erwerb und Umnutzung des Gebäudes durch Kommune, neue EG-Nutzung + Wohnraumangebot	Kommune, Nutzer, Fachplaner
2.8	Aufwertung Umfeld Feuerwehrhaus, Gemeinde-Bauhof und Wertstoffhof	Kommune, Fachplaner
2.9	Ortsgerechte Sanierung historischer, (teil-)leerstehender Gebäude > evtl. verbunden mit Umnutzungskonzept zur Reaktivierung von Leerstand	Eigentümer

5. DER KOMPAKTE MASSNAHMENKATALOG ZUM IEK

HANDLUNGSFELD:

LANDSCHAFT, FREIFLÄCHEN UND ÖKOLOGIE

	Art der Maßnahme	Beteiligte
3.1	Infoveranstaltungen zum Thema Förderung von Biodiversität > bereits im eigenen Garten ! > Geschichte und Qualität der Bauerngärten, Ideen für den eigenen Garten	Kommune, Gartenbauv.? Bürgerschaft
3.2	Gemeinsame Aktionen zur Förderung von Biodiversität, z.B. gemeinsame Pflanzaktion > Förderprogramm „Streuobstpakt Bayern“	Kommune, Obst- und Gartenbauv.,
3.3	„Waldspielplatz“ bislang Standort, Betriebssicherheit, Unterhaltung usw. schwierig, evtl. auch Angebot durch Platz für Alle	Kommune, priv. Eigentümer
3.4	„Panoramaschaukel“, (Wunsch der Kinder im Rahmen der Bürgerwerkstätten)	Kommune, Bürgerschaft
3.5	Weitere Aufwertung Dorfplatz / Denkmalplatz (Kosten variieren je nach Umfang der finalen Maßnahme) > Neuordnung Parken, attraktiver Sitzbereich > erweitertes Nutzungsangebot, hierzu Wünsche der Bürgerschaft: Wasserspiel für Kinder, (überdachter) Fahrradständer > Aufwertung Umfeld um Dorflinde, neue Pflasterung Hinweis: Umsetzbarkeit abhängig von Finanzierbarkeit (abhängig u.a. von Prioritäten, vorhandenen Fördermitteln)	Kommune, Gewerbe- treibende, Bürgerschaft
3.6	Erlebbarmachen Mühlbach > Baumpflanzungen, Sitzgelegenheiten (Steine / Bänke), > familienfreundlichere Gestaltung	Kommune, Fachplaner
3.7	Aufwertung Fuß- und Radwegenetz > Ausbau barrierefreie Bodenbeläge > Schließen von Lücken im Fuß-, Wander- und Radwegenetz	Kommune, Eigentümer, Fachbehörden

HANDLUNGSFELD:

NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIEENTZUG / KLIMASCHUTZ

	Art der Maßnahme	Beteiligte
4.1	Infoveranstaltungen zu Energieeinsparpotentialen / regenerativer Energieentzug / Klimaschutz + Klimaresilienz	Kommune, Bürgerschaft, Fachplaner
4.2	Förderung bürgerschaftliches Engagement zum Thema, u.a. durch: > gemeinsame Aktionen > Gründung von z.B. Arbeitskreis/ Umweltgruppe	Kommune, Bürgerschaft
4.3	Bedarfsabfrage / Interessensabfrage bei Bürgerschaft zum Ausbau Nutzung regenerativer Energieversorgung	Kommune, Bürgerschaft, Fachplaner
4.4	Energie- Erstberatung für Privatpersonen	Landratsamt, Bürgerschaft
4.5	Kommunaler Energieentzugsplan/ Kommunaler Wärmeplan > 2024 Infoveranstaltung, Projekt Wärmenetz Aitrang GmbH & Co. KG	Kommune, Fachplaner
4.6	Energetische Gebäudesanierung (Kosten Gesamtvolumen)	Eigentümer
4.7	Ausbau regenerativen Energieversorgung in der Gemeinde (Kosten Gesamtvolumen) > aktuell laufend: Wärmenetz Aitrang	Kommune, Eigentümer, Fachplaner
4.8	Hochwasserschutzmaßnahmen Nordseite Mühlbach > ökologische Aufwertungsmaßnahmen für den Hochwasserschutz und Erlebbarkheit für Gewässer	Kommune, Landratsamt, Fachplaner
4.9	Trinkwasserschutzmaßnahmen	Kommune, priv.+gewerb.
4.10	Ausbau regenerativen Energieversorgung	Kommune, Eigentümer

HANDLUNGSFELD: NACHHALTIGE MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT

	Art der Maßnahme	Beteiligte
5.1	Förderung alternatives Mobilitätsangebot für alle Ortsteile durch: > Teilnahme an Mitfahrplattform ?	Kommune, Bürgerschaft, Fachplaner
5.2	Erstellung nachhaltiges Parkraumkonzept > Anpassung STP- Satzung? > gestalterische Festsetzungen zur STP-Gestaltung	Kommune
5.3	Förderung alternatives Mobilitätsangebot für alle Ortsteile durch: > Ausbau Mitfahrbänke? > Ausbau ÖPNV-Angebot Wichtig: Angebot bleibt nur erhalten bei wirtschaftlicher Nutzung/Auslastung!	Anbieter
5.4	Förderung alternatives Mobilitätsangebot für alle Ortsteile durch: > neuer Bahnhof	
5.5	Rad- und Fußwegenetz ausbauen und aufwerten, u.a. durch: > Ausbau Barrierefreiheit > Lücken schließen > Ausbau wichtiger Routen: Aitrang nach Huttenwang, Radweg nach Unterthingau	Kommune, Eigentümer, Fachplaner
5.6	Ausbau „schnelles“ Internet > Das Antragsverfahren für Fördermittel für den Bauabschnitt III läuft bereits.	Anbieter

HANDLUNGSFELD: DASEINSVORSORGE UND BILDUNGSANGEBOT

	Art der Maßnahme	Beteiligte
6.1	Aktionen zum Erhalt / Ausbau der Daseinsvorsorge > hier passt eigentlich (fast) alles ?! > weitere Vorschläge/ Ideen? Wenn ja, wer macht's? Erfreulicher Hinweis: Seit Februar 2025 hat wieder eine Hausarztstelle in Aitrang eröffnet.	Kommune, Gewerbe, Bürgerschaft
6.2	Neues „Café“, welches insbesondere (auch) sonntags geöffnet hat, wäre gemäß Rückmeldung aus der Bürgerschaft ein großer Gewinn für Einheimische + Gäste. (Evtl. auch als besonderes Ausflugsziel). Es fehlt aktuell allerdings an pot. Betreiber sowie konkretem Ort (Vorschlag: neue Nutzung in alter Hofstelle).	Bürgerschaft, Betreiber
6.3	Neue „Dorfkneipe“, Bar evtl. betrieben durch Bürgerinitiative? Vorschlag/ Vision: Cafe und Kneipe in Verbindung mit einem Getränkemarkt.	Bürgerschaft, Betreiber

5. DER KOMPAKTE MASSNAHMENKATALOG ZUM IEK

HANDLUNGSFELD:

SOZIALES MITEINANDER, KULTUR UND FREIZEIT

	Art der Maßnahme	Beteiligte
7.1	Etablierung des „Quartiersbüro“, wichtiger Baustein für ein attraktives Angebot speziell für die ältere Generation	Kommune, Bürgerschaft
7.2	Nachbarschaftshilfe Aitrang-Ruderatshofen „allerHand“	Kommune, Bürgerschaft
7.3	Aktionen und Veranstaltungen zum Erhalt / Stärkung des guten Miteinanders, Ehrenamts und der Vereinstätigkeit > hier passiert schon viel > weitere Vorschläge/ Initiativen sind immer willkommen! > Förderung Austausch/ Miteinander Eingeborene/ Zugezogene	Bürgerschaft
7.4	Kulturfest „MITANAND UND DURANAND“, Helfer gesucht! Wer hat Lust sich aktiv einzubringen? (Nächste Veranstaltung wäre 2026, wenn Initiatoren gefunden sind)	Bürgerschaft
7.5	„Miteinander heißt auch <u>Eigeninitiative!</u> “ (Zitat aus Bürgerwerkstatt) Konkrete Projektideen/Aktionen? Wer hat Lust sich aktiv einzubringen?	Bürgerschaft
7.6	Neue Jugendbeauftragte: Frau Iris Kunz	Bürgerschaft
7.7	Neuer regelmäßiger Treff: Moderner Stammtisch	Bürgerschaft
7.8	Bürgerrat?!	Bürgerschaft
7.9	Erweiterung digitales Angebot: Einführung Online-Service-Portal, Einführung digitaler Veranstaltungskalender in Anbindung an Gemeindehomepage und Gemeindeinfo	Kommune, Bürgerschaft
7.10	Ausstattung Alte Schule > Ein Fernwärmeanschluss kommt. > Der Einbau einer Zentralheizung im 1. OG wird geprüft.	Kommune
7.11	Ausbau des Freizeitangebotes (speziell für Kinder) <u>Hinweis: Derzeit werden Organisatoren für die Ferienfreizeit Aitrang dringend gesucht! Wer hat Lust hier mitzumachen?</u>	Kommune, Bürgerschaft
7.12	Schaffung „Platz für Alle“ Ausbau des Freizeitangebotes (speziell für Jugendliche) > Basketballstation/ Beachvolleyballplatz > Skateboardplatz/Pumptrack	Kommune, Bürgerschaft
7.13	Ausbau des Freizeitangebotes (generationenübergreifende Treffpunkte) > Wasserspielplatz / Wassertretbecken als Treffpunkt für alle Generationen > attraktive Naherholungsbereich entlang des Mühlbachs > öffentlicher Grillplatz > weitere Vorschläge: Schachfeld, überdachter Sitzbereich mit Bank+Tisch	Kommune, Eigentümer, Fachplaner

HANDLUNGSFELD:

WIRTSCHAFT UND TOURISMUS

	Art der Maßnahme	Beteiligte
8.1	Bedarfsabfrage bei Gewerbetreibenden > Nutzungsart > Benötigte Flächen Grundstück > Benötigte Flächen Gebäude	Kommune, Gewerbe- treibende
8.2	Infokarte/-broschüre gemeindliches Wander- und Radwegenetz? > Hinweis: Es sind bereits ausreichend Infokarten für das Wander- und Radwegenetz vorhanden. Heute ist alles digital. Die Karten sind im Rathaus „Ladenhüter“. > evtl. „besondere Routen“ ergänzen?	Bürgerschaft
8.3	Aktionen und Veranstaltungen zur Stärkung des Gewerbes	Gewerbe- treibende, Bürgerschaft
8.4	Gewerbeflächenbörse „von Aitrangern für Aitrangern “ > Zusammenbringen von Eigentümern potentieller Flächen (Nutzung Innenentwicklungspotentiale) mit heimischen Gewerbetreibenden Wichtiger Hinweis: In der FMD sind Flächenpotentiale auch für eine gewerbliche Nutzung ausfindig gemacht worden. Die Vermittlung dieser Flächen an Gewerbetreibende mit Flächenbedarf kann Leerstände reaktivieren und neue Nutzungen in den Bestand bringen.	Gewerbe- treibende Eigentümer

AUSBLICK

„WIR LEBEN SCHON IM PARADIES!

SO SOLL ES BLEIBEN - JETZT UND IN ZUKUNFT.“

WIE GEHT ES WEITER?

Das mit dem Abschlussbericht vorliegende Innenentwicklungskonzept soll bei künftigen Entwicklungen in Aitrang eine hilfreiche und nützliche Grundlage sein. Dies gilt gleichermaßen für kommunale wie private Maßnahmen.

In vielen Bereichen baut Aitrang auf einem sehr qualitätsvollen Erbe auf. Neben der Ortsbildprägenden (Kultur-)Landschaft und der historischen Baukultur mit zahlreichen erhaltenen, zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden, ist hierbei vor allem der dörfliche Zusammenhalt und das bürgerschaftliche Engagement, verbunden mit dem bis heute sehr aktiven Vereinsleben, hervorzuheben!

Aufbauend auf den gemeinsam erarbeiteten Entwicklungszielen geht es nun darum, bestehende Qualitäten langfristig zu sichern, sowie vorhandene Defizite durch entsprechende Maßnahmen zu beheben.

Mit dem IEK ist eine wichtige Grundlage für eine zukunftsweisende, nachhaltige Ortsentwicklung geschaffen, wobei sich auch hier zeigt, wie wichtig das Engagement jedes Einzelnen ist und wie in der Summe auch viele kleine Maßnahmen einen großen Mehrwert bringen!

**VIELEN DANK AN ALLE,
DIE HIERBEI AKTIV MITWIRKEN!**

ÜBERSICHT ZU PRIVATEN UND KOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMMEN:

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

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

