

---

Oy-Mittelberg  
Ortskernsanierung Oy



Vorbereitenden Untersuchungen

---

Gemeinde Oy- Mittelberg  
Ortskernsanierung Oy

Vorbereitende Untersuchungen

SEP StadtEntwicklungPlanung

Jochen Baur + Prof. Patrick Deby  
Architekten + Stadtplaner  
Clemensstraße 30  
80803 München

mit Natascha Küderli  
und Claudia Neeser

München, März 2009

---

## Inhaltsverzeichnis:

1	Einführung	4
1.1	Anlass und Aufgaben	4
2	Übergeordnete Zusammenhänge	6
2.1	Lage, Funktion und Topographie	6
2.2	Verkehr	8
2.3	Geschichtliche Entwicklung	9
3	Planerische Vorgaben und rechtliche Grundlagen	11
3.1	Regionalplan	11
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Bebauungsplan	11
4	Analyse des Untersuchungsgebietes	15
4.1	Siedlungsstruktur	15
4.2	Denkmalschutz	19
4.3	Verkehr und Erschließung	25
4.4	Nutzung	28
4.5	Bevölkerung	30
4.6	Fremdenverkehr	32
4.7	Bauzustand	32
4.8	Öffentliche Freiflächen und Gewässer	34
4.9	Ortsgestalt	35
5	Probleme und Potenziale	44
6	Beteiligungsverfahren	49
6.1	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	49
6.2	Bürgerbeteiligung	51
7	Ziele der Sanierung	52
7.1	Leitbild für den Ortskern	52
7.2	Zielvorstellung	52
8	Planungskonzept	54
8.1	Nutzung	54
8.2	Verkehr	55
8.3	Gestaltung	56
9	Maßnahmen und Durchführung	61
9.1	Zusammenstellung der Maßnahmen	61
9.2	Realisierung des Konzepts	62
9.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht	64
9.4	Abgrenzung Sanierungsgebiet	65

---

---

## Karten und Pläne

Übersichtskarte	5
Regionalplan	6
Luftbild	12
Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	13
Flächennutzungsplan	14
Baustruktur	16
Extraditionsplan 1818	17
Extraditionsplan 1818 / Kataster 2008	18
Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude	23
Bodendenkmäler	24
Verkehr	27
Nutzung im EG	29
Bevölkerung und Altersstruktur	31
Bauzustand	33
Geschosszahl	42
Gestalterische Werte und Mängel	43
Probleme und Potenziale	48
Planungskonzept Nutzung	58
Planungskonzept Verkehr	59
Planungskonzept Gestaltung	60
Maßnahmen	63
Abgrenzung Sanierungsgebiet	67

---

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass und Aufgabe

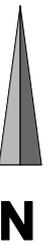
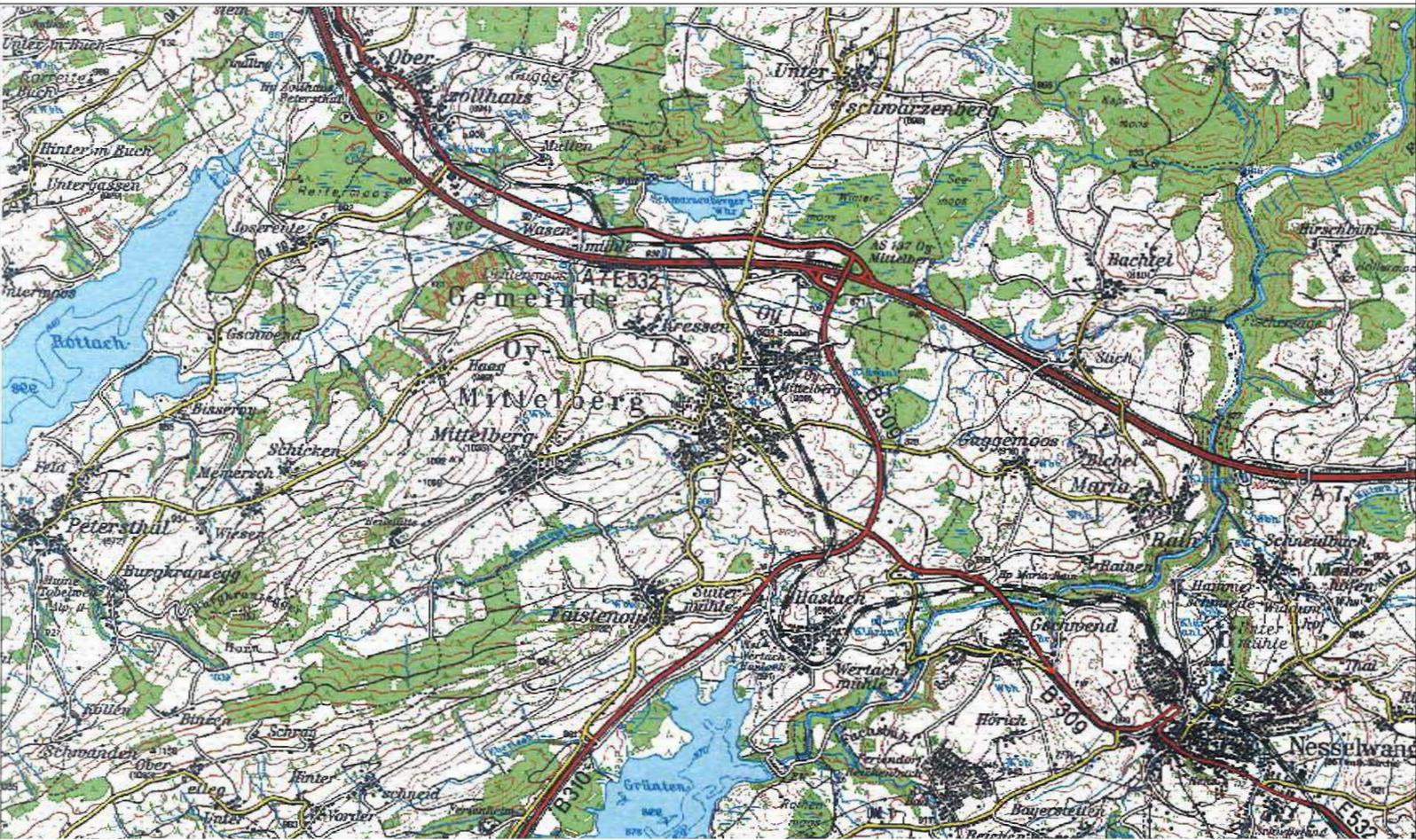
Die Gemeinde Oy-Mittelberg beabsichtigt, Vorberreitende Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Ortskernsanierung im Ortsteil Oy durchführen zu lassen. Damit sollen Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung sowie die weitere Entwicklung des zentralen Kernorts erarbeitet werden. Die Untersuchungen sollen Erkenntnisse über die wesentlichen Probleme im Ortskern, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge liefern. Dazu dient eine problembezogene Auswertung nach verschiedenen Themenfeldern.

Auf dieser Grundlage sind Sanierungsziele aufzustellen und deren Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen eines realistischen Planungskonzepts darzustellen.

Im Mittelpunkt der Fragestellung steht Gestalt und Funktion des Ortskerns. Die derzeitige Situation ist gekennzeichnet durch brach liegende Grundstücke und Leerstände, insbesondere im gastronomischen Bereich. Veränderungstendenzen zeigen sich bei Gewerbe und Einzelhandel. Von großer Bedeutung ist dabei die Erhaltung und Stärkung des Handels, der seit Jahren einem grundsätzlichen Wandel unterliegt. Deshalb sollen in die städtebauliche Untersuchung die Ergebnisse eines Markt- und Standortgutachtens für den Einzelhandel integriert werden, um eine gesicherte Grundlage für langfristige Entscheidungen zu erhalten.

Im Zusammenhang mit dem wichtigen Sektor Fremdenverkehr stehen nicht nur die Angebote von privaten und öffentlichen Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen sondern auch das gestalterische Erscheinungsbild, geprägt durch ortstypische Gebäude sowie den öffentlichen Raum. Dieser heute durch den Fahrverkehr dominierte Straßenraum muss aufgewertet und in seiner Qualität verbessert werden. Dazu werden die Erkenntnisse aus dem denkmalpflegerischen Erhebungsbogen einbezogen.

Um diese komplexe Fragenstellung bearbeiten zu können, wird der gesamte Ortskern in die Untersuchung mit einbezogen, ausgenommen die Siedlungsbereiche östlich der Bahn sowie das südliche Wohngebiet Sonnenbichl. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 50 ha.



## 2 Übergeordnete Zusammenhänge

### 2.1 Lage, Funktion und Topographie

Oy-Mittelberg ist als Kleinzentrum im ländlichen Raum in der Region Allgäu(16) ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Kempten – Füssen. Oy ist der Hauptort der Gemeinde, die aus Oy, Mittelberg, Haslach, Haag, Faistenoy, Kressen, Maria Rain, Oberzollhaus, Petersthal und Schwarzenberg besteht. Die nächstliegenden übergeordneten zentralen Orte sind das Unterzentrum Nesselwang (6,5km) in süd-östlicher Richtung und das Oberzentrum Kempten im Nordwesten (24km). Die Gemeinde ist den Allgäuer Alpen vor gelagert und führt das Prädikat Kneipp- und Luftkurort.

## Regionalplan der Region Allgäu (16)

Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu (16) 2008

### Karte 1

#### Raumstruktur

##### 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

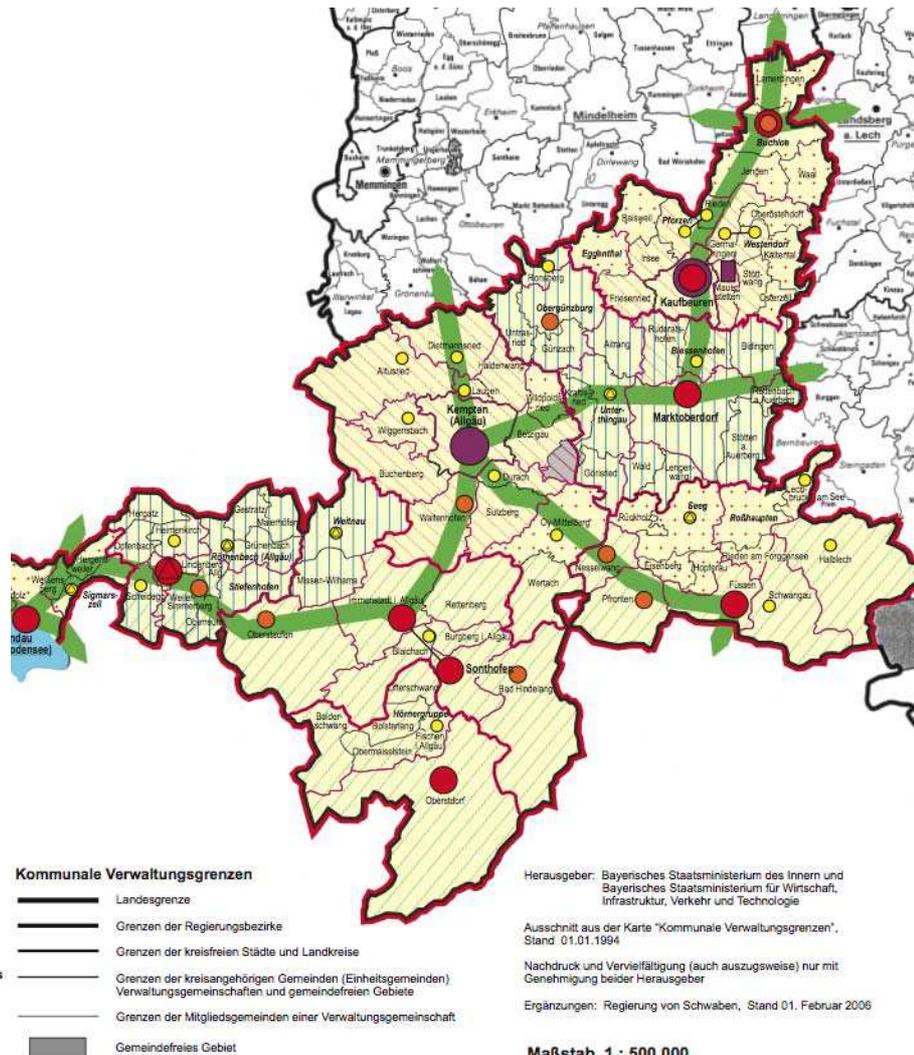
##### Landesentwicklungsprogramm Bayern

- 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
  - Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region
- Grenze der Mittelbereiche

Gemäß Beschluss des Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbandes Allgäu vom 07. November 2007

Verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 12. Februar 2008, Az. 24-6167/11



##### Kommunale Verwaltungsgrenzen

- Landesgrenze
- Grenzen der Regierungsbezirke
- Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise
- Grenzen der kreisangehörigen Gemeinden (Einheitsgemeinden) Verwaltungsgemeinschaften und gemeindefreien Gebiete
- Grenzen der Mitgliedsgemeinden einer Verwaltungsgemeinschaft
- Gemeindefreies Gebiet

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium des Innern und Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

Ausschnitt aus der Karte "Kommunale Verwaltungsgrenzen", Stand 01.01.1994

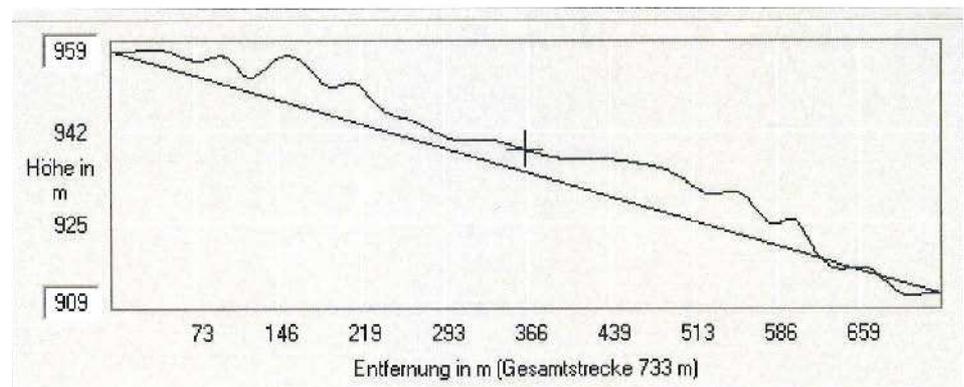
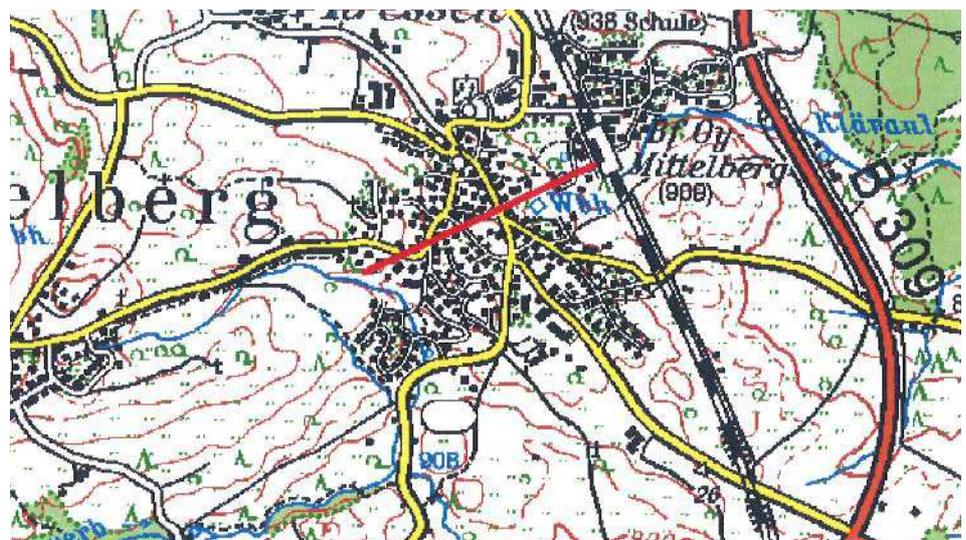
Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung beider Herausgeber

Ergänzungen: Regierung von Schwaben, Stand 01. Februar 2008

Maßstab 1 : 500 000

Das Landschaftsbild wird geprägt durch den Burgkranzegger und Elleger Höhenrücken im Südwesten und das Moränengebiet im Norden und Osten von Oy-Mittelberg geprägt. Das südliche und östliche Gemeindegebiet wird von der zum Teil tief eingeschnittenen Wertachschlucht begrenzt. Im Grenzbereich zweier naturräumlicher Einheiten zeigt die Gemeinde Oy-Mittelberg ein sehr bewegtes Relief mit einem relativ hohen Flächenanteil an Hoch-, Übergangs- und Niedermooren. Die höchste Erhebung, das Burgkranzegger Horn beträgt 1.150m, die niedrigste Höhe 816m in der Wertachschlucht an der östlichen Gemeindegrenze.

Der Ortsteil Oy liegt auf etwa 940m ü NN und weist ein Gefälle vom westlichen Ortsrand zum Bahnhof im Osten auf. Eine erhebliche Steigung im Ort zeigt sich besonders an der Mittelberger Strasse.



## 2.2 Verkehr

Oy ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Die ursprünglich durch den Ort verlaufende Bundesstraße B 309 ist im Osten als Umgehungsstraße geführt und verbindet zur Bundesautobahn A7 mit der Anschlussstelle 137 Oy-Mittelberg in ca. 5 km Entfernung.

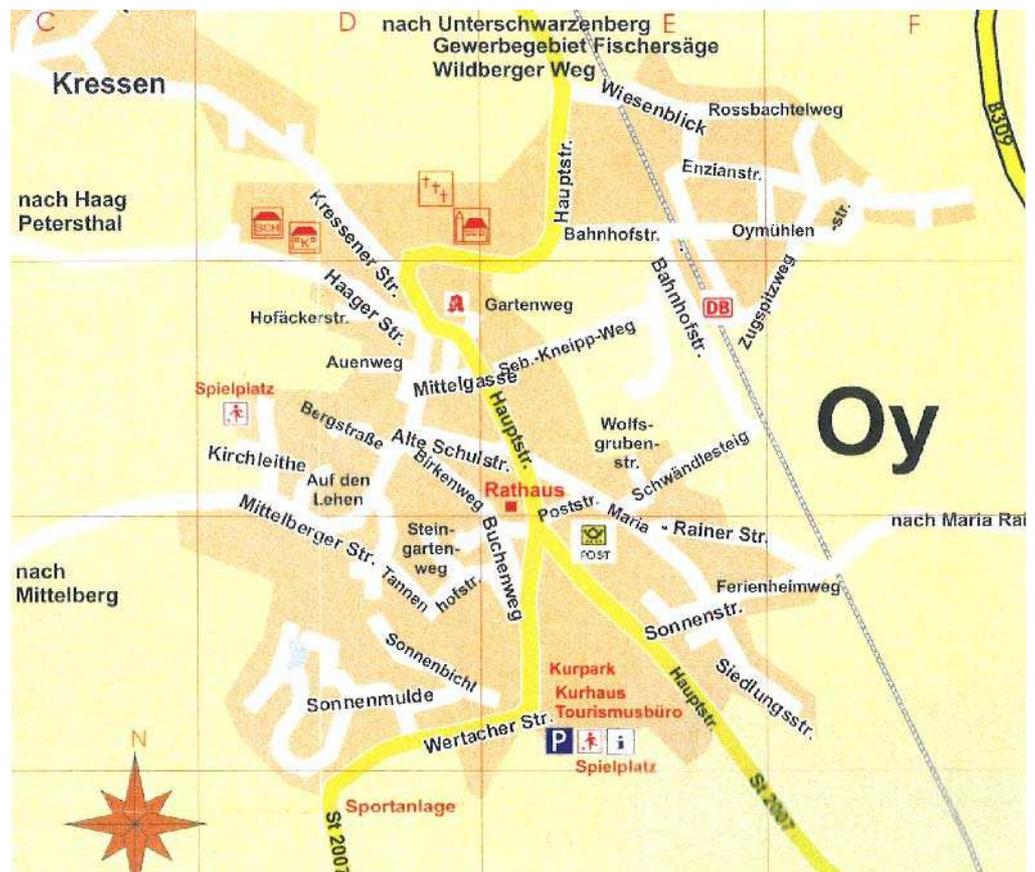
Von Norden kommend durchquert die Hauptstraße den Ort Richtung Süden nach Nesselwang. Eine Abzweigung führt über die Wertacher Straße zum Ortsteil Faistenoy.

Mittelberg ist über die Mittelberger Straße und Haager Straße erreichbar.

Oy hat einen Bahnanschluss. Die Bahnlinie Kempten – Pfronten – Reutte führt als Außerfernbahn nach Garmisch Partenkirchen. Die Bahnstation ist die höchstgelegene Deutschlands mit 909 m üNN.

Der nächstliegende Flughafen ist der Airport Allgäu in Memmingerberg, der in einer Entfernung von 54 km über die Autobahn A7 bequem und schnell zu erreichen ist.

Südlich von Kempten in Durach liegt ein Landeplatz für den privaten Flugverkehr.



## 2.3 Geschichtliche Entwicklung

Oy Juni 1938



Die frühgeschichtliche Entwicklung des Gebiets ist durch die Römerstraße von Reutte über Oy nach Kempten bezeugt, die als Abzweig von der Route Fernpass-Reutte-Schongau-Augsburg angelegt worden war.

Orte mit der Namensendung auf „-au“ (hier Oy) zählen zu einer Besiedelungsepoche, die bereits im 8. Jahrhundert einsetzte.

Oy gehörte ursprünglich zu dem Pfarrdorf Mittelberg, das bereits um das Jahr 800 als Unterbezirk (Zente) von Wertach erscheint. Das Dorf Oy wird erstmalig 1227 erwähnt. Das Gebiet gehörte unter den Herren von Mittelberg vom 12. Jh. bis 14. Jh. zum Stift Kempten. 1353 kommt das Gebiet in den Besitz des Bischofs von Augsburg und die Bewohner unterstanden dem Pfliegamt Rettenberg.

Im Mittelalter war Oy Zollstation an der Grenze des Hochstifts Augsburg zum Stift Kempten. Der Ort lag an der Salzstraße Hall-Kempten mit einer Salzfaktorei und einem Salzstadel. Die Hohe und Niedere Gerichtsbarkeit wurde vom Hochstift Augsburg ausgeübt (Dertsch 1966, 49 f). Von Österreich kommend musste in Vils, Oy und Zollhaus Zoll bezahlt werden. Um diese Zölle zu sparen, baute Österreich von 1540 bis 1550 die Gachtstraße von Tannheim nach Hindelang. Darauf kam es zu langjährigen Streitigkeiten, bis sich die Österreicher 1586 bereit erklärten, ein Drittel aller Salzfuhrten über Oy zu führen. Bereits 1556 wird die Schmiede in Oy erwähnt.

Im 30jährigen Krieg zogen die Schweden 1632 in Kempten ein und waren sofort in die umliegenden Dörfer ausgeschwärmt. Nach dem Pfarrarchiv soll Oy 1632 fast ganz niedergebrannt sein. 1635 kam die Pest nach Oy und Mittelberg, wobei 1200 Menschen ihr zum Opfer fielen. Als Filialkirche von

Mittelberg wurde ab 1674 die Pfarrkapelle St. Anna in Oy erbaut. Die Kirche wurde 1677 von Bischof Johann Christof aus Augsburg geweiht. Über den Vorgängerbau gibt es keine gesicherten Aussagen (Pfarrarchiv, Pfarrer Wagner).

Die Siedlungsweise der Gemeinde, geprägt durch eine Vielzahl von Streusiedlungen (Weilern), geht auf eine Flurbereinigung mit Aussiedlung zurück, die bereits im 16. Jahrhundert zunächst durch die Eigeninitiative der Bauern entstanden ist, von den Fürstbäben von Kempten im Jahre 1791 fortgeführt wurde und 1879 bereits beendet war, als das Land Bayern mit der Flurbereinigung begann. Im Gegensatz zu vielen anderen Allgäuern Gemeinden fand in der Gemeinde Oy-Mittelberg keine Vereinödung statt.

Das Gebiet Oy-Mittelberg unterstand bis zum Reichsdeputationshauptschluss und der Säkularisation 1803 dem Hochstift Augsburg, seither gehört der Ort zu Bayern.

Mit dem Anschluss von Kempten 1852 an das Eisenbahnnetz verlor der Salztransport mit Fuhrwerken über Oy seine Bedeutung und der Salzstadel im Ortskern wurde 1858 abgebrochen. Neue Impulse ergaben sich durch die Eröffnung der Bahnlinie von Kempten nach Pfronten am 30.11.1895 mit dem Bahnhof östlich des Ortskerns Oy, die später als „Auerfernbahn“ über Reutte nach Garmisch-Partenkirchen verlängert wurde. Die neue Bahnstation zog eine zusätzliche Ansiedlung in der Tal-lage nach sich.

Die Erschließung einer Thor-Radiumquelle zu Beginn des 20. Jahrhunderts bringt Kurgäste und neue Hotelbauten. Leitungen mit dem Heilwasser werden zu den Hotels verlegt. Der Ort wird zu Bad Oy bis nach dem 2. Weltkrieg. 1963 ergibt eine balneologische Untersuchung, dass der Gehalt an Radon für eine Heilquelle zu niedrig ist und die Gemeinde verliert das Prädikat Bad. In diesem Zeitraum entsteht die Siedlung an der Maria-Rainer-Straße.

Die Gemeinden Mittelberg und Oy hatten sich 1927 zusammengeschlossen. Mit der Gemeindegebietsreform 1976 erfolgte die Eingemeindung von Petersthal. Seit 1980 führt die Gemeinde den Namen Oy-Mittelberg und Oy wurde der Hauptort.

---

### 3 Planerische Vorgaben und rechtliche Grundlagen

Bei den Planungen zur Entwicklung des Ortskerns müssen Vorgaben aus übergeordneten Planungen sowie die bestehenden rechtlichen Grundlagen beachtet werden.

#### 3.1 Regionalplan

Nach Maßgabe des Regionalplans Allgäu, ist Oy-Mittelberg ein Kleinzentrum. Kleinzentren stellen die Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs sicher.

(Regionalplan, A III/1 Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte)

#### 3.2 Flächennutzungsplan

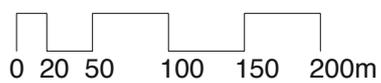
Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan wurde am 31.03.1994 von der Ortsplanungsstelle für Schwaben erstellt.

Er zeigt für das Untersuchungsgebiet eine überwiegende Aufteilung in Wohn- und Mischgebiet. Im Norden ist hauptsächlich Mischgebiet mit dem dazugehörigen Bahngelände und die Kirche Verklärung Christi als Gemeinbedarf mit Grün. Im Süd-Osten befinden sich vor allem Misch und Wohngebiete und das Haus der Gastes mit dem neuen Kurpark als Gemeinbedarf. Die südlich und östlich gelegenen Siedlungen sind Wohnflächen bzw. Sondergebiet / Feriensiedlung. Im Westen sind überwiegend Wohngebiete und Grünflächen. Der historische Ortskern sowie die Bereiche entlang der Hauptstraße und Bahnhofstraße sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Zentrum und an der Hauptstraße ist überwiegend Mischgebiet bis auf die St. Anna Kapelle und dem Rathaus die beide als Gemeinbedarf stehen. Im Nord-Westen ist die Schule und die Post als Gemeinbedarf und ein Teil Wohnen. Zu erwähnen ist die Grünfläche des alten Kurparks die sich vom Zentrum bis zum Bahnhof erstreckt.

#### 3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich Gasthof Löwen wurde der Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan gefasst und eine Veränderungssperre beschlossen.

---

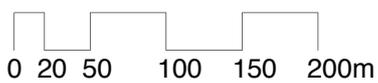
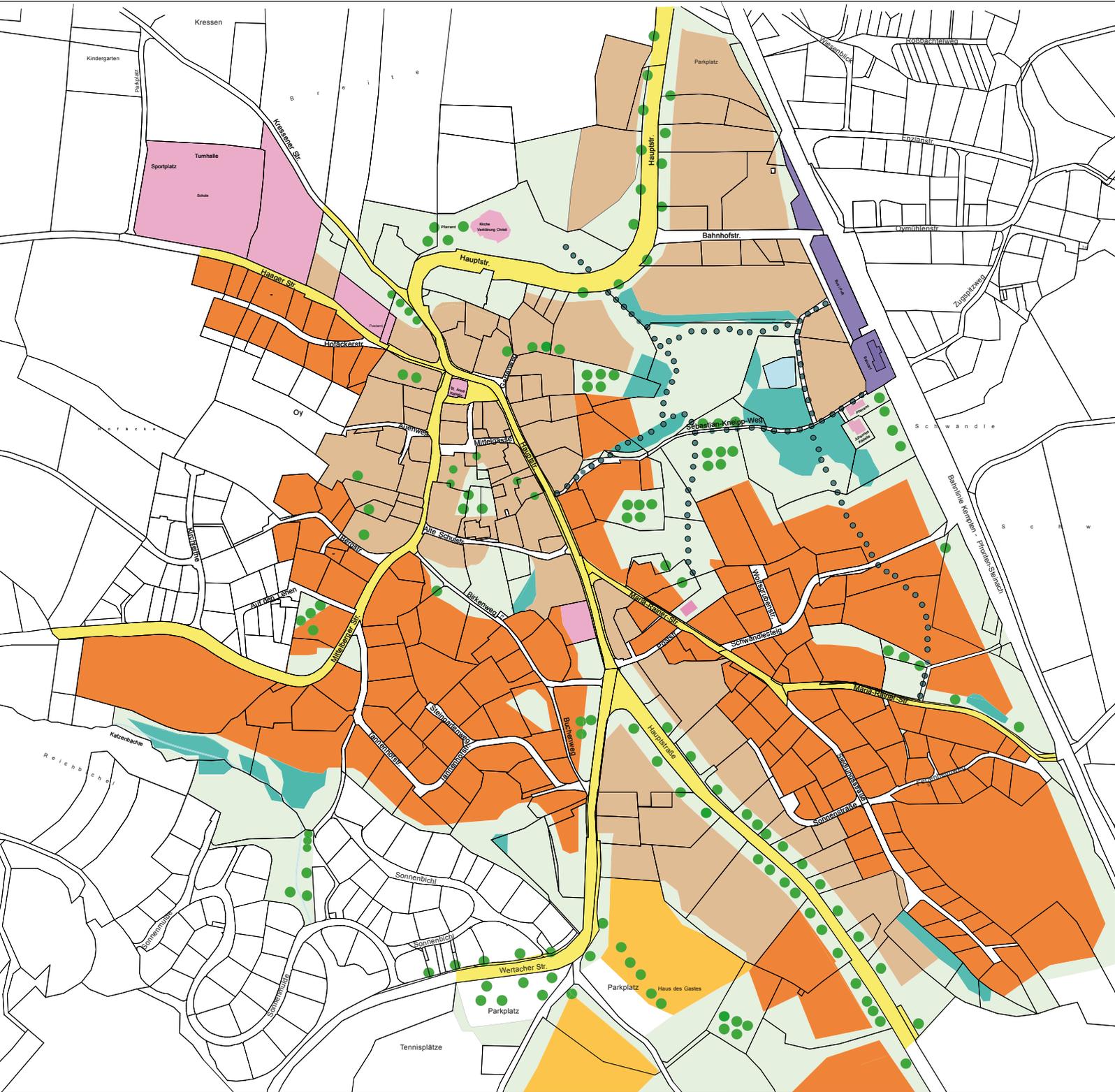


M 1 : 5000 / A4



Baur + Deby  
Architekten + Stadtplaner  
München 07 / 08





M 1 : 5000 / A4



Baur + Deby  
Architekten + Stadtplaner  
München 09 / 08

- |   |                      |   |             |
|---|----------------------|---|-------------|
|  | Wohnen               |  | Bahngelände |
|  | Mischgebiet          |  | Fußwege     |
|  | Gemeinbedarf         |  | Grün        |
|  | Sonder-/Kurgebiet    |  | Wald        |
|  | Hauptverkehrsflächen |  | Gewässer    |
|  | Verkehrsflächen      |  | Bäume       |

## 4

 Analyse des  
 Untersuchungsgebietes

Grundlagen sind neben den vorliegenden Daten, Untersuchungen und Planungen eine bauliche und ortsräumliche Bestandsaufnahme, welche im Mai 2008 statt fand sowie die Auswertung von Bevölkerungsdaten vom Juli 2008. Die Untersuchungen wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse, Dr. Manfred Heider, Augsburg erarbeitet.

 Räumliche Abgrenzungen des  
 Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten historischen Ortskern von Oy, einschließlich den Ortseingängen im Norden und Süden sowie die angrenzenden Siedlungsgebiete bis zum Bahnhof. Die Fläche des Untersuchungsgebiets umfasst 493.840 qm, ca. 50 ha.

## 4.1

## Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur des Ortskerns ist geprägt durch die Römerstraße und ehemalige Salzstraße sowie die parallel verlaufende Mittelberger Straße.

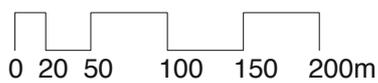
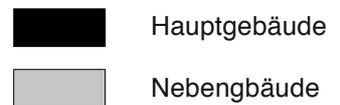
Zwischen diesen beiden Hauptstraßenzügen verlief ursprünglich ein Bach der sich aus den südlich liegenden „moosigten Wiesen“ speiste, die als Au (Oy) zum Namensgeber der Gemeinde wurde. Der Bachlauf schwenkte im Bereich der Mittelgasse nach Osten ab und folgt der Topografie in die Tallage.

Die erste bauliche Ansiedlung dürfte im 10./11. Jh. auf der Verebnungsfläche an der nördlichen Mittelberger Straße entstanden sein. In einer zweiten Entwicklungsstufe ist von einer weiteren Besiedlung im 12./13. Jh. auf dem Plateau durch die Lage an der Salzstraße auszugehen. Mit dem Salzstadel und der Salzfactorie als Zollstation ergab sich folgerichtig die Ergänzung durch Handwerksbetriebe und Gasthäuser.

Die entscheidende Veränderung der Raumsituation hat sich durch den Abbruch des Salzstadels ergeben. Durch den Bedeutungsverlust des Salztransports mit Fuhrwerken wurde das Gebäude 1858 abgerissen.

Weitere Veränderungen haben sich durch die Ortserweiterungen, insbesondere nach Süden und Südwesten ergeben, mit zum Teil Großvolumigen Baukörpern in exponierter Lage. In den 60 -er Jahren wurde die Siedlung im Süd-Osten an der Maria-Rainer Straße entwickelt. In den 80 -er Jahren ist die Siedlung am Sonnenbichl gebaut worden.

---



M 1 : 5000 / A4

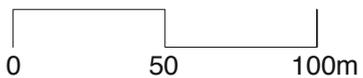


1818.



Handwritten note in red ink on the right side of the map, partially obscured. It appears to be a comment or instruction related to the survey or the buildings shown.

Vörnung  
alte Gebäude  
neue Gebäude



M 1 : 2500 / A4



Baur + Deby  
Architekten + Stadtplaner  
München 12 / 08

4.2  
Denkmalschutz

Die historische und ortsbildprägende Bausubstanz sowie die Qualität der räumlichen Dorfstruktur zu erhalten und wieder herzustellen, ist ein wesentlicher Faktor der Ortskernsanierung. Baudenkmäler sowie räumliche Situationen bestimmen die Qualität des Ortsbilds.

Einzeldenkmäler

Folgende Gebäude sind in die Denkmalliste eingetragen:

Auenweg 1:  
Ehem. Bauernhaus,  
mit Flachdach,  
überwiegend noch  
offener Blockbau,  
17./18.Jh.erneuert.  
(Fl.Nr. 3110)



Hauptstraße 19:  
Ehem. Bischöfliches  
Zollhaus, Flachdachhaus,  
am massiven Türgerüst  
bez. 1750, erneuert.  
(Fl.Nr. 3062)



Hauptstraße 31:  
Bauernhaus,  
zweigeschossiger  
offener Blockbau,  
18.Jh., Dach später.  
(Fl.Nr. 3050)



Hauptstraße 33:  
Bauernhaus,  
verputzter Blockbau  
mit Flachdach und Fresko,  
2. Hälfte 18. Jh.  
(Fl.Nr. 3043)



Mittelberger Straße 1:  
Kath. Filialkirche  
St. Anna,  
erbaut um 1675;  
mit Ausstattung  
(Fl.Nr. 3074)



Mittelgasse 1:  
Ehem. Kleinbauernhaus,  
offener Blockbau mit  
Riegelwand, Ende 18. Jh.,  
Dach später.  
(Fl.Nr. 3104)



Sühnekreuz: bez. 1539;  
in der Straße Kirchleite  
(Fl.Nr. 3136/7)



Bodendenkmäler

- Römerstraße Fernpass-Kempton  
(Inv.Nr. D-7-8328-0021)  
Aus der Römische Kaiserzeit.  
Typ: Straße  
Verläuft von der Wertachmühle sw von der B 309  
nach Oy und vom n Ortsrand Oy nach W in Rich-  
tung Haag.  
Die Strecke Wertacheinschnitt-Oy ist als  
leicht eingetiefter Hohlweg im Gelände sicht-  
bar
- Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche  
Siedlungsteile im Bereich des Altortes von Oy  
(Inv.Nr. D-7-8328-0033)
- Vorgängerbauten und untertägige Bausubstanz  
der bestehenden Filialkirche St. Anna (Inv.Nr.  
D-7-8328-0034)

Ortsbild prägende Gebäude

Maria-Rainer-Straße 1:  
Wohnhaus  
(Fl.Nr.3048)



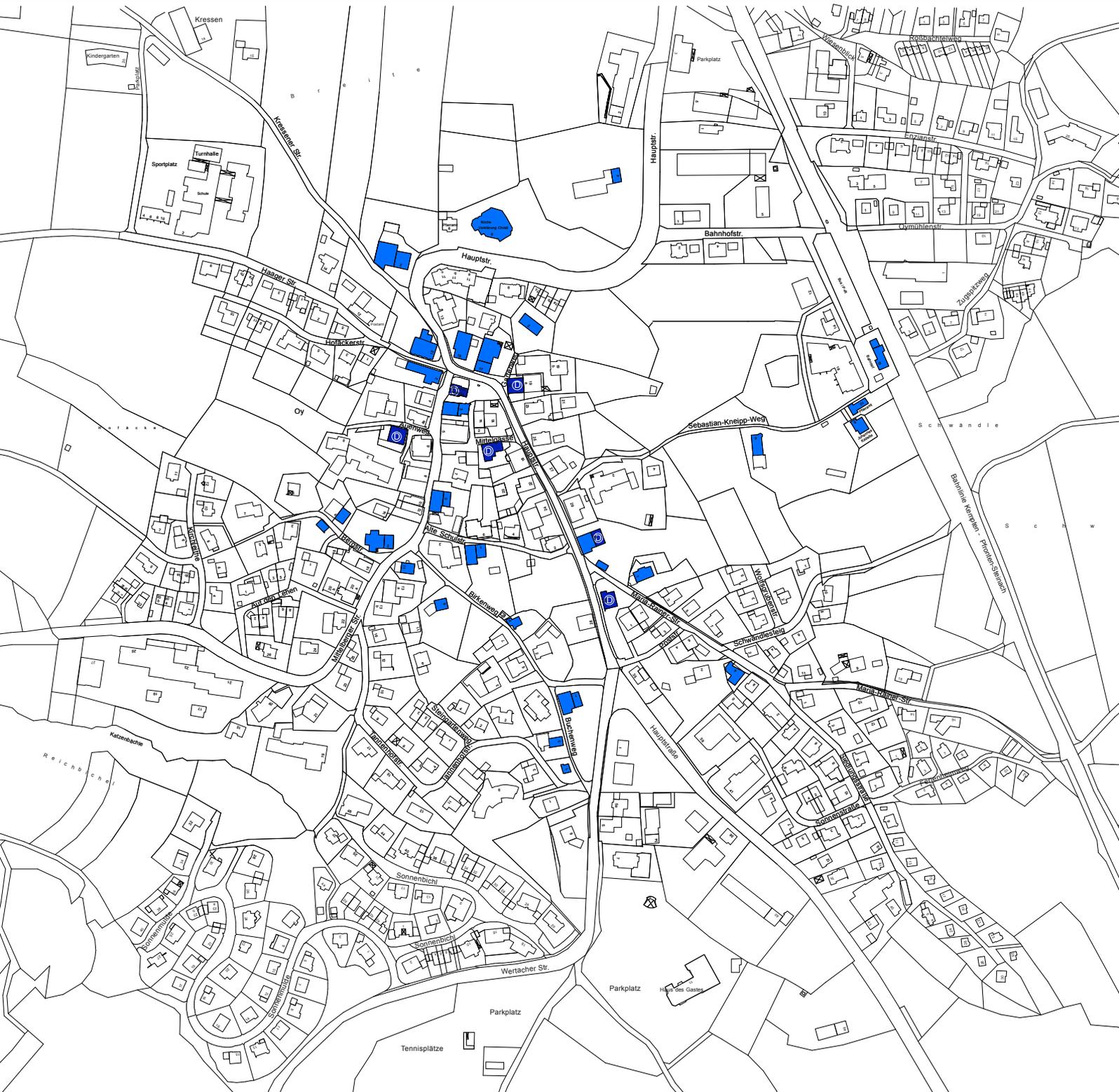
Hauptstraße 17:  
Wohnhaus mit Scheune  
(Fl.Nr. 3064)



Bergstraße 2:  
Bauernhaus mit Scheune  
(Fl.Nr.3117)



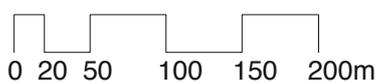
# Denkmale und ortsbildprägende Gebäude



Denkmal

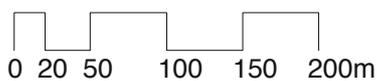
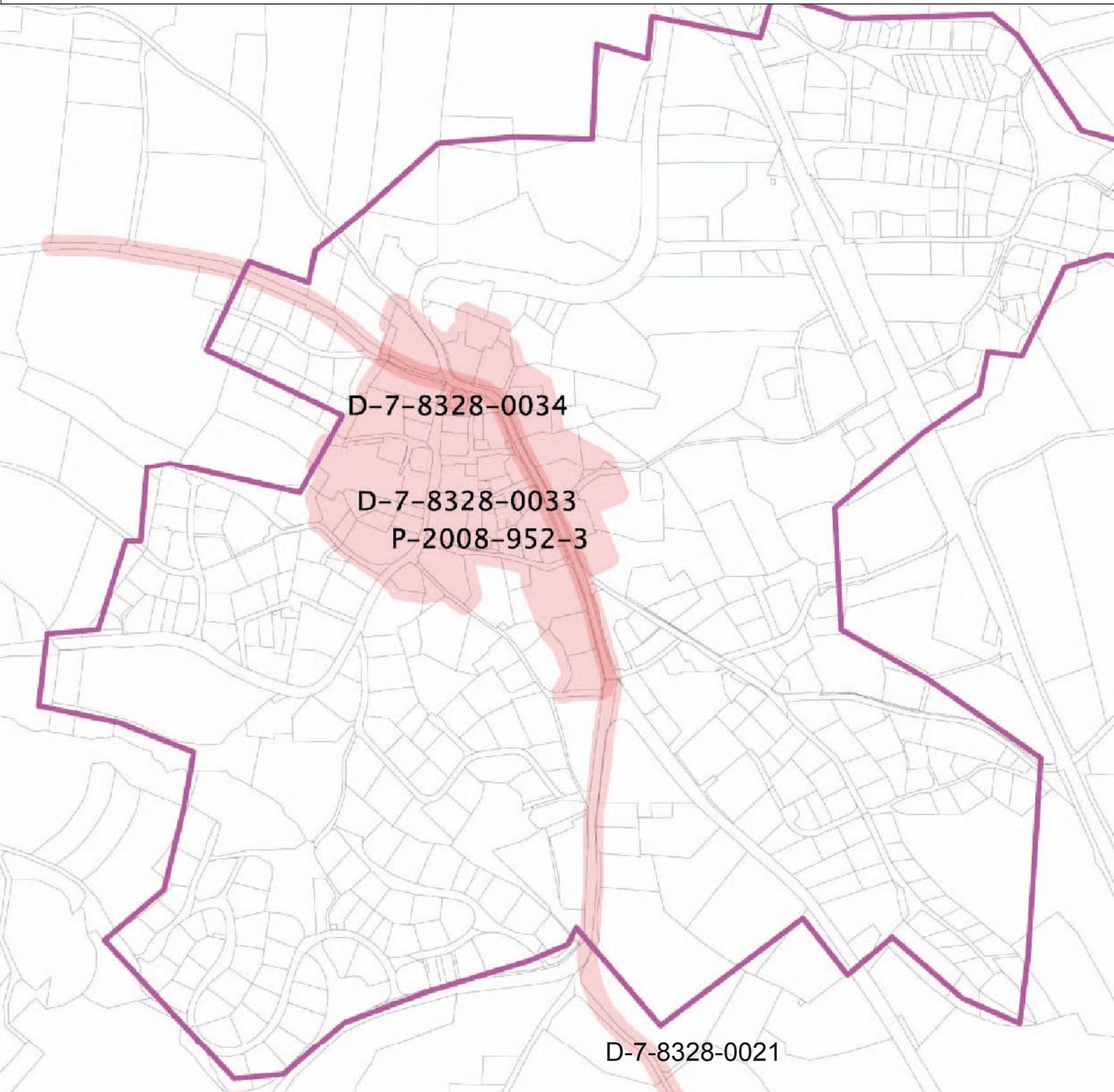


ortsbildprägendes  
Gebäude



M 1 : 5000 / A4





M 1 : 5000 / A4



Baur + Deby  
Architekten + Stadtplaner  
München 09 / 08

**D-7-8328-0034**

Vorgängerbauten und untertägige Bausubstanz  
der Filialkirche St. Anna

**D-7-8328-0033**

Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche  
Siedlungsteile im Bereich des Altortes von Oy

**D-7-8328-0021**

Römerstraße Fernpass-Kempton

Quelle Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

### 4.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Ortskerns erfolgt über die Hauptstraße und Wertacher Straße sowie die Mittelberger Straße. Die Siedlung im Südosten wird über die Maria Rainer Straße angebunden. Über die Bahnhofstraße wird auch der östlich der Bahnlinie gelegene Siedlungsbereich erschlossen.

Im zentralen Bereich des Ortskerns gilt an der Hauptstraße Tempo 30. Einige Anliegerstraßen sowie die Ortsverbindungsstraßen nach Mittelberg, Haag, Kressen und Maria-Rain sind im Ortskern auf Tempo 30 beschränkt. Der Birkenweg ist als Verkehrsberuhigter Bereich beschildert.

Entlang der meisten Straßen verlaufen Gehwege jedoch an der Hauptstraße am Ortseingang im Norden und im Süden fehlt der Gehweg. Ebenso an der Mittelberger Straße sowie in Abschnitten der Wertacher Straße. In manchen Bereichen wie z.B. am Anfang der Haager Straße neben dem Gasthof Löwen ist der Weg zu schmal.

#### Fehlender Gehweg Hauptstraße



Bushaltestellen befinden sich in der Ortsmitte an der Hauptstraße zwischen Mittelgasse und Alter Schulstraße sowie an der Wertacher Straße. Von der Bushaltestelle am Bahnhof verläuft eine Buslinie über Wertach nach Oberstdorf. Vor der Schule befindet sich eine Schulbus Haltestelle.

---

Öffentliche Parkplätze im Ortskern befinden sich am Dorfplatz, Mittelberger Strasse, Mittelgasse, Rathaus, Birkenweg, sowie am Ortsrand bei der Kirche Verklärung Christi, am Kurpark und am Bahnhof. Alle anderen Parkmöglichkeiten sind auf privatem Grund für die Kunden von Einzelhandel, Gastronomie, Hotellerie, Pensionen und anderen Dienstleistungen.

Parken an der Mittelgasse

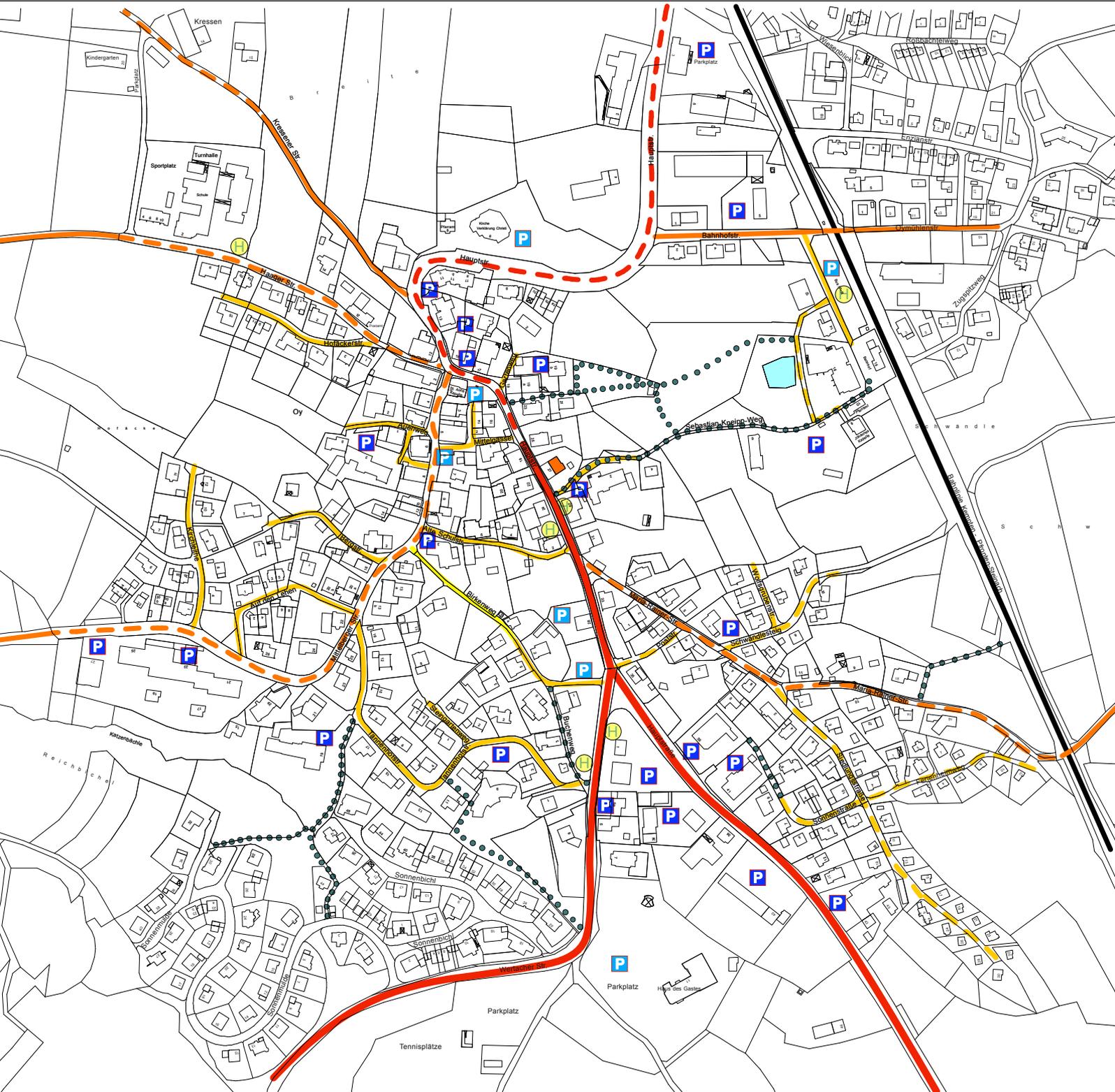


Parken am Dorfplatz



Parkplatz an der Kirche





Kunden/Gäste/Anw. Parkplatz



öffentlicher Parkplatz



Bushaltestelle



Hauptverkehr



Hauptverkehr Tempo 30



Ortsverbindung



Ortsverbindung Tempo 30



Anlieger



Anlieger Tempo 30



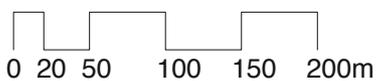
verkehrsberuhigter Bereich



Bahnlinie Kempten/Pfronten



Fußweg



M 1 : 5000 / A4



#### 4.4 Nutzung

Die Nutzung im Ortskern wird bestimmt durch eine Mischung aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Gewerbe. Ein Schwerpunkt der Geschäftsnutzung zeigt sich am Anfang der Mittelberger Straße mit Handel zusammen mit Dienstleistungen und Gastronomie/Hotel.

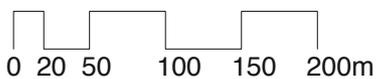
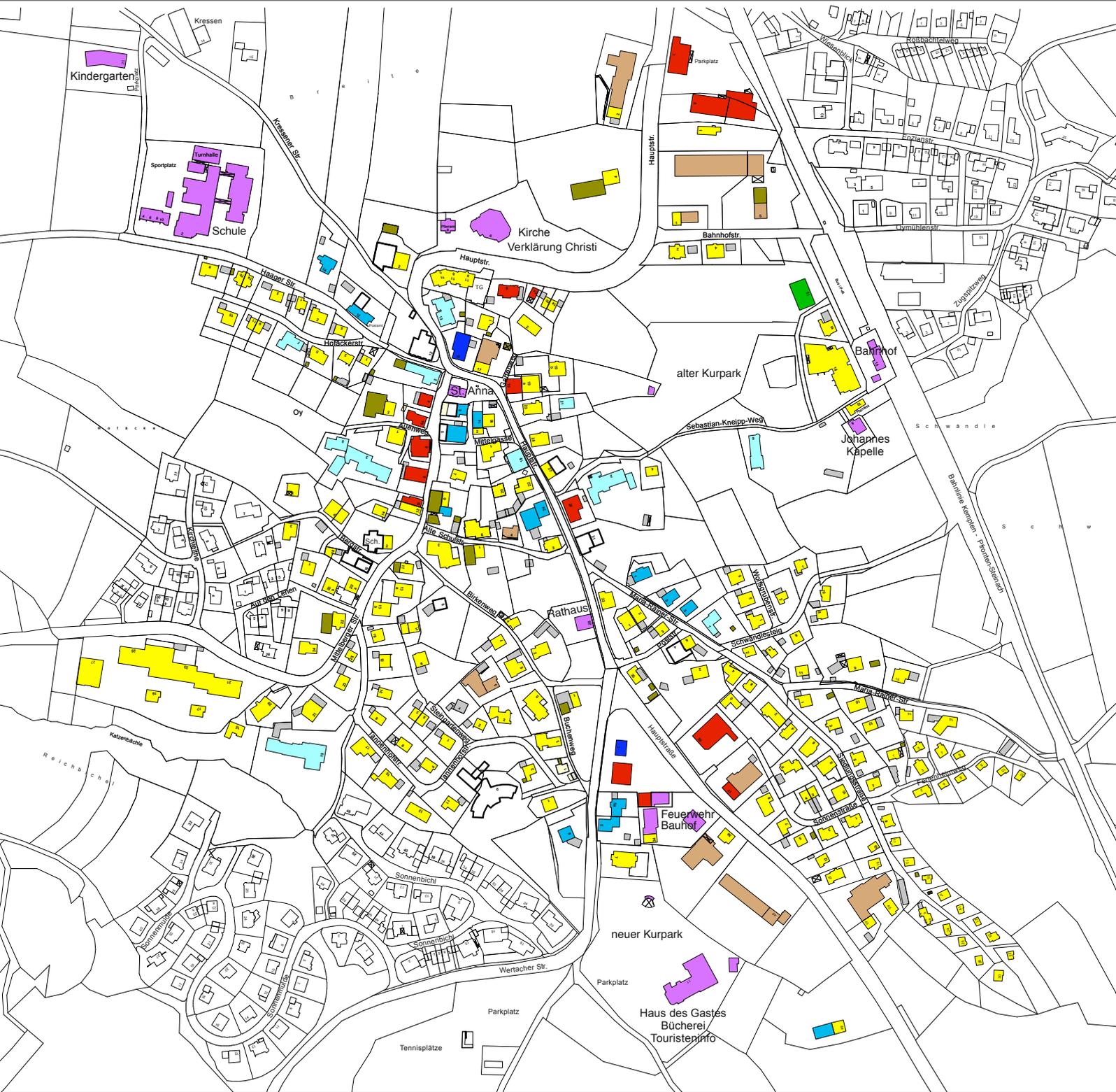
Am südlichen und nördlichen Ortseingang befinden sich Gewerbe und Handwerksbetriebe sowie jeweils großflächige Einkaufsmärkte.

Im südöstlichen, wie im westlichen Teil des Ortskerns dominiert Wohnnutzung. Vereinzelt bestehen Gastronomie mit Hotel und in der Maria-Rainer Straße Dienstleistungen.

Die öffentlichen Einrichtungen verteilen sich über den gesamten Ort. Im Zentrum liegt die St. Anna Kapelle und an der südlichen Hauptstraße das Rathaus. Im Norden befinden sich die Schule und die Kirche Verklärung Christi mit dem Friedhof. Im Osten durch den ehemaligen Kurpark getrennt liegt die Evangelische Johannes Kapelle sowie der Bahnhof. Auf einem gemeinsamen Grundstück im Süden ist der Gemeinde Bauhof und die Feuerwehr untergebracht. Am südlichen Ortsrand schließt sich der neue Kurpark mit dem Haus des Gastes an. An der Bahnhofstraße besteht der einzige Landwirtschaftliche Betrieb des Ortskerns, der im Nebenerwerb bewirtschaftet wird. Vereinzelte Leerstände (insgesamt 8) sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt.

#### Leerstand Gasthof Löwen





M 1 : 5000 / A4

#### 4.5 Bevölkerung

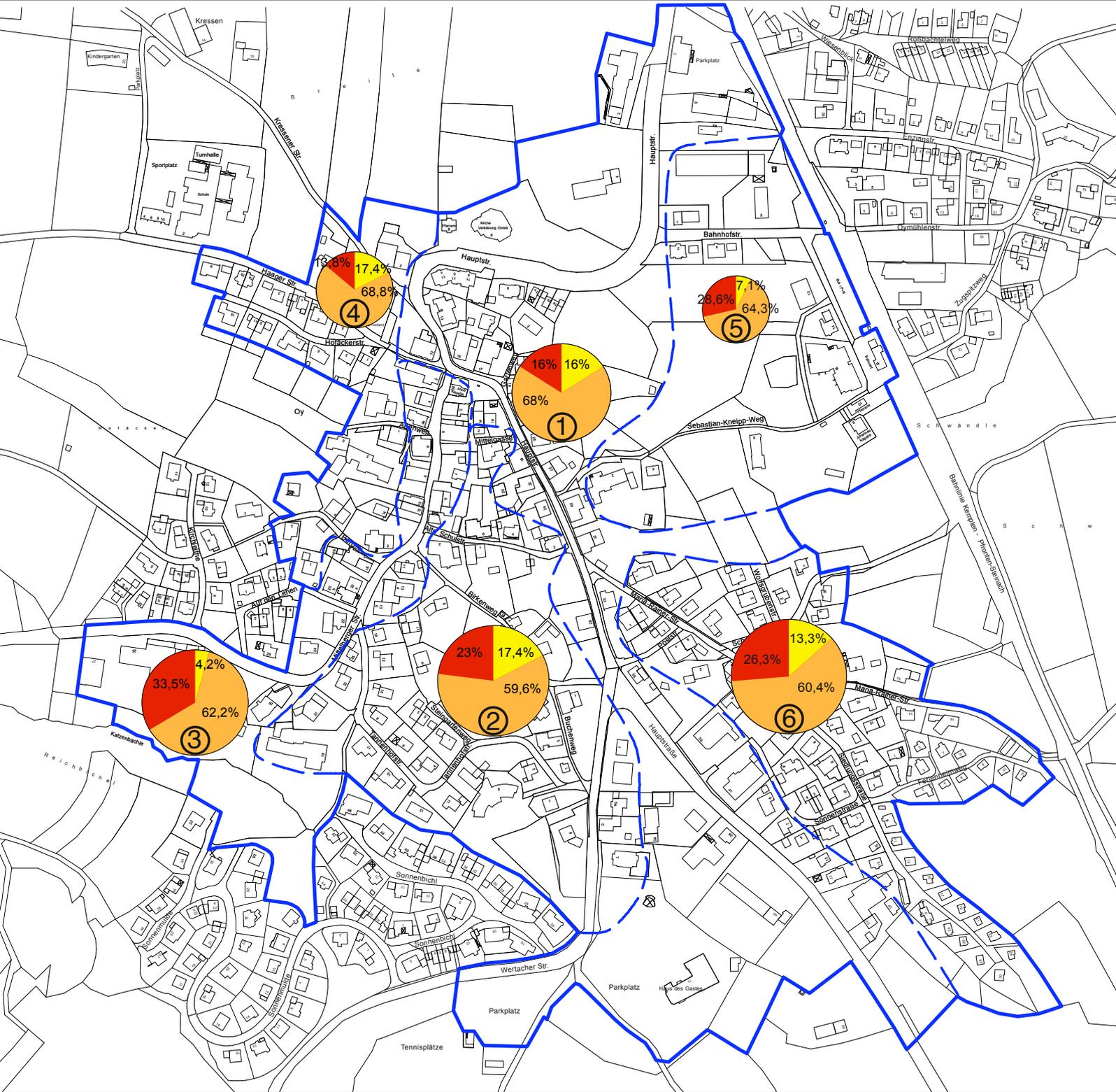
Die Bevölkerungszahl der Gesamtgemeinde Oy-Mittelberg ist seit 1840 mit rund 2.750 Bewohnern über 100 Jahre konstant geblieben. Mit dem sprunghaften Anstieg nach dem 2. Weltkrieg durch Flüchtlinge und Heimatvertriebene auf ca. 4.300 (1950) Einwohner und einem darauf folgenden deutlichen Rückgang bis 1961 auf 3.240 Einwohner, hat die Gemeinde derzeit rund 5.000 Einwohner. Mit 1784 (2008) Einwohner leben über ein Drittel der Bewohner der Gesamtgemeinde in Oy. Im Ortsteil Oy wohnen 1.784 Einwohner, davon entfallen auf das Untersuchungsgebiet 1059 Einwohner, rund 20% der Gesamtbevölkerung. (Stand 2008)

#### Altersstruktur

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet verteilt sich wie folgt: Kinder bis 15 Jahre 13 %, Einwohner zwischen 15 und 65 Jahre 63 % und Bewohner über 65 Jahre 24 %. Sie zeigt nur geringe Abweichungen gegenüber der Gesamtgemeinde. Allerdings liegt der Anteil der über 65 Jährigen mit 24% deutlich über dem Landesdurchschnitt von 19%. Dementsprechend niedrig ist der Anteil der Kinder unter 15 Jahren mit 13 %.

Höhere Anteile der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren sind in den Blöcken 1,2 und 4 festzustellen. Sehr wenige Kinder < 15 sind in Block 3 und 5 zu finden.

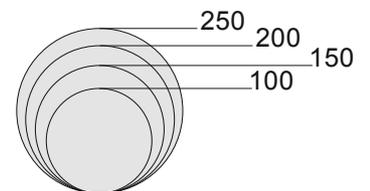
Der Anteil der Einwohner über 65 Jahre hat zwischen 2000-2005 um ca. 10 % zugenommen. Besonders deutlich sieht man das in Block 3 an der Mittelberger Straße, wo rund ein Drittel der Bewohner älter als 65 Jahre ist. Auffallend ist der sehr geringe Anteil der Kinder unter 15 Jahre' mit nur 4%.



Anteil der Altersgruppen

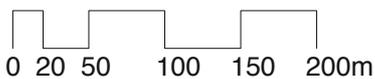
- 0 - 15 Jahre
- 15 - 65 Jahre
- >= 65 Jahre

Anzahl der  
Bewohner / Block



① Blocknummer

Quelle Angaben der Gemeinde 2008



M 1 : 5000 / A4



Baur + Deby  
Architekten + Stadtplaner  
München 09 / 08

Tabelle 1  
Einwohnerzahl und Altersstruktur

Block	< 15 Jahre	%	15 - 65 Jahre	%	> 65 Jahre	%	Summe
1	29	16	123	68	29	16	181
2	40	17,4	137	59,6	53	23	230
3	9	4,2	130	62,2	70	33,5	209
4	19	17,4	75	68,8	15	13,8	109
5	6	7,1	54	64,3	24	28,6	84
6	32	13,3	151	60,4	63	26,3	246
Untersuchungsgebiet	135	13	670	63	254	24	1059
Ortsteil Oy	211	12	1.142	64	431	24	1.784
Gesamtgemeinde Oy-Mittelberg	639	13	3.258	65	1.096	22	4.993

(Quelle: Gemeinde Oy-Mittelberg, 11/2008, eigene Berechnungen)

#### 4.6 Fremdenverkehr

Durch seine günstige Lage, an den Allgäuer Alpen und umgeben von Seen, gilt der Kneipp- und Luftkurort Oy-Mittelberg als beliebtes Fremdenverkehrsziel. Das Sport und Freizeitangebot im Sommer sowohl als auch im Winter ist vielseitig, attraktiv und Familien freundlich.

Trotz dieser guten Voraussetzungen ist die Zahl der Übernachtungen von 141 214 im Jahre 2000 um 19 % auf 114 486 im Jahr 2005 zurückgegangen. Bei fast annähernd den gleichen Gästeankünften hat sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer im selben Zeitraum von 8,1 auf 6,9 Tage verringert. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2008)

#### 4.7 Bauzustand

Die Gebäudesubstanz wurde nach dem äußeren Bauzustand der Gebäude aufgrund von Mängeln an der Fassade (Putz, Anstrich, Feuchtigkeitsschutz), am Dach sowie an Fenstern und Türen beurteilt.

Hinsichtlich des Bauzustandes überwiegt die Anzahl der Gebäude mit geringen Mängeln. Nur wenige Gebäude befinden sich in einem schlechten Bauzustand mit erheblichen Mängeln. Dieser ist meist mit Leerstand gekoppelt. Gebäude mit Mängeln bzw. erheblichen Mängeln liegen vor allem im historischen Ortskern sowie an der südlichen Siedlungsstraße.



#### 4.8 Öffentliche Freiflächen und Gewässer

Die öffentlichen Freiflächen beschränken sich im Untersuchungsgebiet auf den Platz an der St. Anna Kapelle und den Straßenraum. Zum öffentlichen Bereich gehören auch die Grünflächen der Kurparkanlagen bei dem Haus des Gastes sowie der alte Kurpark mit dem Kneippbad und dem Weiher. Von dem ursprünglichen Bachlauf im Ortskern besteht lediglich noch ein Entwässerungsgraben südlich des Birkenwegs auf privatem Grund.

Dorfplatz mit der  
St. Anna Kapelle



Alter Kurpark,  
Kneippbad und Weiher



## 4.9 Ortsgestalt

Das Erscheinungsbild von Oy wird geprägt durch die Lage an dem nach Osten abfallenden Hang. Allerdings wird bei der Fernwirkung der historische Ortskern durch großmaßstäbliche Neubauten am Ortsrand beeinträchtigt. Hervorzuheben ist die Baumkulisse des ehemaligen Kurparks, die den Ortskern von der Besiedlung am Bahnhof trennt. Die erhaltene Streuobstwiese in diesem Bereich markiert den historischen Ortsrand.

Innerhalb des Ortskerns haben sich im südlichen Bereich Grünflächen erhalten, die als „moosigte Wiesen“ im Extraditionsplan von 1818 dargestellt waren und eine Aue bildeten, die zum Namensgeber für Oy wurde. Der damals vorhandene Bachlauf existiert allerdings nicht mehr.

Die historischen Straßenzüge bilden die wichtige räumliche Gliederung des Dorfes. Hervorzuheben ist die Mittelberger Straße mit ihren gestaffelten, meist giebelständigen Gebäuden, die den charakteristischen ursprünglichen Raumeindruck vermitteln. Die Hauptstraße im Verlauf der Römerstraße stellt zumindest in ihrem zentralen Abschnitt mit den Gebäudegiebeln einen markanten Straßenraum dar. Auch die verbindenden Querstraßen entsprechen dem historischen Verlauf, wobei die bauliche Fassung der Straßenräume teilweise wenig ausgeprägt ist.

Mittelpunkt des Ortskerns ist der Bereich um die 1674 errichtete St. Anna Kapelle. Der durch den Abbruch des ehemaligen Salzstadels entstandene Freiraum neben der Kirche hat aufgrund der südlich angrenzenden Bebauung keine klare Raumkante.

Auch der ersatzlose Abbruch weiterer Gebäude an der südlichen Hauptstraße, wie z.B. der Gasthof Allgäuer Hof an der Ecke zur Alten Schulstraße, verursacht empfindliche Lücken.

Die markanten Gasthöfe beiderseits der Haager Straße fielen 1929 einem Brand zum Opfer und wurden an selber Stelle wieder aufgebaut. Der Gasthof Löwen wurde von dem bekannten Architekten Andor Akos errichtet.

Der ländlich geprägte Charakter des Ortskerns zeigt sich in der Bauweise der Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Allerdings besteht hier keine landwirtschaftliche Nutzung mehr. Der an den Wohnbereich angebaute Wirtschaftsteil mit Stall und Scheune, wird meist für untergeordnete Nutzungen verwendet oder für gewerbliche Zwecke genutzt. Aufgrund der exponierten Windrichtung ist

---

an der Mittelberger Straße der Wohnbereich der Gebäude nach Osten orientiert, so dass hier der Straßenraum einseitig durch die holzverschalteten Scheunen charakterisiert ist. An einigen Gebäuden finden sich großflächig verschindelte Wände z.B.0 (Hauptstraße 19).

Die mit traditionellem Satteldach meist zweigeschossigen Gebäude zeigen 4-5 Fensterachsen. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind vor allem auf maßstabsverändernde Baukörper sowie störende Fassadengestaltungen durch Dachausbauten, Ladenausbauten, Ladeneinbauten und Verkleidungen zurückzuführen.

Darüber hinaus wirkt sich die unzureichende Straßenraumgestaltung nachteilig auf das Erscheinungsbild des Ortskerns aus. Dies gilt gleichermaßen für private Grundstücksflächen insbesondere bei gewerblichen Lagerflächen und Parkplätzen.

---

Charakteristische räumliche  
Situationen

Platz an der St. Anna Kapelle



Mittelberger Straße



Hauptstraße Ecke  
Maria-Rainer-Straße



Maßstabsverändernde  
Gebäude



Störender Baukörper



Störende Baukörper,  
ungestaltete Freifläche



Ungestaltete Freifläche



Fehlende Raumkante



Fehlende Raumkante



Ein wichtiges Gestaltungselement sind typische Vorgärten mit Zäunen, die wesentlich zu dem Gesamteindruck des ländlichen Charakters beitragen. Ortsbildes beitragen.

Brunnen befinden sich bei der St. Anna Kapelle und an der Mittelberger Straße sowie am östlichen Ortsrand. Bei der Einmündung Birkenweg steht eine „Teilsaul“, die die Wasserzuleitung zu den einzelnen Brunnen aufteilt.

Von Bedeutung und hoher Qualität sind die Ausblicke über die grünen Hügel auf die Allgäuer Alpen. Diese von verschiedenen Gehwegen, Sitzbänken und Aussichtspunkten aus.

### Unpassende Zäune



### Ländlicher Garten mit gut gestaltetem Zaun



Brunnen in der  
Mittelberger Straße

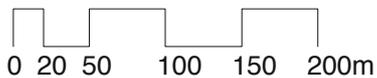


Aussicht Hotel Tannenhof



Aussicht alter Kurpark



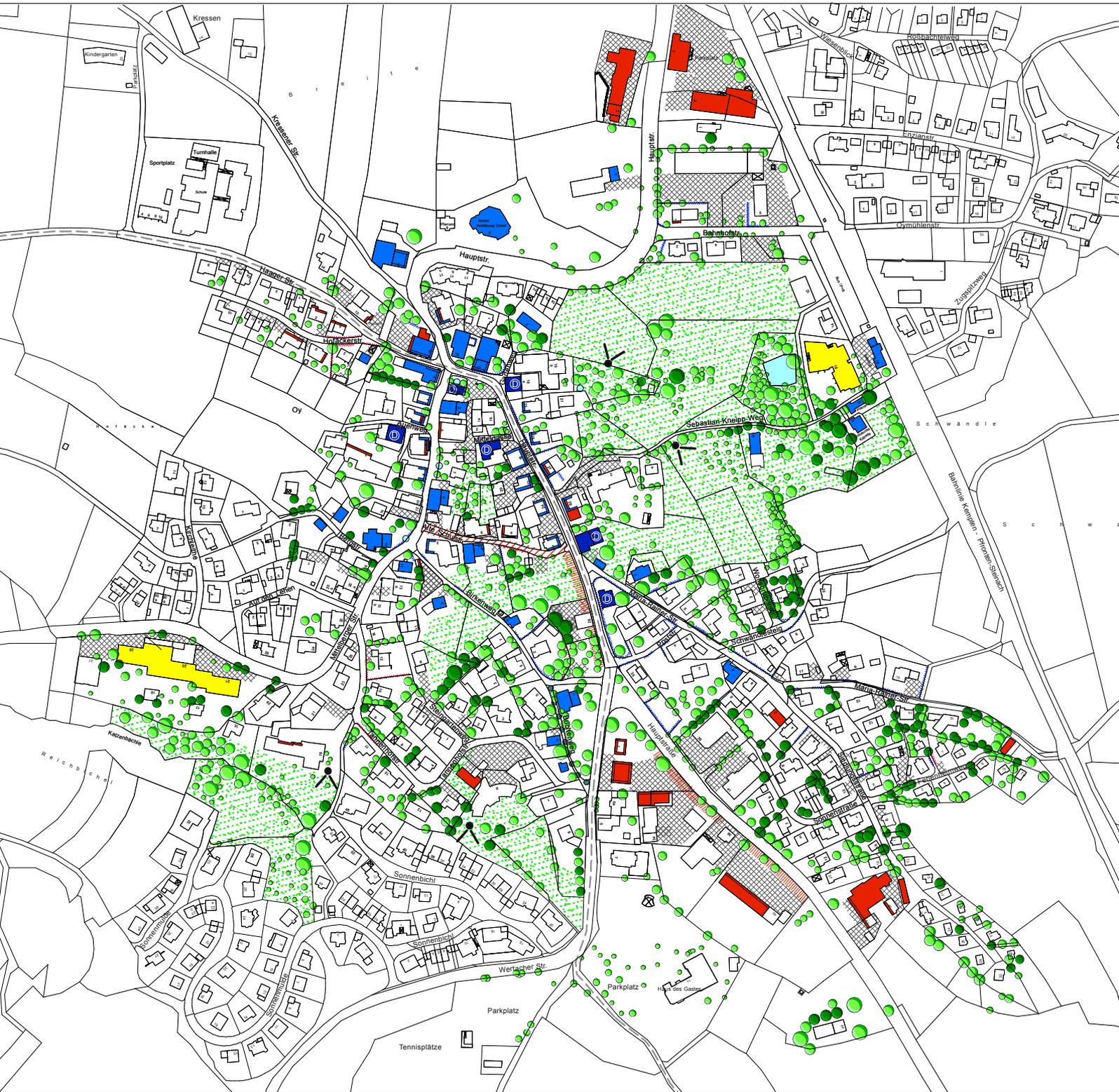


M 1 : 5000 / A4



Baur + Deby  
Architekten + Stadtplaner  
München 07 / 08

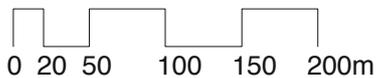
-  I Geschoss
-  II Geschosse
-  III Geschosse
-  IV Geschosse
-  V Geschosse



Denkmal



Aussicht



M 1 : 5000 / A4



ortbildprägendes /  
erhaltenswertes Gebäude



erhaltenswerte Raumkante



störende  
Fassadengestaltung



störende Baukörper



maßstabsverändernde  
Gebäude



gut gestalteter Zaun



schlecht gestalteter Zaun



unattraktiver  
Straßenraum



mangelnde Freiraum-  
gestaltung



fehlende / störende  
Raumkanten



Laub- / Nadelbäume



Grünflächen



Wasser / Brunnen



Römerstr.

## 5 Probleme und Potenziale

Die Gemeinde Oy-Mittelberg steht als Kleinzentrum im ländlichen Raum, in starker Konkurrenz zu den benachbarten übergeordneten zentralen Orten Kempten und Nesselwang.

Die verkehrsgünstige Lage mit der Nähe zur Bundesautobahn A 7 im Norden und zur Bundesstraße B 309 unterstreicht diese Situation. Der Anschluss an die Bahnlinie Kempten – Pfronten – Reutte ergänzt die gute Erreichbarkeit. Durch die Umgehungsstraße B309/B310 und im Süd-Osten wird die Hauptstraße vom Durchgangsverkehr entlastet. Trotz der Verkehrsberuhigung auf Tempo 30 stellt der Fahrverkehr im Ortskern eine erhebliche Belästigung dar, da die Geschwindigkeitsbeschränkung nicht immer beachtet wird und die Flächen für Fußgänger beengt sind.

Das Parkplatzangebot im Ortskern ist derzeit ausreichend, wobei zu berücksichtigen ist, dass gerade hier einige Gebäude ungenutzt sind (z.B. Gasthof Löwen, Mittelberger Straße 3)



Ein wesentliches Problem ist die wirtschaftliche Entwicklung im Ortskern. In den vergangenen Jahren haben sich Einkaufsmärkte am Ortsrand angesiedelt. Dies bedeutet für den zentralen Geschäftsbereich Verluste an Kunden und Kaufkraft sowie ein Mangel an Belebung des Ortskerns. Die Auswirkungen dieser Entwicklungen werden in dem Einzelhandelsgutachten detailliert untersucht und dargestellt.<sup>1</sup>

Der Funktionsverlust im Ortskern wird noch verstärkt durch die Verlagerung wichtiger öffentlicher Nutzungen. Die Kirche Verklärung Christi

<sup>1</sup> Dr. Heider, Einzelhandelsgutachten a.a.O

wurde am nördlichen Ortsrand ohne Bezug zum historischen Kern errichtet, ebenso die evangelische Johanneskapelle beim Bahnhof. Das Rathaus liegt abseits an der südlichen Hauptstraße, wobei weder das Gebäude noch das Umfeld dem Anspruch seiner öffentlichen Bedeutung entspricht. Auch der Kindergarten wurde an den westlichen Ortsrand verlagert. Im Haus des Gastes am südlichen Ortsrand sind auch eine Bücherei und die Touristeninformation untergebracht.

Die Straßenraumgestaltung der Hauptstraße und der Mittelberger Straße mit den Quergassen ist unzureichend. Teilweise sind Gehwege sehr schmal oder gar nicht vorhanden. Im Ortskern entsteht vermehrt ein Nutzungskonflikt zwischen Verkehr und Aufenthalt.

Fehlender Gehweg  
Hauptstraße  
am Ortseingang



Eine Anhäufung versiegelter Freiflächen als private Zufahrten oder Parkplätze wirken sich nachteilig auf das Erscheinungsbild des Gebietes aus. Vor Allem an den Ortseingängen im Norden und Süden so wie im Westen an der Mittelberger Straße, treten großflächige, versiegelte Freiflächen auf.

Störende Baukörper  
Versiegelte Freifläche



Der nördliche Bereich des Ortskerns ist bei starkem Regen durch Überflutungen gefährdet.

Der Bauzustand der Gebäude ist überwiegend gut. Sanierungsbedürftige Gebäude, die im Ortskern und am Ortsrand im Süden des Untersuchungsgebiets liegen sind teilweise an einen Leerstand gekoppelt. Erhebliche Mängel zeigen sich besonders bei ortsbildprägenden Gebäuden und Denkmälern.

Erhebliche Mängel bei einem Baudenkmal



Erhebliche Mängel bei einem ortsbilprägenden Gebäude



Die Grünbereiche sind ein positives und wichtiges Element im Ortskern und am Dorfrand zur Gliederung der Bebauung, für das Erscheinungsbild sowie für die Erholung und den Aufenthalt. Allerdings fehlen die notwendigen Vernetzungen sowie durchgehende Wegeverbindungen. Auch die Erreichbarkeit des neuen Kurparks aus dem östlichen Siedlungsgebiet ist problematisch.

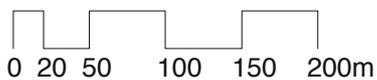
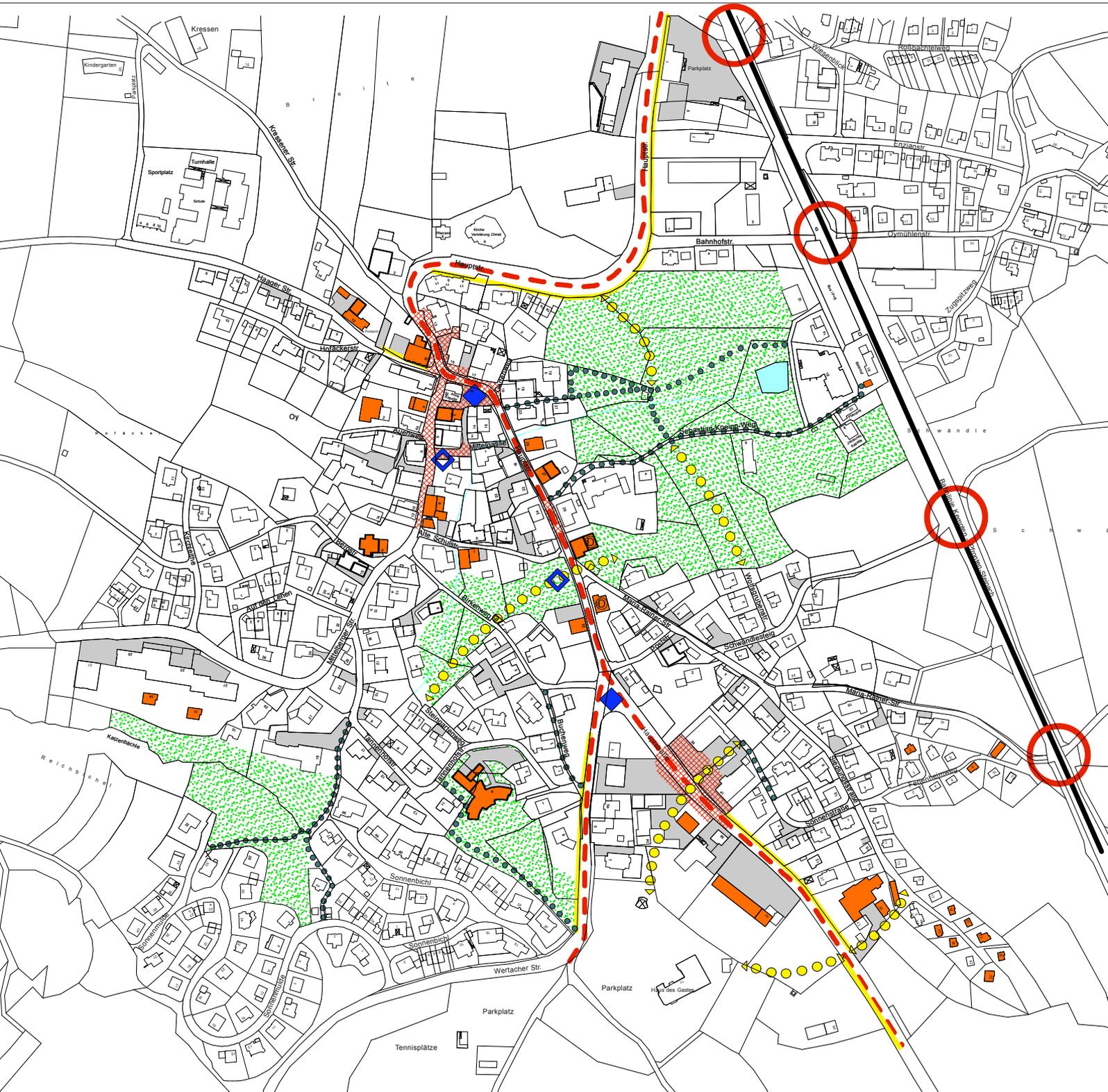
Im Zusammenhang mit den Fuß- und Radwegeverbindungen im Ortskern und zu den angrenzenden Bereichen bestehen Konfliktpunkte mit Hauptverkehrsstraßen und der Bahnlinie.

Positiver Grünbereich  
am Birkenweg



Attraktiver Grünbereich  
Alter Kurpark





M 1 : 5000 / A4



Baur + Deby  
Architekten + Stadtplaner  
München 07 / 08

- |  |                         |  |  |
|--|-------------------------|--|--|
|  | hohe Verkehrsbelastung  |  | versiegelte Flächen                      |
|  | fehlende Gehwege        |  | Nutzungskonflikt<br>Verkehr / Aufenthalt |
|  | Fußweg                  |  | positive Grünflächen                     |
|  | fehlende Wegeverbindung |  | historischer Bach                        |
|  | Bahnlinie               |  | verbesserungswürdiger<br>Platz           |
|  | Bahnübergang            |  | potenzielle<br>Platzsituationen          |
|  | Sanierungsbedarf        |  |  |
|  | Denkmal                 |  |  |
|  | Leerstand               |  |  |

6	Beteiligungsverfahren	In diesem Verfahrensschritt werden Behörden sowie die Bürger und die Öffentlichkeit beteiligt.
6.1	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Juni 2008 durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden im Gemeinderat vorgestellt und behandelt.
Markt Sulzberg	02.06.2008	Keine Bedenken/Anregungen
Staatl. Schulamt, Immenstadt	05.06.2008	Keine Bedenken/Anregungen
Staatl. Bauamt Kempten	06.06.2008	Änderung der Bezeichnung, die Staatsstraße 2007 (Hauptstraße) wurde zur Ortsstraße abgestuft.
Markt Nesselwang	09.06.2008	Keine Bedenken/Anregungen
Energieversorgung Oy-Kressen	09.06.2008	Keine Bedenken/Anregungen
Kreishandwerkerschaft Kempten	09.06.2008	Keine Bedenken/Anregungen
DB Services Immobilien GmbH	11.06.2008	<p>Immissionen sind hinzunehmen, ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten vorzusehen.</p> <p>Bahnbetriebsflächen dürfen nicht überplant werden.</p> <p>Hinweise zu Abständen der Bepflanzung.</p> <p>Keine Einschränkung bei Aus- und Umbaumaßnahmen.</p> <p>Bei den Bahnübergängen Bahnkilometer 17,283 (Feldweg) und 17,498 (Oymühlenstraße) sind sicherheitstechnische Auflagen einzuhalten. Die Auflassung des Bahnübergangs 17, 283 sollte überlegt werden.</p>

---

E-Plus Mobilfunk  
GmbH & Co.KG 13.06.2008

Keine Bedenken/Anregungen

Bayr. Landesamt für  
Denkmalpflege,  
Thierhaupten 24.06.2008

Hinweise auf ältere Reste von Vorgängeranlagen oder von Bodendenkmälern, aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit, die meist noch nicht erschlossen sind. Diese sind als flächiges Bodendenkmal zu behandeln.

Bischöfliche Finanzkammer,  
Augsburg 25.06.2008

Keine Bedenken/Anregungen

Amt für Landwirtschaft und  
Forst, Kempten 25.06.2008

Keine Bedenken/Anregungen

Landratsamt Oberallgäu  
-Immissionsschutz-  
25.06.2008

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sind hierbei die öffentlichen Verkehrsstrecken und Gewerbegebiete relevant.

Es bestehen keine Bedenken zur Ortskernsanierung aus fachlicher Sicht wenn beachtet wird, dass im Nahfeld der Hauptstraße und in einem Abstand bis zu 40 m zur Eisenbahnlinie Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderung des Immissionsschutzes getroffen werden müssen.

Fernerhin sind Wohnnutzungen, Gewerbebetriebe und Tiefgaragen so zu errichten, dass in der Nachbarschaft die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

Landratsamt Oberallgäu  
-Bauleitplanung-  
24.06.2008

Es wird um eine behutsame, d.h. auch rechtlich begründbare Abgrenzung des Sanierungsgebietes gebeten.

Wasserwirtschaftsamt  
Kempten 25.06.2008

Hinweis auf die kartierte Altdeponie (Hausmüll/Bauschutt) Kart.-Nr. 12810

Gefährdung von verschiedenen Ortsbereichen durch Überflutungen.

Fremdwasseranteil in der Kläranlage zu hoch

Bayr. Landesamt für  
Denkmalpflege,  
München 26.06.2008

Hinweis auf sieben Einzeldenkmäler und die Fläche des Altorts als Bodendenkmal bestimmen das Ortsbild im Untersuchungsgebiet.

Angebot für ein Gespräch nach Abschluss der Erfassungsphase.

Bitte um weitere Beteiligung und Vorlage aussagefähiger Unterlagen.

## 6.2 Bürgerbeteiligung

Die von der Planung betroffenen Bürger sollen frühzeitig an der städtebaulichen Entwicklung beteiligt und intensiv in den Planungsprozess eingebunden werden. Nur so kann die Akzeptanz auf eine breite Basis gestellt werden und von einer großen Mehrheit der Bürger mit getragen werden.

In der Bürgerversammlung am 28.07.2008 wurden die bisherigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt.

Die Bürger hatten nach der Ergebnisvorstellung Gelegenheit, ihre Meinung zu den Planungen zu äußern und zusätzliche Vorschläge einzubringen.

Als besonders wichtige Probleme wurden dabei angesprochen und diskutiert:

- Sicherung des Einzelhandels mit einem vielseitigem Angebot im Ortskern
  - Stärkung des Ortskerns durch einen Wochenmarkt
  - Mehr Angebot in der Gastronomie
  - Verkehrsberuhigung im Ortskern und in den Wohnbereichen
  - Forderung von Rad und Gehwegen
  - Neugestaltung des Ortskerns und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
  - Mit dem Arbeitskreis Ortsentwicklung, der sich aus engagierten Bürgern und Gemeinderäten zusammensetzt, wurden in mehreren Sitzungen die Untersuchungsergebnisse diskutiert und zahlreiche Vorschläge eingebracht, die bei der Planung Berücksichtigung fanden.
-

## 7

## Ziele der Sanierung

## 7.1

## Leitbild für den Ortskern

Stärkung der Wirtschaftsstruktur und Versorgungsfunktion als Mittelpunkt der Gemeinde, vor allem im Hinblick auf Handel und Tourismus

Verbesserung der Umweltsituation im Ortskern zur Erhaltung der Attraktivität als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum

Erhaltung und Verbesserung des Ortsbilds mit seinen charakteristischen Gebäuden und Raumsituationen sowie der Landschaft

Einbeziehung der Bürger zur Aktivierung der Mitwirkungsbereitschaft

## 7.2

## Zielvorstellung

Aus dem Leitbild lassen sich die Zielvorstellungen für die Sanierung ableiten:

## Nutzung und Funktion

Erhaltung der gemischten Nutzungsstruktur mit Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen

Attraktivierung und Stärkung der Ortsmitte durch Funktionsvielfalt und erhöhte Kaufkraftorientierung

Sicherung der Wettbewerbssituation und überörtlichen Versorgungsfunktion des Gesamtstandortes

Steigerung der Attraktivität für Kunden

Förderung der Identifikation der Bürger mit ihrer Gemeinde

Abbau von Leerständen und Aufhalten der Verödungstendenzen

---

Verkehr	<p>Sicherung der Erreichbarkeit für motorisierten Verkehr durch Parkangebote</p> <p>Verkehrsberuhigung im Ortskern für eine höhere Aufenthaltsqualität</p> <p>Anlegen von Gehwegen und Sicherung der Schulwege</p> <p>Vernetzung der Wegeverbindungen</p> <p>Sicherung von Querungen bei Straße und Bahn</p>
Wohnen und Umwelt	<p>Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots</p> <p>Beseitigung bzw. Milderung von Nutzungskonflikten bei Wohnen und Gewerbe</p> <p>Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch ausreichend Flächen und attraktiver Gestaltung</p> <p>Erhaltung und Schaffung von Grünbereichen sowie Vernetzung der Grünflächen</p> <p>Schaffung von öffentlichen Spielplätzen im Ortskern</p> <p>Abstimmung der funktionalen und gestalterischen Belange bei wasserwirtschaftlichen Maßnahmen</p>
Ortsbild	<p>Aufwertung der Straßen- und Platzsituationen durch Gestaltungsmaßnahmen</p> <p>Erhaltung und Verbesserung der Baudenkmäler und erhaltenswerten ortsbildprägenden Gebäude sowie der Raumstruktur</p> <p>Verbesserung der Gestaltung bei störenden Baukörpern, Dachformen, Fassaden und Raumkanten</p> <p>Ergänzung der Bausubstanz in zeitgemäßer Form zur Sicherung der städtebaulichen Vielfalt</p> <p>Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Grünzäsuren und Ortsrandeingrünung, privater Hofflächen, Verbesserung Vorgärten und Einfriedungen</p>

---

## 8 Planungskonzept

Das Planungskonzept basiert auf den erarbeiteten Untersuchungsergebnissen und Planungsüberlegungen sowie den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und Bürger.

### 8.1 Nutzung

Um einen lebendigen Ortskern zu erhalten ist die Mischung aus vielfältigen Nutzungen wie Wohnen, Handel, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen zu stärken, wobei gegenseitige Beeinträchtigungen und Störungen beseitigt oder vermindert werden sollen. Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem Handel zu.<sup>2</sup>Im Rahmen des Einzelhandelsgutachten erfolgte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs.

Als Ziel ist eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben anzustreben, um im Ortskern ein attraktives und konkurrenzfähiges Zentrum zu erreichen. Dies betrifft die Einzelhandelskernzone um den Platz an der St. Anna Kapelle und die angrenzende Mittelberger Straße sowie das Mischgebiet an der Hauptstraße bis zur Maria-Rainer-Straße. Dieser Bereich soll vorrangig gestärkt werden. Dazu soll die Brachfläche beim Rathaus als Standort für eine weitere Entwicklung mit einbezogen werden.

Die Wohnfunktion soll zur Stärkung des Ortskerns beitragen. Dazu sind vielfältige Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anzubieten. Von besonderer Bedeutung sind dabei Möglichkeiten für altengerechtes Wohnen.

Für zusätzliche Nutzungen sind Baulücken und Brachflächen heranzuziehen sowie leerstehende und funktionslose Gebäude. Dies gilt besonders im Bereich des Dorfplatzes. Neben Einzelhandel sind auch Angebote für öffentliche Einrichtungen zu prüfen. Als mögliche Nutzungen werden eine Markthalle, Bücherei, Internetcafé und Touristeninfo vorgeschlagen.

Überlegungen für einen adäquaten Rathausstandort konzentrieren sich auf die Freifläche bei der Einmündung Alte Schulstraße (ehemals Allgäuer Hof), wo sich ein optimales Nutzungskonzept in Verbindung mit weiteren Dienstleistungen realisieren lässt. Für den leerstehenden Gasthof Löwen wäre weiterhin eine gastronomische Nutzung anzustreben. Im Hinblick auf die Verwertungssituation sollte eine öffentliche Nutzung für die Gemeinde

---

<sup>2</sup> siehe hierzu Dr. Heider, Einzelhandelsgutachten

an diesem hervorgehobenen Standort nicht ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit dem neuen Kurpark kommt der Fläche an der südlichen Hauptstraße längerfristig eine besondere Bedeutung zu. Nach Verlagerung von Bauhof und Feuerwehr sowie bestehender Gewerbebetriebe sind an diesem Standort höherwertige Nutzungen für Hotel, nicht störende Dienstleistungen und Wohnen vorstellbar, die von der attraktiven Lage mit optimaler Orientierung profitieren können.

Hinsichtlich Wohnnutzung bieten die vorgesehenen Entwicklungsflächen im Osten zusätzliche Möglichkeiten, wobei von einer landschaftsverträglichen Abrundung der Siedlung auszugehen ist.

Bei allen Überlegungen zu einer Verdichtung im Ortskern muss der Erhalt wesentlicher Freiräume und gliedernder Grünzüge gesichert bleiben. Dies gilt in besonderem Maße für die verbliebenen unbebauten Reste der Aue, welche ein entscheidendes Zeugnis der Besiedlungszeit und ursprünglichen Anlage des Ortes sind.

## 8.2 Verkehr

Für den Ortskern ist eine umfassende Verkehrsberuhigung vorgesehen. Grundsätzlich ist von einem verkehrsberuhigten Ausbau auszugehen. Für die verkehrsrechtliche Anordnung bieten sich eine Tempobeschränkung (T30/T20) sowie eine Mischfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit gleichberechtigten Verkehrsteilnehmern und Schrittgeschwindigkeit an.

Der verkehrsberuhigte Bereich erstreckt sich auf den Ortskern entlang Hauptstraße und Mittelberger Straße einschließlich der Quergassen sowie der Engstelle an der Haager Straße.

Darüber hinaus sind wichtige Aufenthaltsbereiche dem Fußgänger zu widmen, wie z.B. am Dorfplatz und neuem Rathausplatz an der Hauptstraße.

Die Fahrbahnquerschnitte der zuführenden Straßen sind auf die unbedingt notwendigen Maße zu beschränken, um ausreichend breite Gehbereiche zu erhalten. Bei wichtigen Fußgängerquerungen der Hauptstraße an den Ortseingängen sind entsprechende Querungshilfen mit Inseln, Aufpflasterungen, Baumpflanzungen u.a. vorzusehen.

Gehwege sind geplant entlang der Hauptstraße am Ortseingang im Norden und im Süden sowie in Teilabschnitten an der Wertacher Straße

Zur schlüssigen Vernetzung der Fußwege sind neue Verbindungen zu schaffen:

Großräumig zwischen Ost und West vom Steingartenweg bis zur Hauptstraße in den Grünbereich an der Maria-Rainer-Straße sowie zwischen Nord und Süd von der nördlichen Hauptstraße bis zur Wolfsgrubenstraße.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Kurparks aus dem östlichen Siedlungsbereich werden Wegeverbindungen entlang des südlichen Ortsrands sowie vom Parkplatz Fehneberg vorgeschlagen.

Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze können durch zusätzliche Stellplätze bei dem geplanten Rathausstandort an der Alten Schulstraße ergänzt werden. Dabei ist die Möglichkeit zur Unterbringung in einer Tiefgarage zu prüfen. Dies gilt auch für den alternativen Standort beim Gasthof Löwen.

Die bestehenden Bahnübergängen bei Bahnkilometer 17,283 und 17,794 sollen von Fußgänger und Radfahrern genutzt werden und sind dementsprechend abzusichern.

Für den ÖPNV kann im Zusammenhang mit dem neuen Standort des Rathauses an der Alten Schulstraße die Bushaltestelle optimiert werden. Mit einer zusätzlichen Haltestelle sollte auch das Haus des Gastes und die Siedlung an der Sonnenmulde berücksichtigt werden.

### 8.3 Gestaltung

Grundlagen für die Gestaltung im Ortskern ist das erhaltenswerte räumliche und bauliche Gefüge. Bei der Schließung von Baulücken oder Ersatzbauten bildet die zumeist zweigeschossige bestehende Bebauung mit Satteldach den Maßstab. Dies gilt besonders für die charakteristischen Straßen, Gassen und Platzräume.

Für den neuen Rathausstandort kann eine eigenständige Bauform der Aufgabenstellung entsprechend entwickelt werden. Bei der Bebauung an der Hauptstraße im Bereich des Kurparks ist die besondere Freiraumsituation zu berücksichtigen. Die bauliche Gestaltung soll in zeitgemäßer Form erfolgen, wobei regionale Materialien und Gestaltungselemente Verwendung finden können.

---

Für eine Aufwertung des Ortskerns ist eine attraktive Aufenthaltssituation zu schaffen. Wesentlich ist dabei das Erscheinungsbild der ländlichen Situation. Um den Charakter der Straßenräume zu verbessern, sollte ein niveaugleicher Ausbau ohne Bordsteine erfolgen, der die raumbestimmenden Fassaden verbindet und die Trennwirkung der Straße mildert.

Gestaltungsschwerpunkt ist der Dorfplatz um die St. Anna Kapelle, der den Mittelpunkt der Gemeinde bildet. Dabei ist die historische Situation mit dem Standort des Salzstadels zu beachten. Topographie und Bepflanzung sollen als charakteristische Merkmale des Platzes herausgestellt werden.

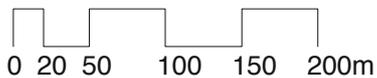
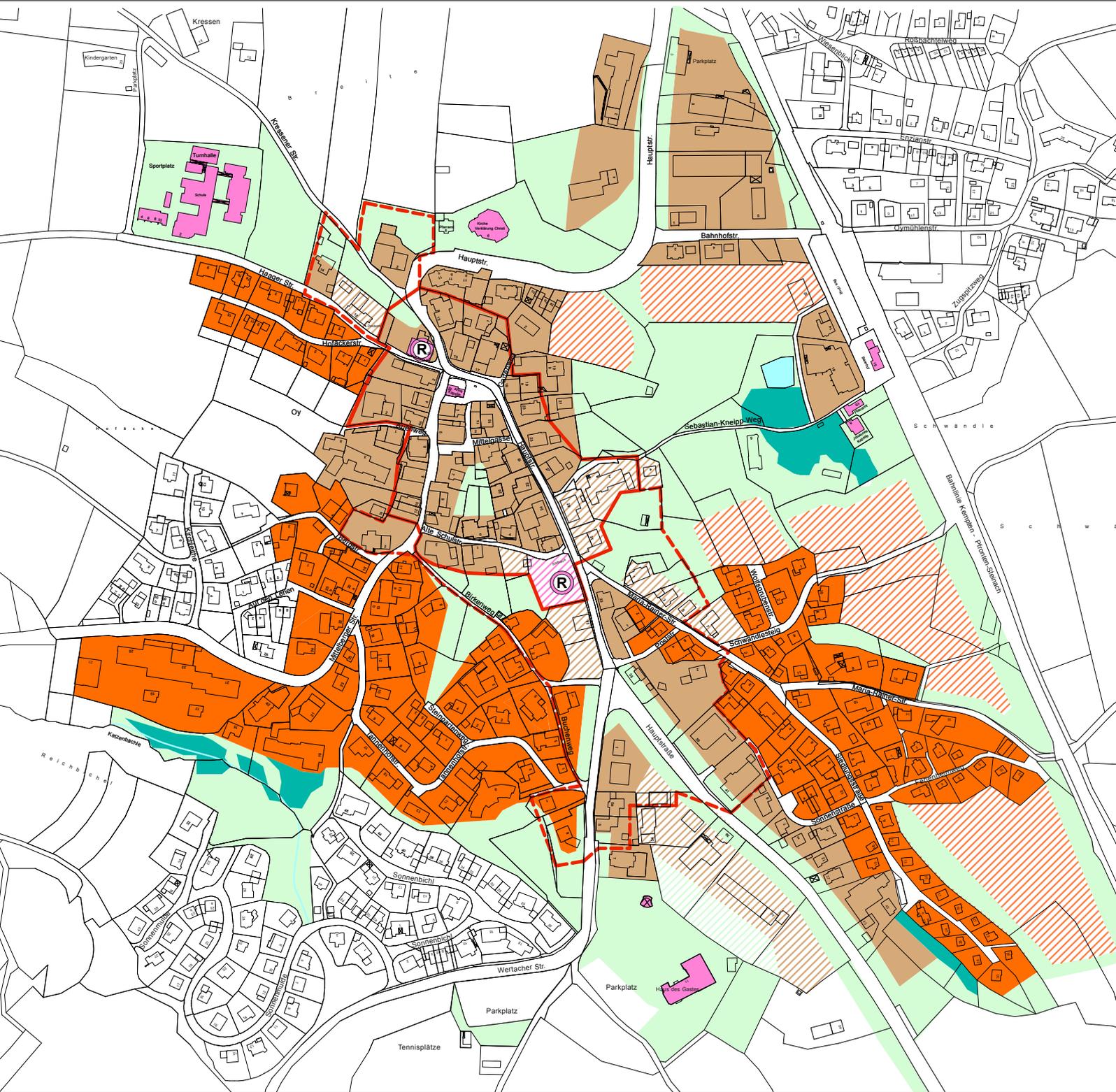
Die Mittelberger Straße ist als attraktiver Straßenraum zu gestalten, der die verkehrliche Funktion mit hoher Aufenthaltsqualität verbinden muß.

Die Hauptstraße soll ihren linearen Charakter beibehalten, wobei einzelne Bereiche mit platzartigen Aufweitungen die besondere Nutzung oder wichtige Wegebeziehungen hervorheben. Dies gilt vor allem für den neuen Rathausstandort sowie die Einmündung von Sebastian-Kneipp-Weg und Mittelgasse mit dem Baudenkmal. Auftakt für den Ortskern bildet die Abzweigung zur Wertacher Straße.

Die Grünflächen im Ortskern sowie der alte Kurpark sind zu sichern und gestalterisch aufzuwerten. Dabei sind die Möglichkeiten für die Anlage eines Bachlaufs zu prüfen.

Streuobstwiesen sind zu erhalten bzw. neu anzulegen wie z.B. an der nördlichen Bahnhofstraße

---

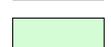


M 1 : 5000 / A4



Baur + Deby  
Architekten + Stadtplaner  
München 01 / 09

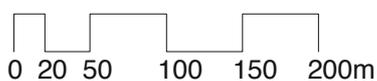
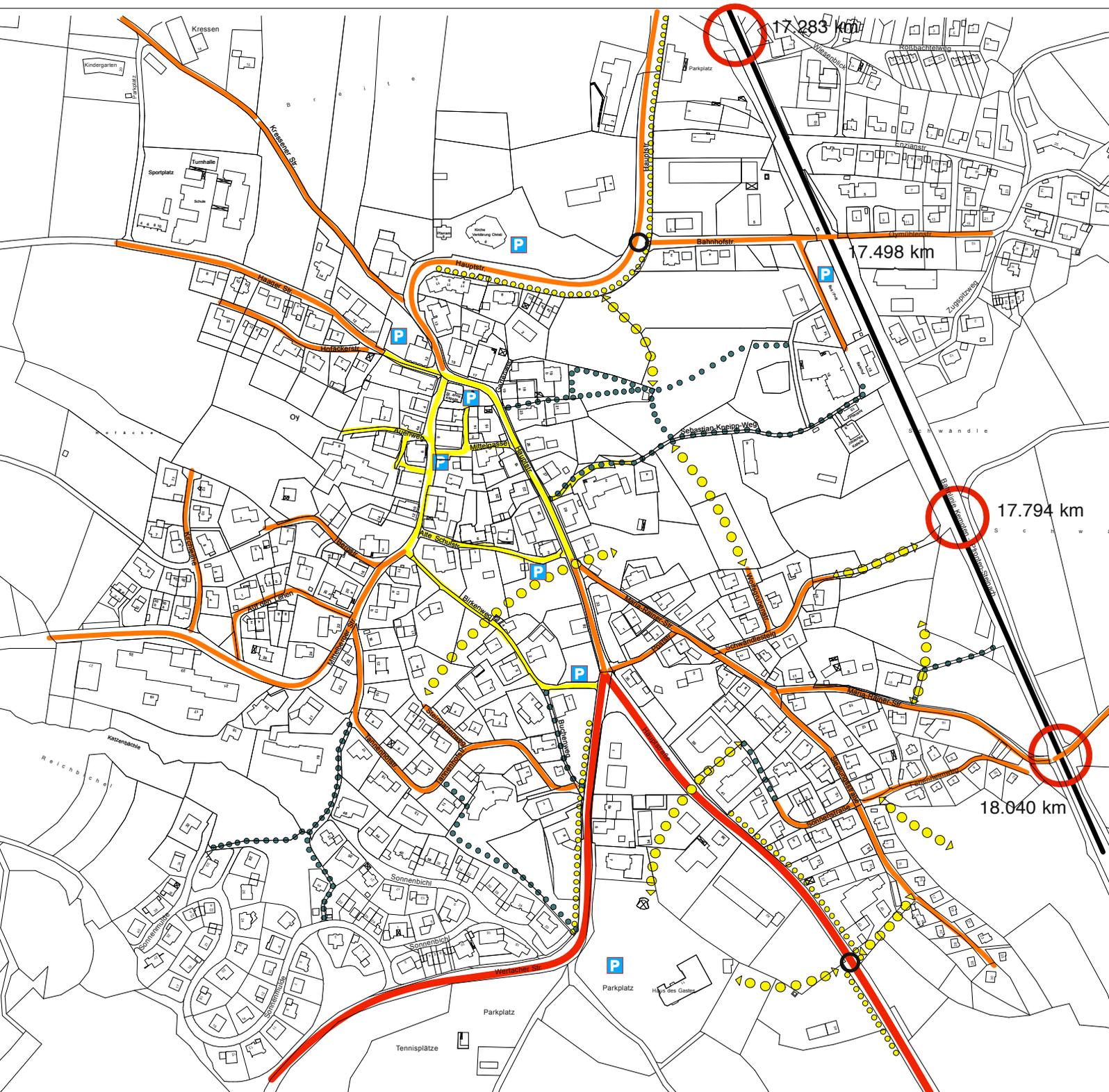
Bestand

-  Mischgebiet
-  Wohnen
-  Gemeinbedarf
-  Grün
-  Wald
-  Gewässer

Planung

-  Mischgebiet
-  Wohnen
-  Gemeinbedarf
-  Grün
-  möglicher Standort Rathaus
-  Grenze der Einzelhandelskernzone
-  Grenze des zentralen Versorgungsbereichs

# Planungskonzept Verkehr

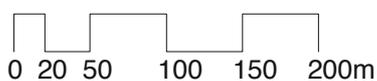
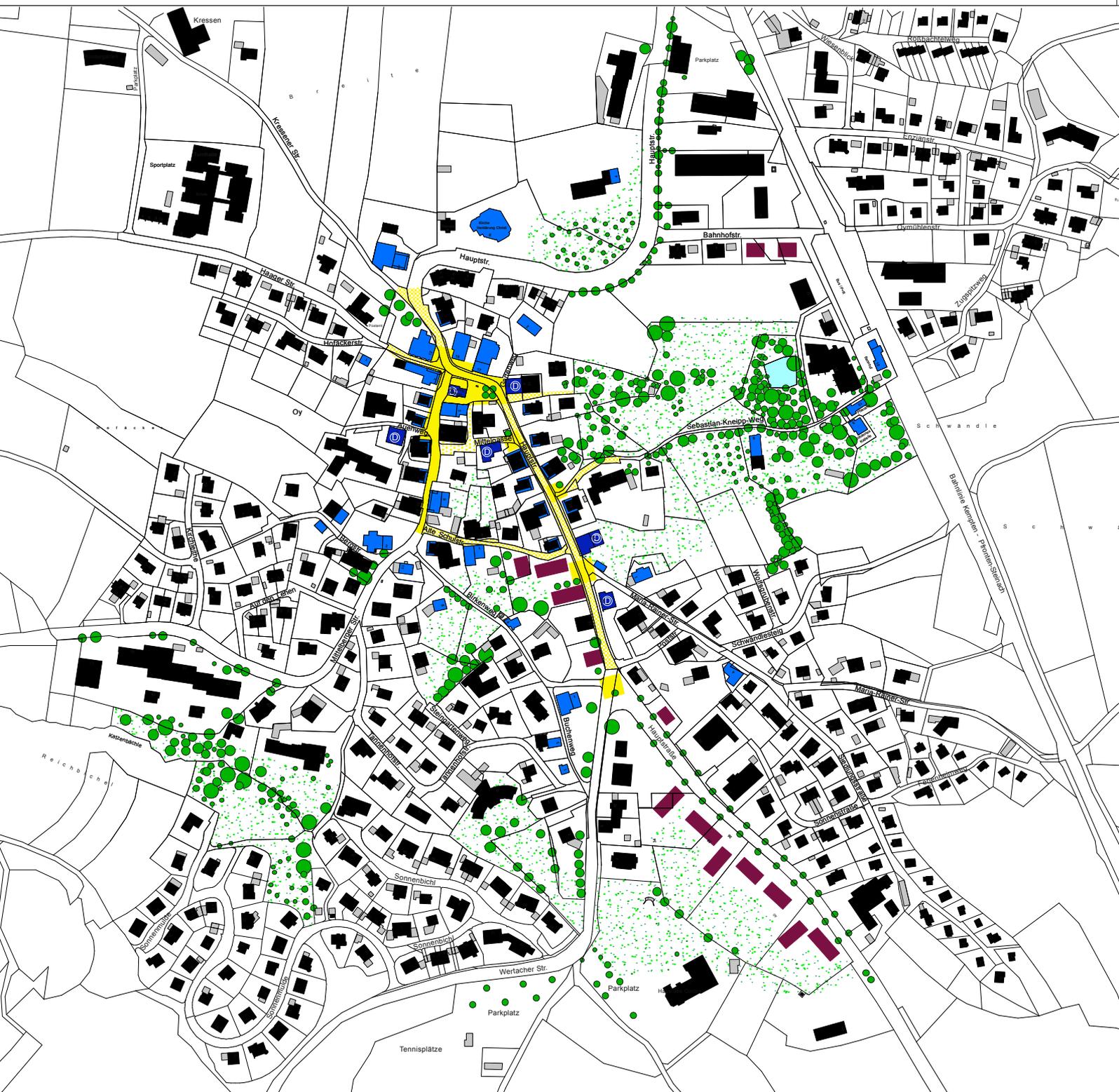


M 1 : 5000 / A4



Baur + Deby  
Architekten + Stadtplaner  
München 01 / 09

- Hauptverkehr
- Tempo 30
- verkehrsberuhigter Bereich
- Bahnlinie Kempten/Pfronten
- Fußwege Bestand
- Gehwege Planung
- ◀●●●●▶ Wegeverbindung neu
- P öffentlicher Parkplatz
- Querungshilfe
- Bahnübergang



M 1 : 5000 / A4



Denkmal  
ortbildprägendes/  
erhaltenswertes Gebäude  
erhaltenswerte Raumkante



Gestaltungsschwerpunkte  
Gestaltung Straßenräume



Hauptgebäude  
Nebengebäude  
Neubau  
Bäume  
Grünfläche

9  
Maßnahmen und  
Durchführung

Die Maßnahmenvorschläge zur Ortskernsanierung werden hinsichtlich der zeitlichen Abfolge und Durchführung zusammengefasst dargestellt.

9.1  
Zusammenstellung der  
Maßnahmen

Grunderwerb

Erwerb von Flächen für Gebäudenutzungen, Ersatzparkplätze sowie Grünbereiche und Wegeverbindungen

Ordnungsmaßnahmen

Umgestaltung von Straßen, Gassen und Plätzen

- Dorfplatz
- Mittelberger Straße
- Hauptstraße
- Quergassen

Gestaltung der Ortseingänge mit Gehbereichen

- Hauptstraße Nord
- Hauptstraße Süd
- Wertacher Straße

Absicherung der Bahnübergänge

Anlage von Wegeverbindungen

Gestaltung von Grünbereichen

Umzug von Betrieben

Baumaßnahmen

Modernisierung von Einzelgebäuden

Verbesserung der Baugestalt der Gebäude

Gestaltung von

- Hofflächen
- Vorgärten
- Einfriedungen

Rathausneu- bzw. umbau

Neubauten

---

## 9.2 Realisierung des Konzepts

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind nur über einen längeren Zeitraum zu realisieren. Deshalb ist es sinnvoll, wichtige Maßnahmen, von denen eine Initialzündung ausgeht, frühzeitig in Angriff zu nehmen.

Schwerpunkt bei der Gestaltung des öffentlichen Raums ist der Bereich St. Anna Platz.

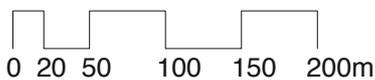
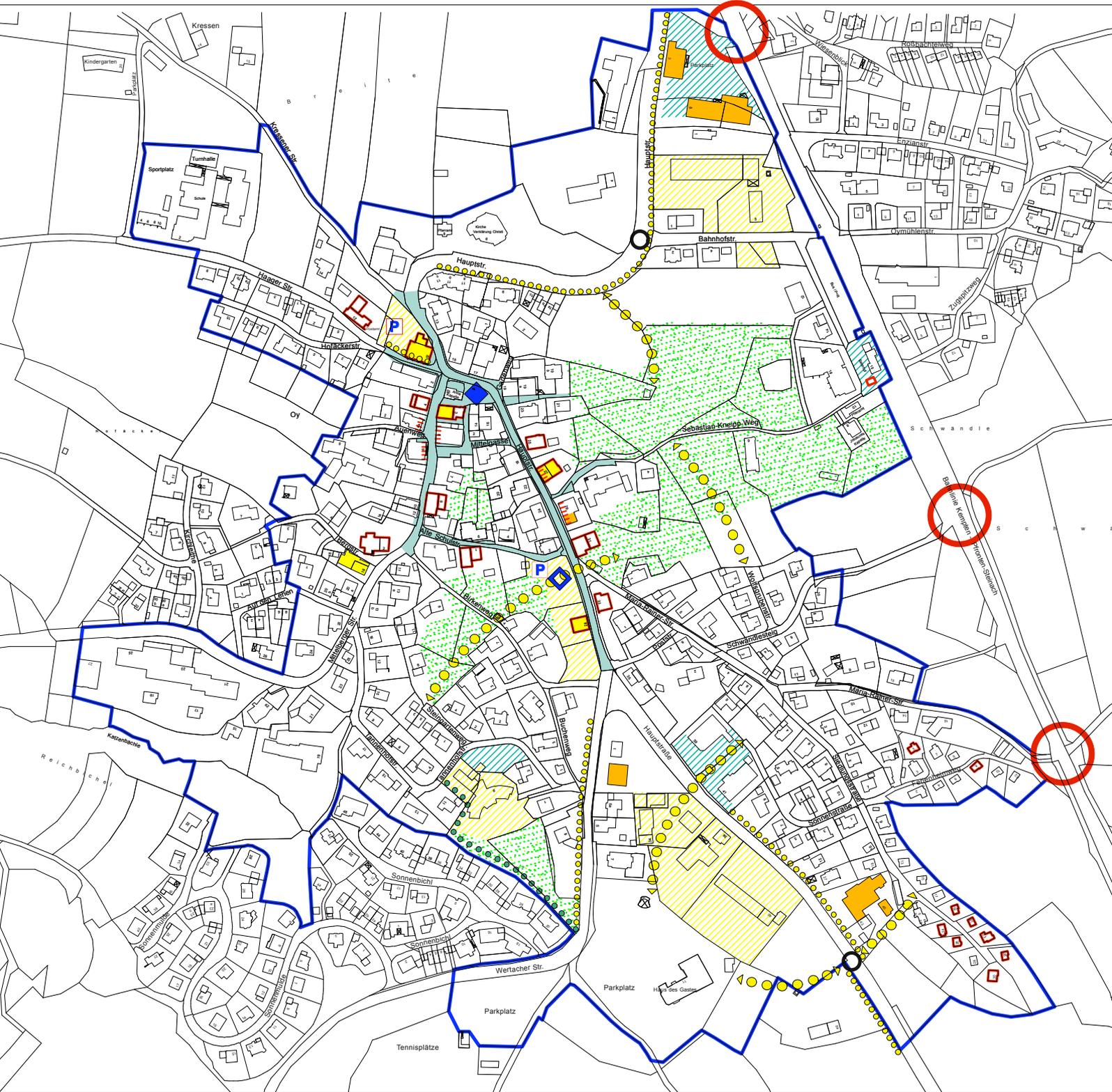
Im Hinblick auf die Sicherheit sind die Gehwege im Bereich der Ortseingänge auszubauen.

Weitere Maßnahmen sind die Gestaltung der Hauptstraße, der Mittelberger Straße und der übrigen Gassen.

Von großer Bedeutung ist die Vernetzung der Grünräume über neue Wegeverbindungen.

Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum stoßen auch private Investitionen an. Zur Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz sind Modernisierungsmaßnahmen anzuregen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Renovierung des Gasthofs Löwen bzw. dessen eventuelle Umnutzung.

Neben Fördermitteln nach den Städtebauförderungsrichtlinien kann auch ein kommunales Förderprogramm in Anspruch genommen werden. Zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes sollte eine frühzeitige Beratung der Bauwilligen erfolgen.



M 1 : 5000 / A4

- |   |   |   |                                     |
|---|---|---|-------------------------------------|
|  | Nutzungsaufwertung                        |  | Verbesserung der Baugestalt         |
|  | Verbesserung der Gebäudenutzung           |  | Verbesserung der Bausubstanz        |
|  | Verbesserung der Freiraum Gestaltung      |  | Verbesserung der Fassadengestaltung |
|  | Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen |  | Bahnübergang                        |
|  | Sicherung der Grünbereiche                |  | verbesserungswürdiger Platz         |
|  | Gehwege                                   |  | potenzielle Platzsituationen        |
|  | Wegeverbindung                            |  | öffentlicher Parkplatz              |
|   |   |  | Querungshilfe                       |

### 9.3 Kosten und Finanzierungsübersicht

	Kosten in Tsd Euro (brutto)				Folge- Jahre
	2009	2010	2011	2012	
Vorbereitung u. Organisation:					
Öffentlichkeitsarbeit/Beratung	5	5	5	5	15
Grunderwerb:	100	100	100	100	100
Ordnungsmaßnahmen:					
Platz		500	100		
Hauptstraße				300	320
Mittelberger Straße			250	100	
Mittelgasse					150
Alte Schulstraße					170
Grüngestaltung			50		100
Hauptstraße Nord Gehweg	150				
Hauptstraße Süd Gehweg	95				
Ersatzparkplätze			50	50	
Baumaßnahmen:					
-					
bauliche Sanierung		100	200	200	600
Kommunales Förderprogramm		50	50	50	150
<b>Summe</b>	<b>350</b>	<b>755</b>	<b>805</b>	<b>805</b>	<b>1.605</b>

#### 9.4 Abgrenzung Sanierungsgebiet

Nach den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen ist zur Durchführung der Neuordnung im Ortskern von Oy ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich festzulegen. Das Gebiet umfasst den historischen Ortskern mit angrenzenden Bereichen, in denen Sanierungsmaßnahmen notwendig werden. Im Hinblick auf die landschaftliche Situation wird auch der Bereich des ehemaligen Kurparks bis zur Bahnlinie einbezogen. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 34 ha.

Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen verteilen sich über das gesamte Gebiet. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstückspreise im Sanierungsgebiet durch die Erneuerung voraussichtlich nicht wesentlich steigen und vor allem Gebäude modernisiert und das Umfeld verbessert werden soll. Es sind keine besonderen bodenrechtlichen Probleme zu erwarten, die eine Bodenordnung notwendig machen.

Die Festlegung erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 142(4) BauGB. Die Anwendung besonderer sanierungsrechtlicher Vorschriften §§ 152 – 156a BauGB ist weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Bei vereinfachten Verfahren sind keine Ausgleichsbeträge zu entrichten. Allerdings sind Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum über das Kommunalabgabengesetz (KAG) umzulegen.

Im vereinfachten Verfahren kann die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, § 144 Abs.1 oder § 144 Abs.2 ausgeschlossen werden.

Der Eintrag des Sanierungsvermerks im Grundbuch nach § 143 Abs.2 ist nicht erforderlich, wenn die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs.2 (beim vereinfachten Verfahren) ausgeschlossen ist.

Durch die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sollen Maßnahmen verhindert werden, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden.

Die Gemeinde kann im Hinblick auf die Verfahrensvereinfachung nach § 144 Abs.3 für bestimmte Fälle die Genehmigung für das Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen.

---

Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen liegt bei den baulichen Veränderungen. Insoweit ist § 144 Abs.1 in die Satzung aufzunehmen. Für Miet- und Pachtverträge kann die Genehmigung allgemein erteilt werden.

Von Interesse sind auch Grundstücksverkäufe und vor allem Teilung von Grundstücken, da hierdurch neue Probleme (z.B. Erschließung, Verdichtung) entstehen können. Dazu ist § 144 Abs.2 in die Satzung aufzunehmen. Genehmigungen für die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts sowie die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast können allgemein erteilt werden. Dies bedeutet, dass ein Sanierungsvermerk nach § 143 Abs.2 einzutragen ist.

Hinzuweisen ist auf die Abgaben- und Auslagenbefreiung für bestimmte Grunderwerbsvorgänge im Sanierungsgebiet nach § 151 BauGB, auch für Privatpersonen. Es bestehen auch erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten für Herstellungs- oder Anschaffungskosten nach § 7h Einkommensteuergesetz ESG, die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EstG sowie die Steuerbegünstigung nach § 10f EstG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden im Sanierungsgebiet

