

# INNENENTWICKLUNGSKONZEPT für die Marktgemeinde Irsee

ORTSRÄUMLICHE PLANUNG  
GRÜNORDNUNG / DORFÖKOLOGIE  
TESTENTWÜRFE



INNEN  
STATT  
AUSSEN!



## IMPRESSUM

Innenentwicklungskonzept als  
Ortsräumliche Planung  
und Grünordnung / Dorfökologie  
als Räumliche Fachplanung in der Ländlichen Entwicklung  
für den Markt Irsee

©2020

### Herausgeberin:

Marktgemeinde Irsee  
vertreten durch 1. Bürgermeister Andreas Lieb  
Meinrad-Spieß-Platz 1  
87660 Irsee  
[www.irsee.de](http://www.irsee.de)



### gefördert vom:

Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben  
AP: Frau Manuela Huber  
Dr.-Rothermel-Str. 12  
86381 Krumbach  
[www.landentwicklung.bayern.de/schwaben](http://www.landentwicklung.bayern.de/schwaben)



### Bearbeitung, Konzeption und Moderation:

Ortegestalten GbR  
Team:  
Nadja Häupl, Peter Kunze, Stefanie Seeholzer  
Irina Glander, Anne Gruber  
Fleischerstraße 16  
80337 München  
[www.ortegestalten.de](http://www.ortegestalten.de)

Sämtliches Material, so nicht anders vermerkt © Ortegestalten GbR

# INHALT

Vorwort  
Einführung

## 1. Allgemeine Grundlagen

- 1.1 Lage und Untersuchungsgebiet
- 1.2 Rechtliche Grundlagen
- 1.3 Interkommunale Netzwerke / Förderung

## 2. Thematische Bestandsanalyse

- 2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur
- 2.2 Ortsbild - Raumqualitäten
- 2.3 Ortsbild - Baulicher Bestand
- 2.4 Öffentliche und private Freiräume
- 2.5 Natur, Umwelt und Energie
- 2.6 Demographische Entwicklung
- 2.7 Wohnflächen, Wohnraumangebot
- 2.8 Wirtschaftsstruktur, Daseinsvorsorge, Soziale Infrastruktur
- 2.9 Freizeit, Naherholung und Tourismus
- 2.10 Besonderer Standortfaktor: Bildung, Kunst und Kultur
- 2.11 Mobil im Markt Irsee

## 3. Bürgerbeteiligung

- 3.1 Bürgerinformation ... in Zeiten von Corona
- 3.2 Partizipation - Gemeinsam **weiterdenken**
- 3.3 Partizipation - Gemeinsam **entscheiden**

## 4. Auswertung Stärken / Defizite Status Quo

- 4.1 Stärken
- 4.2 Defizite

## 5. Leitlinien und Entwicklungsziele

## 6. Objektbezogener Maßnahmenkatalog

- 6.1 Fokus: Grünräume / Freiraumgestaltung
- 6.2 Objektbezogener Maßnahmenkatalog

## 7. Exemplarische Testentwürfe

- 7.1 Altengerechtes Wohnen am Meinrad-Spieß-Platz
- 7.2 Umnutzung ehemaliger Hofstelle // Frühlingstraße 1
- 7.3 Umnutzung ehemaliger Hofstelle // Oberes Dorf 2
- 7.4 Umnutzung denkmalgeschütztes Gebäude // ehemalige Stockfabrik

## 8. Vorschlag Fördergebiet

Begründung, Darstellung Perimeter  
weiterführende Informationen zu aktuellen Förderprogrammen  
von Bund, Ländern und EU

## VORWORT

Das bayerische Programm „Innen statt Außen“ ist genau auf die Bedürfnisse des Marktes Irsee zugeschnitten. Aufgrund der starken Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum und dem daraus resultierenden Bau-Druck war es notwendig, die baulichen Strukturen des Ortes zu durchleuchten.

Immer neue Baugebiete im Außenbereich unseres Marktes führen zu einer Zersiedelung und Zerstörung unseres natürlichen Lebensraumes.

In unserer gewachsenen Ortsmitte (Unteres und Oberes Dorf) gibt es aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft viele große ehemalige Gebäudestrukturen die ungenutzt ihrem natürlichen Ende entgegen sehen.

Früher waren im Hauptort 45 landwirtschaftliche Hofstellen bewirtschaftet. Das Dorf lebte und auch der gesellschaftliche Austausch florierte.

Inzwischen sind die ehemaligen Dorfkerne teilweise menschenleer und mit keinem Leben erfüllt. Im Rahmen der 25 Jahre andauernden Dorferneuerung gelang es teilweise alte Gebäudestrukturen zu Wohnzwecken um zu nutzen, Obstgärten zu erhalten, Freiräume zu wahren und Gewässerläufe zu öffnen.

Leider war dies bis jetzt noch zu wenig. Aufgrund der umfangreichen Untersuchungen des Ortes durch die beauftragte Architektengruppe „Orte gestalten“ aus München wurde uns vor Augen geführt, welches ungeheure Raumpotential in den ehemaligen Dorfkerne schlummert.

Ungefähr 20.000 m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Dienstleistungs- und Gewerbeflächen könnten in den ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden geschaffen werden, das Ortsbild würde hierbei erhalten bleiben.  
Das entspräche etwa 100 Einfamilienhäusern!

Der Reiz hierbei wäre die Belebung des Altortes mit buntem Leben und ein erneutes gesellschaftliches Zusammenwachsen.

Gutes architektonisches Planen könnte hier viel Positives für junge Familien oder Senioren ermöglichen.  
Testplanungen haben uns bereits vor Augen geführt, welche Reize ein umgebauter Hof bieten könnte.



Hierbei schafft der Staat durch die Dorferneuerung hohe Anreize für solche Umnutzungen.

Nutzen wir die dargebotene Chance für die Weiterentwicklung unseres Marktfleckens und erhalten dadurch unser Dorf lebenswert und reizvoll.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andreas Lieb'. The signature is fluid and cursive.

**Andreas Lieb**  
1. Bürgermeister Markt Irsee

## EINFÜHRUNG

Der Markt Irsee hat durch richtige Entscheidungen in der Vergangenheit sein charakteristisches Ortsbild bewahrt und gestärkt. Einen wichtigen Beitrag hierzu leisteten die Fördermittel aus der Dorferneuerung sowie das damalige Planungsteam, welches bereits mit Beginn der 1990er Jahre in sehr qualitätsvoller Weise konkrete Handlungsempfehlungen für den Erhalt sowie die Stärkung der freiräumlichen und baulichen Qualitäten formulierte. Im Zeitraum von 20 Jahren folgte eine Vielzahl von konkreten Umsetzungen, wobei das Spektrum der Projekte von sehr gelungenen Sanierungen, ortstypischer Freiraumgestaltung hin zur Renaturierung von Bachläufen reichte und sowohl private wie kommunale Maßnahmen umfasste. Als zentrales Projekt entstand ein „Marktplatz“ am Meinrad-Spieß-Platz, arrondiert von zwei Neubauten mit Sitz des Bürger- und Rathauses. Als Auszeichnungen erhielt die Gemeinde u.a. 1996 den Europäischen Dorferneuerungspreis, sowie 2016 den „Baukulturgemeinde-Preis Allgäu“.

Im Zuge von gesellschaftlichem und strukturellem Wandel sieht sich die Gemeinde im Vergleich zu 1990 heute mit neuen Herausforderungen konfrontiert, für die man gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern Lösungen entwickeln und bestehende Förderprogramme nutzen möchte. Insbesondere durch den Abzug der landwirtschaftlichen Betriebe aus dem Ortskern stehen heute viele große Anwesen mitten im Ort ganz oder zum Teil leer. Immer weniger Menschen leben in der Dorfmitte und das soziale Miteinander leidet dadurch. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach neuem Wohnraum auch bei der jüngeren Generation groß. Nachhaltige Ortsentwicklung kann hier nur gelingen, wenn zur Lösung der beschriebenen Situation „Innen- statt Außen-“ entwicklung gefördert und bestehende Potentialflächen im gewachsenen Ort (re-)aktiviert werden, anstatt Neubaugebiete am Ortsrand auszuweisen. Nur so kann verhindert werden, dass das Leben zunehmend aus dem Ortskern verschwindet und die Zersiedelung immer weiter voranschreitet.

Der Beschluss des Gemeinderats künftig auf Innenentwicklung zu setzen, schafft daher eine wichtige, auch förderrechtliche Grundlage für die weitere Ortsentwicklung. Basis für die erhöhte Förderung durch „Innen statt Außen“ ist die erfolgreiche, bauliche Umsetzung eines kommunalen „Leuchtturmprojekts“. Aufbauend auf einem abgestimmten Innentwicklungskonzept sowie einem klar definierten Umgriff für ein Fördergebiet können dann künftig sowohl private wie kommunale Maßnahmen innerhalb des Perimeters gefördert werden.

Aufbauend auf einer detaillierten Analyse der bestehenden Situation wurde im engen Austausch mit den Bürger\*innen, Gemeindevertretern und dem Amt für ländliche Entwicklung mit dem Planungsbüro Ortegestalten ein Innenentwicklungskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst sind. Damit es am Ende ein Konzept von IrseerInnen für IrseerInnen wurde, waren alle herzlich eingeladen und aufgerufen, sich aktiv einzubringen. Neben einem Austausch im (soweit 2020 möglich) größeren Rahmen und mittels „Bürgerstammtischen“, fanden Einzelgespräche mit wichtigen Akteuren vor Ort und Grundstückseigentümern statt. Unter Berücksichtigung der Einschränkungen, welche die Coronaschutzmaßnahmen mit sich brachten, wurden zur Bürgerinformation auch neue, digitale Formate entwickelt. Entstanden ist ein Infofilm, welcher dank der Mitwirkung vieler engagierter Bürger\*innen umfänglich die vielfältigen Themen einer nachhaltigen Ortsentwicklung zeigt.

Das vorliegende Innentwicklungskonzept behandelt diese Themen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen, wobei die Handlungsempfehlungen von ganzheitlichen, strategischen Zielsetzungen, hin zu konkreten (Umbau-) Konzepten für den baulichen Bestand reichen. Infolge des bestehenden Bedarfs lag ein Schwerpunkt der planerischen Untersuchung auf dem Schaffen von neuem Wohnraum für unterschiedliche Altersgruppen und dementsprechend unterschiedlichen Bedarfen innerhalb ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude. Vom Wohnen für die Jüngeren, die gerne im Ort bleiben möchten, reicht das Spektrum hin zum barrierefreien sowie behindertengerechten Wohnen insbesondere auch für die ältere Generation.

Auch wenn sich die Untersuchung im Rahmen von Testentwürfen auf konkrete Gebäude/Grundstücke bezog, so stehen die hier gewonnenen Erkenntnisse exemplarisch auch für viele andere aus der Nutzung gefallene Gebäude und die Planungen können auch hier Impulsgeber für eine mögliche Umnutzung sein. Wenn dies gelingt, wird der Markt Irsee einmal mehr zu einem Referenzbeispiel für eine gelungene, nachhaltige Ortsentwicklung und die Stärkung eines langfristigen attraktiven Lebens im gewachsenen Ort.

Das Team von Ortegestalten dankt allen Beteiligten vielmals für die vielseitigen Diskussionen, Informationen und Beiträge, auf denen basierend ein nachhaltiges Innenentwicklungskonzept für den bereits heute in vielen Bereichen vorbildlichen Markt Irsee entstehen konnte!

# INNENENTWICKLUNGSKONZEPT MARKTGEMEINDE IRSEE

## 1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN





# 1.1 LAGE UND UNTERSUCHUNGSPERIMETER

## LAGE UND STRUKTUR

Der Markt Irsee liegt im Landkreis Ostallgäu, nordwestlich der kreisfreien Stadt Kaufbeuren im Regierungsbezirk Schwaben des Freistaates Bayern. Der Markt Irsee gehört zur Region 16 Allgäu und weist eine Flächengröße von 1.744 ha auf.

Die politische Gemeinde Irsee gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Pforzen. Die Gemeinde besteht aus sechs Ortsteilen; das Zentrum der Gemeinde bildet der Hauptort Irsee. Die Ortsteile sind Bickenried, Eiberg, Haslach, Oggenried und Wielen. Insgesamt hat die Gemeinde 1.538 Einwohner (Stand: 30. September 2019)

Die Gemeinde ist Teil des Regionalen Planungsverbands Allgäu und des Schulverbands Germaringen-Mittelschule. 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.

Quelle: Gemeinde Markt Irsee

## NATUR UND LANDSCHAFT

Das Gemeindegebiet Irsee liegt im südlichen Teil des Naturraumes Iller-Lech-Schotterplatten und westlich des Wertachtales. Die hügelige Landschaft wird durch einen Wechsel von weiten Wiesenflächen und Wäldern charakterisiert und ist geprägt von Auwäldern, Feuchtgebieten und Magerrasenstandorten.

Naturräumlich besonders wertvoll sind der Staffelwald bei Irsee und die Lehmgrube Hammerschmiede. Das Gesamtgebiet bietet mit seinen Kalktuffquellen, Waldmeister-Buchenwäldern und Auenwäldern unter anderem optimale Bedingungen für die streng geschützte Gelbbauchunke. Das Gebiet misst insgesamt 330 Hektar und ist ein Flora und Fauna Habitat Gebiet und Teil des Schutzgebietsnetzes von Natura 2000. Ziel von Natura 2000 ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume.

Quelle und weitere Infos unter : <http://www.aelf-ti.bayern.de/cms10/aelf-kf/forstwirtschaft/wald/230301/index.php> (Stand 11/2020)



Lage in Bayern o.M.

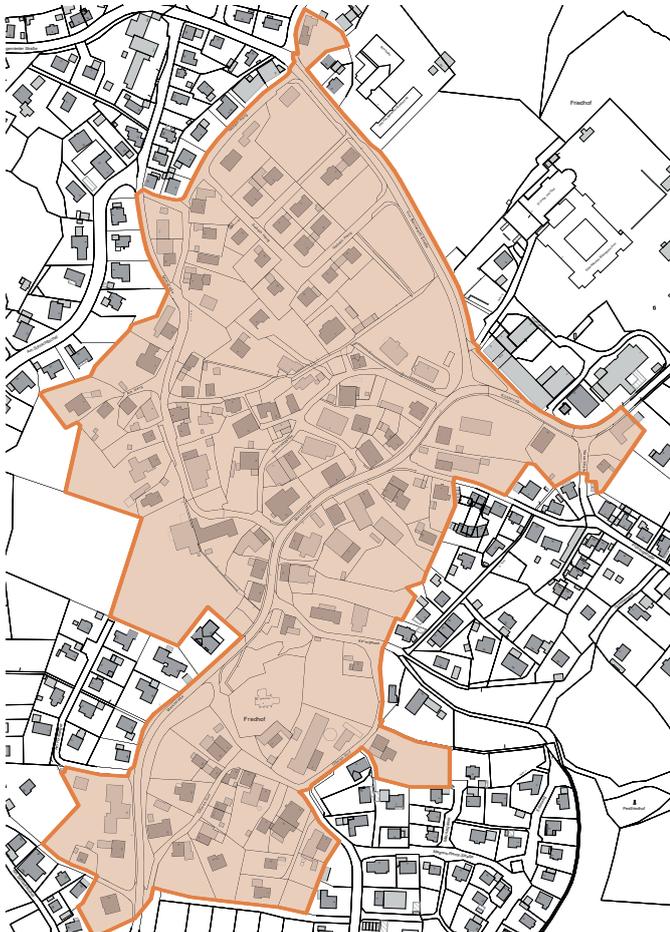


Lage im Landkreis Ostallgäu o.M.

## TOPOGRAPHIE

Die mittlere Höhenlage in Irsee liegt bei 760m ü.NN. Im Süden und Westen ist das Relief teilweise eben, ansonsten ist die Topographie im gewachsenen Ort wellig und hügelig. Aufgrund dessen gilt Irsee offiziell auch als Bergdorf. Spannende Ausblicke ergeben sich und prägen das charakteristische Erscheinungsbild Irsees. Die topographische Lage der Siedlung wird durch ein nach Nord-Osten abfallendes Geländere relief gekennzeichnet. Das Obere Dorf liegt somit deutlich höher als das Untere Dorf. Ebenso die Baugebiete im Süden, Westen und Norden des Ortes. Deutlich tiefer liegt neben dem ursprünglichen Unteren Dorf mit Klosterareal auch der Bereich rund um die Frühlingstraße. Der Höhenunterschied innerhalb des bebauten Ortes beträgt 70m. Fast alle Hänge im Süden und Westen sind terrassenförmig bebaut, Ausnahme bildet nur die unterhalb „Am Schlachtbichel“ liegende, ökologisch wertvolle Wiese.

Quelle und weitere Informationen: Dorferneuerung Irsee - Erläuterungsbericht, Büro Hoffmann + Dietz, Büro Bühler, 1992



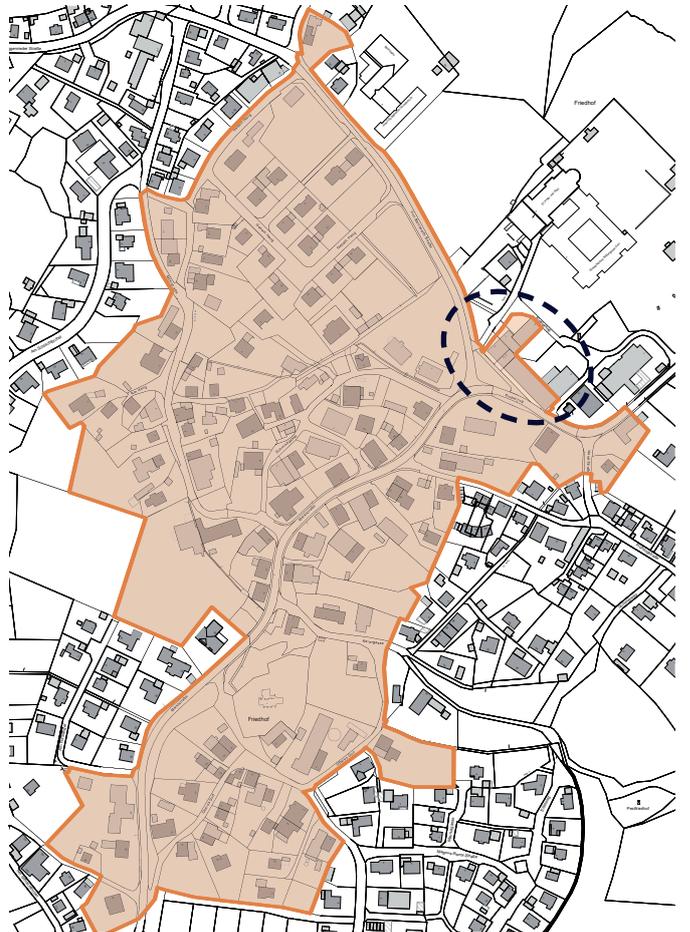
Untersuchungsgebiet zu Beginn des Innenentwicklungskonzepts

## UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet wurde so gefasst, dass Grundstücke innerhalb des Ortskerns detaillierter untersucht werden, welche infolge von Leerstand Potential zur Umnutzung bzw. geeignete Flächen zur Nachverdichtung und damit auch zur Innenentwicklung bieten.

Dies erklärt auch, weshalb das Klosterareal und seine Garten- und Parkanlagen zunächst vollständig außerhalb des Untersuchungsgebietes lagen. Hier sah man keinen Handlungsbedarf. Aufgrund sich verändernder Gegebenheiten ( Schließung Kulturbetrieb Altbau ) wurde im Laufe des Innenentwicklungskonzepts der Untersuchungsperimeter jedoch noch erweitert und um einen Teilbereich (s.Karte ff) des Klosterensembles ergänzt.

In der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2020 wurde die Erweiterung einstimmig beschlossen.



Darstellung Erweiterung des Untersuchungsgebietes

## 1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP)

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

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.“

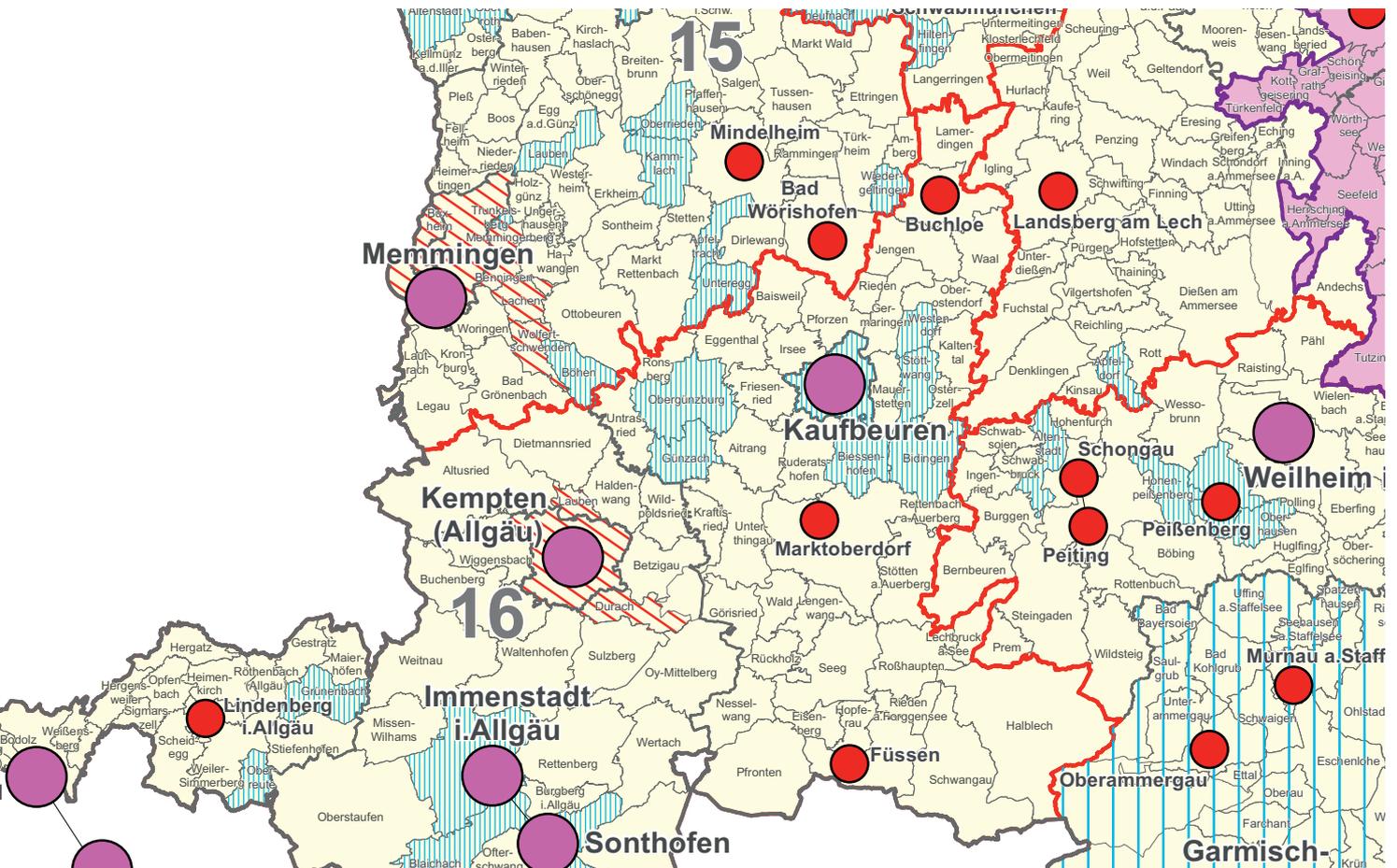
Das festgelegte fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung ist von allen öffentlichen Einrichtungen zu beachten und muss in der Bauleitplanung Berücksichtigung und gegebenenfalls Anpassung finden. Aufgrund dessen sind die Vorgaben des LEPs für jede Gemeinde richtungs- und zukunftsweisend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

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 Irsee ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern 2018), wie der Großteil des Landkreises Ostallgäu, der Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ zugeordnet. Sogenannter „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ist das benachbarte Oberzentrum Kaufbeuren. Die nahen Gemeinden Obergünzburg und Günzach im



Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)  
Ausschnitt Strukturplan (Stand 1. März 2018)

Westen, Westendorf, Stöttwang, Bidingen und Biessenhofen im Osten zählen ebenfalls zu dieser Kategorie. Von zentralörtlicher Bedeutung sind neben der bereits erwähnten kreisfreien Stadt Kaufbeuren (ca. 5 km Luftlinie), die als Oberzentrum eingestuft ist, das Mittelzentrum Marktoberdorf (ca. 15km) im Süden, sowie die Mittelzentren Mindelheim (ca. 16,5km), Bad Wörishofen (ca. 11km) und Buchloe (ca. 18,5km) im Norden Irsees. 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 den Markt Irsee 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 ökonomischer 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 2020)

## REGIONALPLAN ALLGÄU NR. 16

Der aktuelle Regionalplan Allgäu 16 ist zum Zeitpunkt der Erstellung des integrierten Ortsentwicklungskonzeptes noch nicht an die Neuerungen des LEP 2018 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) sind die Nachbargemeinden Pforzen und Rieden als gemeinsames Unterzentrum (LEP 2018: Grundzentrum) eingestuft, die Gemeinde Irsee und das Untersuchungsgebiet befinden sich in deren Nahbereich. Folglich sind die angrenzenden Gemeinden für die Grundversorgung, die über die normale Nahversorgung hinausgeht, zuständig.

Die Gemeinde Irsee ist in der Kategorie ländlicher Raum in die Unterkategorie Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum eingeordnet. In Bezug auf die Siedlungs- und Versorgungsstruktur sind im Gemeindegebiet laut Regionalplan keine „Vorrang- / Vorbehaltsgebiete“ für die Errichtung von Versorgungsanlagen (Bodenschätze, Windenergie) vorgesehen.

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

Im Westen des Hauptortes und nordwestlich von Eiberg befinden sich Vorranggebiete für die öffentliche Wasserversorgung. Zudem liegen im Gemeindegebiet drei festgesetzte Wasserschutzgebiete: Ganz im Westen rund um den Weiler Wielen und südwestlich / westlich des Hauptortes, im Bereich des Weilers Bickenried und nördlich von Eiberg. Die Gemeindeflächen östlich des Hauptortes sind im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet definiert.

# 1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

## BAULEITPLANUNG

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

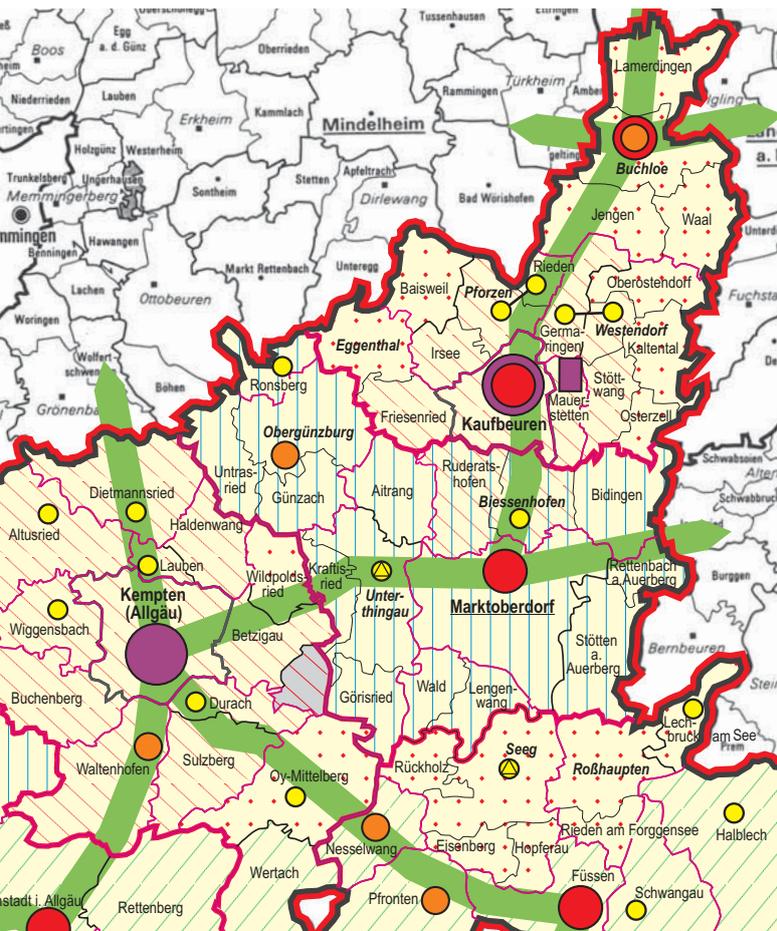
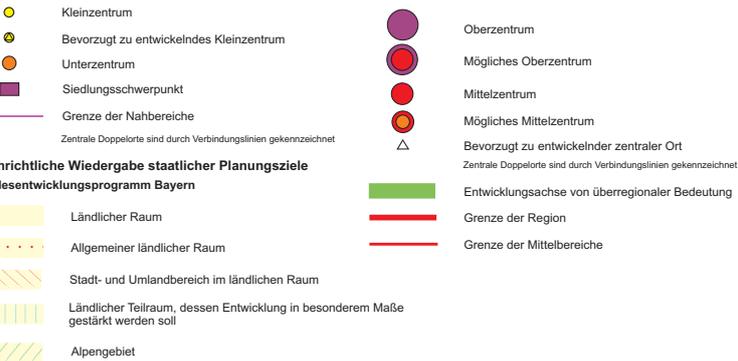
Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von Irsee stammt aus dem Jahr 2002. Die folgende Betrachtung bezieht sich nur auf das Dorf Irsee selbst und lässt das restliche Gemeindegebiet außer Acht.

Der Bereich rund um das Irseer Kloster ist als Sonderbaufläche - Bildungszentrum ausgewiesen. Im Bereich des Klosterareals und am Meinrad-Spieß-Platz sind größere Parkplatzflächen ausgewiesen. Des Weiteren finden sich in diesem Bereich vor allem Grünflächen. Als Parkanlage, Friedhof oder explizit beschriftet im Westen des Klosters der Hang als Obstlehrgarten. Von West nach Ost durchzieht eine „Grünschneise“ den Ort.

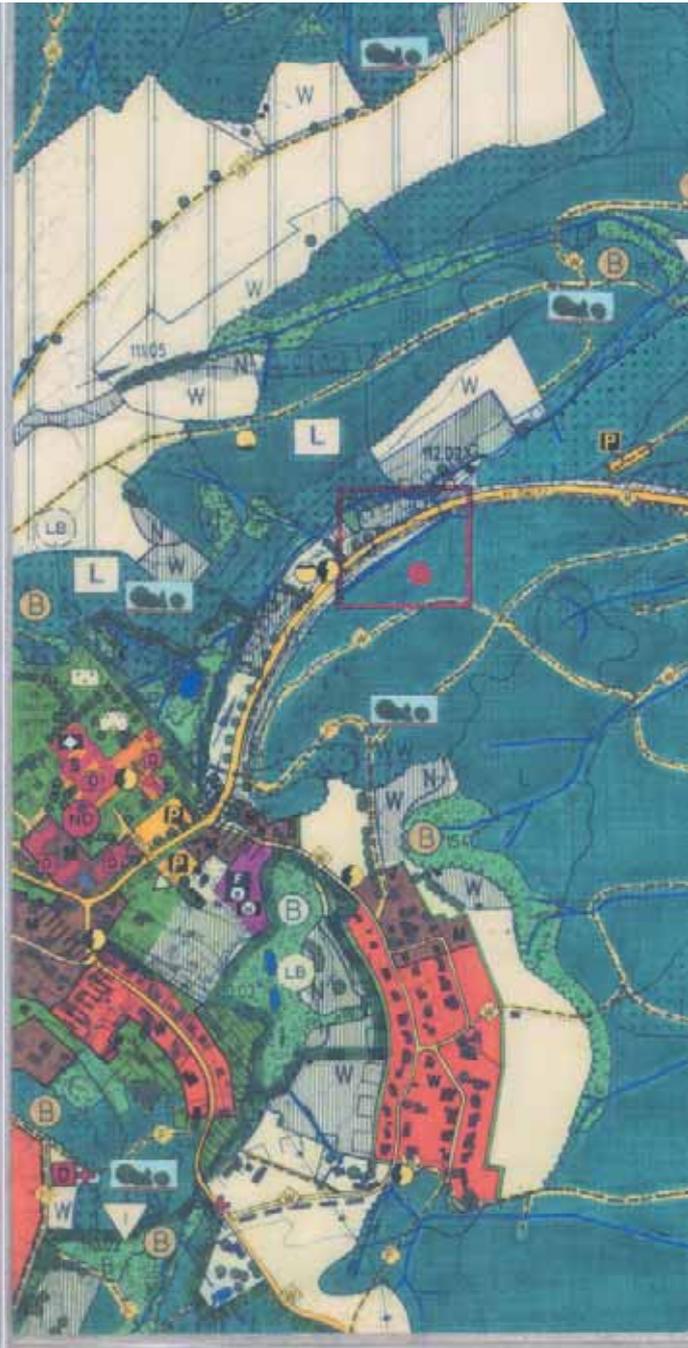
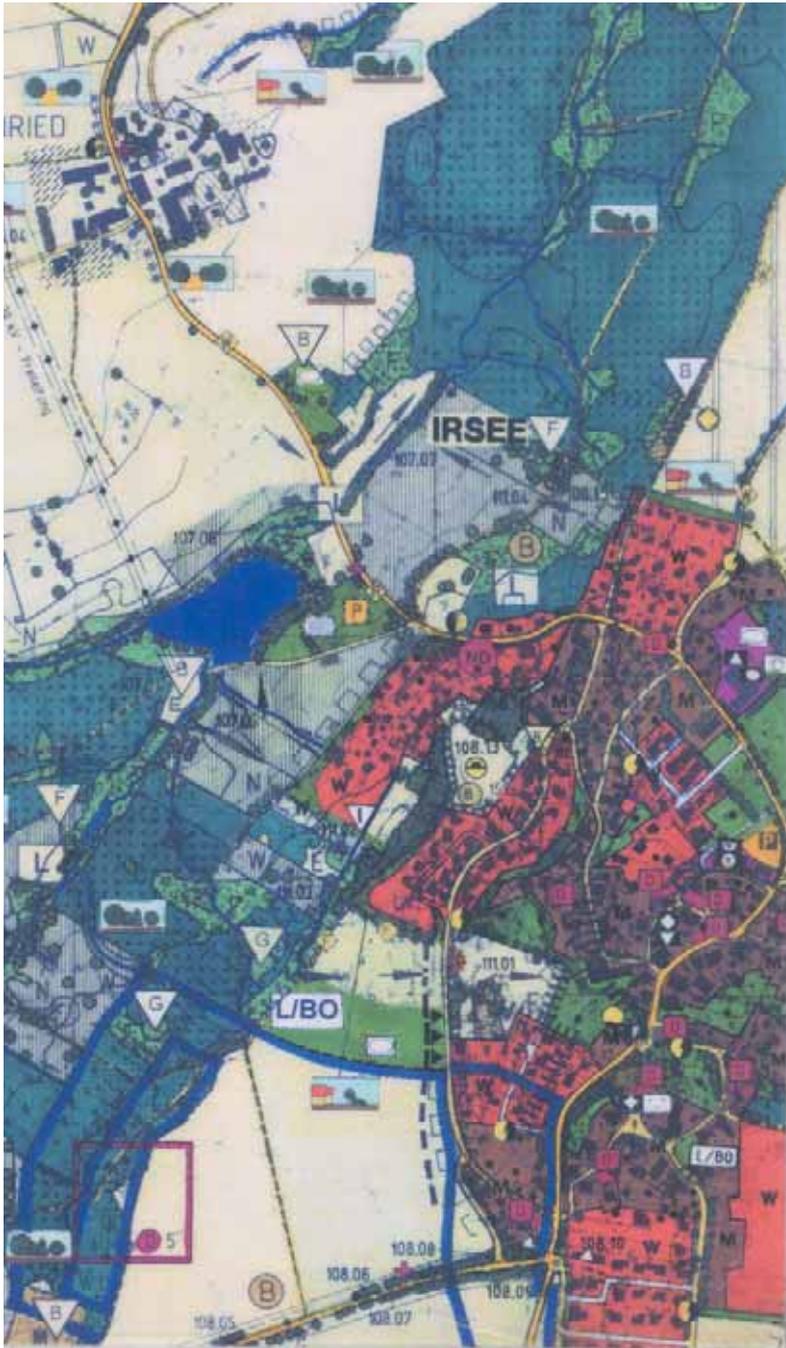
Flächen für den Gemeinbedarf befinden sich im Norden im Bereich der Schule und der Kindertagesstätte, inklusive Sport- und Spielplatz, im Nordosten bei der Feuerwehr und am Bürgerplatz. Die zwei Keimzellen des Oberen und Unteren Dorfs sind auch heute noch als Mischgebiete (M) ausgewiesen. Diese erstrecken sich beim Oberen Dorf bis am Schlachtbichel, entlang der Hochstraße und der Keller-gasse und reichen entlang der Marktstraße bis zum Unteren Dorf. Dort erstreckt sich das Mischgebiet bis zur Klosterbrauerei, Teile der Frühlingstraße, und entlang der Mühlstraße bis zum nördlichen Gebathang und weiter zur Poststraße. Auch als Mischgebiet sind die Bereiche an der Abzweigung zum Staffel und ein Teilbereich der Siedlung direkt am Eingang nahe Irsee ausgewiesen. Der weitere Teil der Siedlungsfläche Irsees ist geprägt von großflächigen Wohnbauflächen (W). Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind einige Veränderungen gemäß geltenden B-Plänen noch nicht erfasst. Hierbei handelt es sich z.B. um das Wohngebiet im Bereich Hochstraße 2 sowie die Sportanlage an der Eggenthaler Straße.

#### FAZIT:

- > Die Festsetzungen im FNP bilden die Grundlage für die räumlichen Entwicklung des Markts Irsee und stellen eine gute Basis für die weitere Bauleitplanung dar.
- > Der vorliegende Flächennutzungsplan entspricht nicht in allen Bereichen den aktuellen Bebauungsplänen.



Quelle: Regionalplan Allgäu 16 (Stand 2008)  
Strukturplan M 1:500000



Auszug Flächennutzungsplan , Quelle: Gemeinde Irsee  
Stand 2002 - Maßstab 1:10000

## 1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### BEBAUUNGSPLÄNE

Irsee hat eine Vielzahl von - in Verbindung mit den erlassenen Satzungen- differenzierten Bebauungsplänen. Im Untersuchungsgebiet gelten fast flächendeckend B-Pläne s. Graphik auf der gegenüberliegenden Seite. Nur vereinzelt sind Grundstücke gemäß BayBO nach § 34 zu beurteilen. In Teilbereichen decken sich die Vorgaben im vorliegenden Flächennutzungsplan mit Stand von 2002 nicht mit den aktuellen Bebauungsplänen.

Aktuell gültige Bebauungspläne sind:

<b>BP 1:</b>	
Irsee Ost	(1962)
BPÄ 1	(2011)
<b>BP 2:</b>	
Irsee West I / Forstanger	(1964)
BPÄ 3	(2000)
<b>BP 3:</b>	
Irsee West II	(1977)
BPÄ 2 + BPTA	(1991)
<b>BP 4:</b>	
Irsee Süd	(1973)
BPÄ 1	(1982)
<b>BP 5:</b>	
Irsee Gebath - Hang	(xxxx)
(Jetzt Teil von BP 12)	
<b>BP 6:</b>	
Irsee Nord	(1978)
<b>BP 7:</b>	
Marktstraße	(1981)
<b>BP 8:</b>	
Maxau	(1992)
<b>BP 9:</b>	
Hochstraße	(1996)
BPÄ 2	(2010)
<b>BP 10:</b>	
Frühlingstraße	(2007)
<b>BP 11:</b>	
Irsee Süd II	(2004)
BPÄ 1	(2010)

<b>BP 12:</b>	
Mühlstraße / Richard Wiebel	(2013)
<b>BP Sondergebiet Biogasanlagen in Oggenried</b>	(2011)
<b>BP 14:</b>	
Hochstraße II	(2013)
<b>BP Oberes Dorf</b>	(2011)
<b>BP Mühlstraße Süd</b>	(2019)
<b>BP 16:</b>	
Große Schweiber	(2020)
<b>BP 17:</b>	
Oggenrieder Straße	In Aufstellung

BP = Bebauungsplan  
 BPÄ = Bebauungsplan Änderung  
 BPE = Bebauungsplan Erweiterung  
 BPTA = Bebauungsplan Teilaufhebung

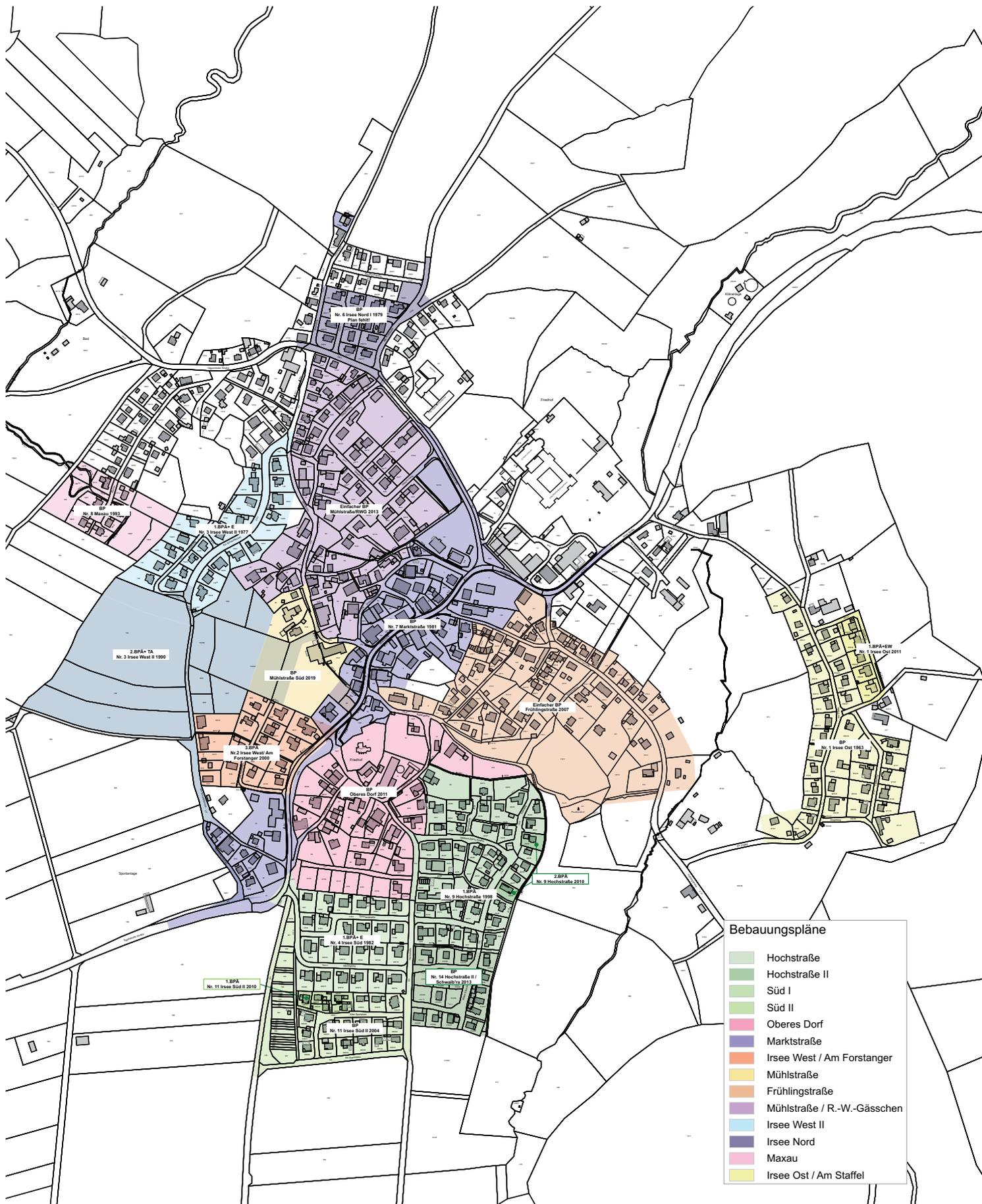
**Hinweis:**  
 Alle Angaben ohne Gewähr auf Vollständigkeit.

#### FAZIT:

- > Sehr detaillierte Bauleitplanung im Untersuchungsgebiet
- > In Teilbereichen besteht noch bislang nicht genutztes Baurecht
- > In Teilbereichen ist - mit Fokus auf eine ortsverträglichen Innenentwicklung- noch Potential für die Erweiterung von bestehendem Baurecht.

Wichtig: Bei Bauvorhaben bedarf es größter Sorgfalt hinsichtlich städtebaulicher und gestalterischer Parameter, damit sich die Projekte in dorfgerechter Weise in das bestehende Ensemble integrieren und der Ortsbildprägende Charakter erhalten bleibt.

- > Empfehlung: Bauberatung



**Bebauungspläne**

Light Green	Hochstraße
Medium Green	Hochstraße II
Dark Green	Süd I
Light Green	Süd II
Pink	Oberes Dorf
Blue	Marktstraße
Orange	Irsee West / Am Forstanger
Yellow	Mühlstraße
Light Orange	Frühlingsstraße
Purple	Mühlstraße / R.-W.-Gässchen
Light Blue	Irsee West II
Dark Blue	Irsee Nord
Light Pink	Maxau
Light Yellow	Irsee Ost / Am Staffel

Übersicht Bebauungspläne (Stand 01/2020) M 1:7500

## 1.2 DORFERNEUERUNG - MASSNAHMEN UND FORTFÜHRUNG

### MASSNAHMEN UND IMPULSE DURCH FÖRDERPROGRAMME

Durch die Fördermittel der Dorferneuerung, die beginnend 1988 über einen Zeitraum von 20 Jahren lief, konnte eine Vielzahl von qualitätsvollen Maßnahmen - sowohl auf kommunaler wie auch auf privater Ebene - umgesetzt werden. Das Spektrum umfasste sehr gelungene Sanierungen, Maßnahmen zur Aufwertung des Freiraums sowie auch Neubauprojekte. Die Schaffung eines neuen Marktplatzes zwischen Kloster und Rathaus war eines der Hauptprojekte der Dorferneuerung. Hier wurden im Zuge der DE auch zwei Neubauprojekte realisiert, eines davon das heutige Bürger- und Rathaus.

Die umgesetzten Maßnahmen haben einen wichtigen Teil zur heutigen Qualität Irsees beigetragen und im Vergleich zu anderen Gemeinden (recht-)zeitig den Grundstein für den Erhalt und die Weiterentwicklung eines qualitätsvollen, historisch gewachsenen Ortsbildes gelegt. Viele der realisierten Projekte sind heute in besonderer Weise ortsbildprägend und als besonders identitätsstiftend einzustufen.

Einen sehr wichtigen Beitrag hierzu leistet auch die naturnahe Gestaltung des Freiraums. Wichtige Maßnahmen hierzu im Rahmen der DE waren die Neugestaltung und Verschmälerung mehrerer Straßenräume, die Renaturierung des Dorfbachs sowie die Stärkung eines naturnah gestalteten Fußwegenetzes. Einen wichtigen Beitrag zum heute so geschätzten Gesamtbild leisteten auch die zahlreichen Privatmaßnahmen, die sich sowohl auf Gebäude wie auch die Freiraumgestaltung bezogen und im Rahmen der Dorferneuerung ebenfalls gefördert wurden.

weitere Informationen zu den Maßnahmen/ Empfehlungen der DE:

s. Maßnahmenkatalog der Dorferneuerung,

Büro Hoffmann + Dietz, Büro Bühler, 1992

#### FAZIT:

- > Sehr positive und zukunftsweisende Entwicklung des Markt Irsee durch Maßnahmen der Dorferneuerung
- > Neben den bereits realisierten Projekte beinhaltet der Maßnahmenkatalog aus der DE weitere Empfehlungen, welche zum großen Teil noch heute Gültigkeit haben. Die Karte auf der gegenüberliegenden Seite zeigt die bereits umgesetzten Maßnahmen, Empfehlungen zu noch nicht realisierten Projekte sowie ergänzend weitere Empfehlungen im Rahmen von „Innen-statt Außen“.



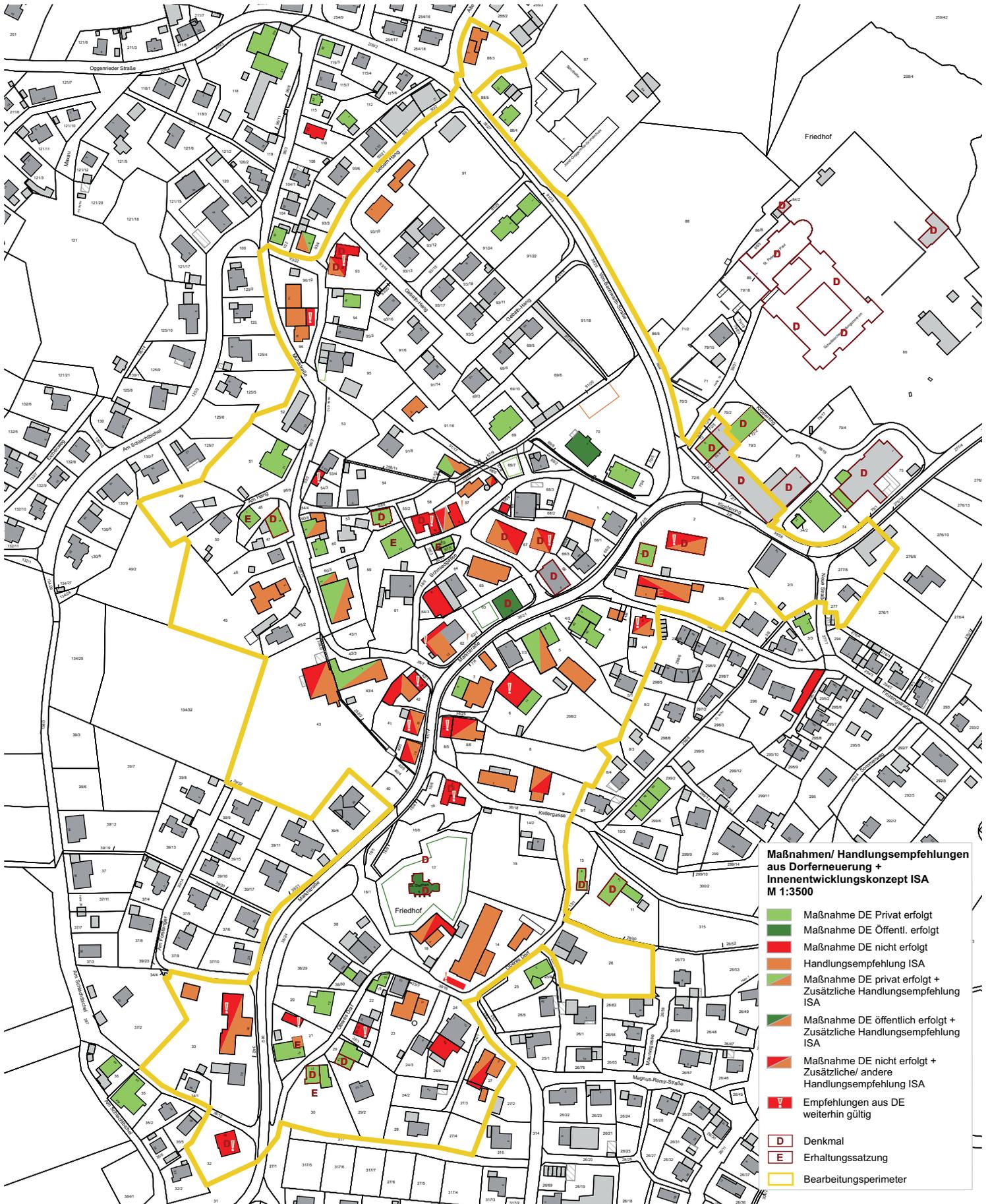
Im Rahmen der DE geförderte kommunale Maßnahme:  
Restaurierung des ehemaligen Gerichtshaus



Im Rahmen der DE geförderte private Maßnahme:  
denkmalschutzgerechte Fassadensanierung



Im Rahmen der DE geförderte Maßnahmen:  
Neubau Bürger- und Rathaus am Meinrad-Spieß-Platz



Karte mit Darstellung der Maßnahmen/ Handlungsempfehlungen aus Dorferneuerung + Innenentwicklungskonzept „Innen statt Außen“ M 1:3500

## 1.3 INTERKOMMUNALE NETZWERKE/ FÖRDERUNG

### REGIONALMANAGEMENT

Neben einem starken innerörtlichen Engagement ist der Markt Irsee Mitglied mehrerer interkommunaler und (über-) regionaler Netzwerke.

Die Koordinierung für die Regionalentwicklung im gesamten Landkreis Ostallgäu erfolgt über 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. Eine weitere wichtige Aufgabe des Regionalmanagements ist die Vernetzung aller regionaler Akteure im Landkreis und im gesamten Allgäu.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.landkreis-ostallgaeu.de/regionalmanagement.html> (Stand 08/2020)

### LEADER

Die Region Ostallgäu ist eine LEADER Region, deren Ziel es ist, die Handlungs- und Wettbewerbsfähigkeit der Region zu verbessern. LEADER ist ein methodischer Ansatz der Regionalentwicklung, der es lokalen Akteuren ermöglicht, regionale Prozesse selbst mitzugestalten und die Region gemeinsam weiterzuentwickeln. In einem abgegrenzten Gebiet, der LEADER-Region, arbeitet die sogenannte Lokale Aktionsgruppe (LAG). Sie ist für die Umsetzung der lokalen Entwicklungsstrategien verantwortlich, die am Beginn einer jeden EU-Förderphase mit einer Bürgerbeteiligung der Landbewohner erstellt wird. Im Rahmen dieser Entwicklungsstrategie können Projekte gefördert werden. Ein Regionalmanagement unterstützt die jeweilige lokale Aktionsgruppe. Sie beraten unter anderem die Projektträger bei der Antragstellung, sind für die Öffentlichkeitsarbeit zuständig und fördern die Vernetzung in der Region. Die Projekte können je nach Bedarf der jeweiligen Region ganz unterschiedlicher Natur sein.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/leader/leader-methode/> (Stand 04/2020)

### INTERREG

Ebenfalls gefördert durch die europäischen Union ist das Programm INTERREG. Im Rahmen des Ziels „Europäische Territoriale Zusammenarbeit“ des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) soll auch im Ostallgäu eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit unterstützt werden.

Hierzu gibt es folgende drei Ausrichtungen des Programms:

1. grenzübergreifende Zusammenarbeit,
2. transnationale Zusammenarbeit sowie
3. die interregionale Zusammenarbeit.

In verschiedenen Förderperioden können so grenzüberschreitende Projekte gefördert werden.

In der aktuellen Periode von 2014-2020 ist das Ostallgäu Teil von drei verschiedenen Fördergebieten:

- 1) Österreich - Bayern
- 2) Alpenrhein-Bodensee-Hochrhein
- 3) Alpenraumprogramm

Die Fördersätze variieren je nach Fördergebiet, können aber im Höchstfall bis zu 85% betragen.

Die Umsetzung erfolgt in konkreten Projekten, zu denen sich Partner von beiden Seiten der Grenze oder im Fall von transnationalen Programmen sogar aus mehreren Staaten zusammenfinden müssen. Auch in den Projekten erfolgt die Zielfindung, Umsetzung und Erfolgskontrolle gemeinsam.

Quelle und weitere Informationen unter: : <https://www.interreg.de/INTERREG2014/DE/Interreg/WarumINTERREG/waruminterreg-node.html> (Stand 11/2020)

### LOKALE AKTIONSGRUPPE

Die Lokale Aktionsgruppe (LAG) „bergaufland Ostallgäu e. V.“ ist Träger der Lokalen Entwicklungsstrategie der Region Ostallgäu und als solcher verantwortlich für deren Umsetzung mit dem Zweck der nachhaltigen Entwicklung der Region Ostallgäu.

Der Verein hat insbesondere folgende Aufgaben:

- lokale Entwicklungskonzepte (LES) erarbeiten, fortschreiben und umsetzen
- Maßnahmen zur Umsetzung regionaler Entwicklungskonzepte unterstützen, koordinieren und vernetzen
- Öffentlichkeitsarbeit zur Außendarstellung der Aufgaben und Maßnahmen

Quelle: <https://www.bergaufland-ostallgaeu.de> (Stand 11/2020)

## ÖKOMODELLREGION

Das Ostallgäu ist eine von 27 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. Bis auf einige Kommunen aus dem Günztal, die Teil einer anderen Modellregion sind, sind alle Gemeinden des Landkreises Teil der Öko-Modellregion.

Die Devise der Öko-Modellregion Ostallgäu lautet mehr Wertschätzung und mehr Wertschöpfung für die regionale Bio-Landwirtschaft. Im bayernweiten Vergleich wirtschaften verhältnismäßig viele Betriebe im Ostallgäu nach den Prinzipien des ökologischen Landbaus. Die geplanten Projekte und Maßnahmen sollen einen zusätzlichen Anstieg in der Öko-Modellregion erzielen.

In der Ökomodellregion Ostallgäu liegt der Fokus auf folgenden Punkten:

- Steigerung der Verarbeitung regionaler Bioprodukte beispielsweise für Milch und Getreide
- engere Verzahnung von Landwirtschaft und Gastronomie
- höheres Tierwohl durch die Förderung von Weideschuss und mobilen Schlachtboxen
- Aufwertung ökologischer Ausgleichsflächen
- Bewusstseinsbildung für regionale und ökologische Produkte

Eines der erfolgreichen Projekte, die im Rahmen der Ökomodellregion unterstützt werden, ist der Biomarkt, der immer freitags mitten in Irsee statt findet. Ausschließlich biologische Lebensmittel sind dort im Angebot.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.landkreis-ostallgaeu.de/oekomodellregion.html> (Stand 11/2020)

## KLIMAANPASSUNGSKONZEPT

Das Ostallgäu verfügt als erster Landkreis in Bayern über ein sogenanntes Klimaanpassungskonzept. Es wurde 2019 dem Ausschuss für Kreisentwicklung und Umwelt präsentiert und von diesem verabschiedet.

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. Der Maßnahmenkatalog präsentiert insgesamt 48 Maßnahmen, mit deren Realisierung baldmöglichst begonnen werden soll. Einige Maßnahmen sind kurzfristig zu realisieren, andere sind Vorschläge und Empfehlungen, die vor allem in den kommenden Jahren mittel- und langfristig umzusetzen sind.

Ausführliche Informationen und eine Dokumentation des Konzepts sind für die Akteure (Verbände, Unternehmen, Kommunen, etc.) auf Nachfrage oder auch online unter untenstehendem Link erhältlich.

Quelle und weitere Informationen unter: <http://klimaschutz-ostallgaeu.de/611.html> (Stand 11/2020)

Konzept abrufbar unter: [https://www.landkreis-ostallgaeu.de/fileadmin/landkreis/klimaschutz/Klimaanpassung/Abschlussbericht\\_Klimaanpassung\\_OAL\\_KF\\_Final.pdf](https://www.landkreis-ostallgaeu.de/fileadmin/landkreis/klimaschutz/Klimaanpassung/Abschlussbericht_Klimaanpassung_OAL_KF_Final.pdf) (Stand 11/2020)

### FAZIT:

Das Ostallgäu - und damit auch der Markt Irsee - ist in zahlreiche vorbildliche interkommunale Netzwerke und Förderprogramme eingebunden

Die Netzwerke agieren auf lokaler bis europäischer Ebene.

Hauptfokus liegt hierbei auf:

- > der ganzheitlichen, ökologischen und behutsamen Entwicklung der Region
- > der gleichzeitigen Bewahrung und dem Erhalt der Einzigartigkeit des ländlichen Raums
- > gemeinsamen Maßnahmen zum Klimaschutz/ Maßnahmen infolge von Klimaveränderungen

# INNENENTWICKLUNGSKONZEPT MARKTGEMEINDE IRSEE

## 2 THEMATISCHE BESTANDSANALYSE





## 2.1 SIEDLUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

### STÄDTEBAU UND ORTSBILD

Der Hauptort Irsee entwickelte sich im Unteren und Oberen Dorf um zwei Siedlungsschwerpunkten, sowie innerhalb und angrenzend an das Klosterareal. Bis heute ist der Markt Irsee landwirtschaftlich geprägt, allerdings ist die aktive Landwirtschaft aus dem Ortskern verschwunden, die mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Gebäudetypologien sind allerdings weiterhin stark ortsbildprägend. Vor allem entlang der Verbindungsstraße der zwei Siedlungsursprünge, der Marktstraße, reihen sich heute viele ehemalige landwirtschaftliche Betriebe. Die historischen Gebäude weisen eine großvolumige offene Bauweise auf und sind gut proportioniert. Sie fassen in qualitätsvoller Weise den Straßenraum und werden arrondiert von kleinen Vorgärten und Grünraum im Rückbereich.

Rund um den historischen Siedlungsursprung sind ab den 1960ern Baugebiete entstanden. Die vorherrschende Bauform hier ist das Einfamilienhaus. Im Jahr 2017 hatten mehr als 3/4 der reinen Wohngebäude nur eine Wohneinheit. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018) In ihrer Struktur und dem entstehenden Ortsbild unterscheiden sich Neubausiedlungen stark von der historischen Siedlungsstruktur im Ortskern.

### HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Irsee ist noch heute stark von der historischen Siedlungsentwicklung geprägt. Das Untere sowie das Obere Dorf weisen die Struktur eines Haufendorfes auf, die Schmiedgasse und der Friedhofsvorplatz waren die Bereiche, um den sich die Häuser ansammelten und von denen die weitere Entwicklung ausging. Das Obere Dorf entwickelte sich wahrscheinlich als Folgesiedlung der Versorgung der Stammburg der Edelherrn von Ursin, die an der Stelle der heutigen Fried-

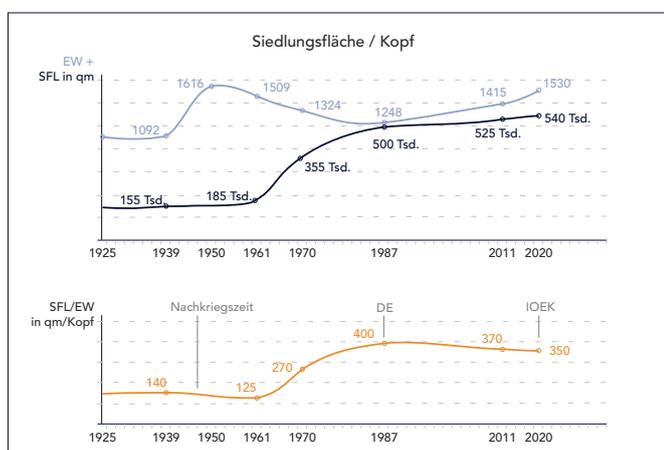
hofskirche stand und erstmals 980 n. Chr. geschichtlich erwähnt wurde. Das Untere Dorf ist wahrscheinlich älter und orientierte sich am Lauf des Mühlbachs. Entlang der Marktstraße, die etwa um 1190 zur Versorgung des Klosters entstand, wuchs Irsee dann langsam zusammen. Entlang der Mühlstraße bis zum heutigen Gasthaus „Drei Nelken“ fand dann der nächste Siedlungsschritt statt. Zwischen 1870 -1930 entstand der Siedlungsbereich an der Frühlingsstraße und darauf folgend einige Gebäude an der Oggenrieder Straße.

Quelle und weitere Informatipnen: Dorferneuerung Irsee - Erläuterungsbericht, Büro Hoffmann + Dietz, Büro Bühler

Ab ca. 1960 hat die Gemeinde begonnen Bebauungspläne aufzustellen. Hierbei wurden auch Neubaugebiete ausgewiesen. Die Bereiche Irsee -Ost, -West Forstanger, -West II, -Nord, -Süd I, sowie die Bebauung am Gebathhang, der Maxau Nord und der Frühlingsstraße Süd sind allein zwischen 1960 und 1987 entstanden und machen einen Großteil der Siedlungsfläche aus. Im Rahmen der Dorferneuerung wurde ein großes Teilgebiet des Bereichs Irsee West II bereits wieder aufgehoben. Dank dieser Teilaufhebung ist ein wichtiger Grünzug und Grünraum mit öffentlichen Qualitäten erhalten geblieben. Der Scharpfhang und der Schlachtbichel blieben hierdurch unverbaut und ohne weitere Zerschneidung durch eine Straße als wichtiger Grünraum erhalten. Nach 1987 entstanden neben der Maxau Süd vor allem im Süden Irsees weitere Wohngebiete (Hochstraße, Irsee Süd II). Zuletzt das Wohngebiet Schwaib'ra 2013.

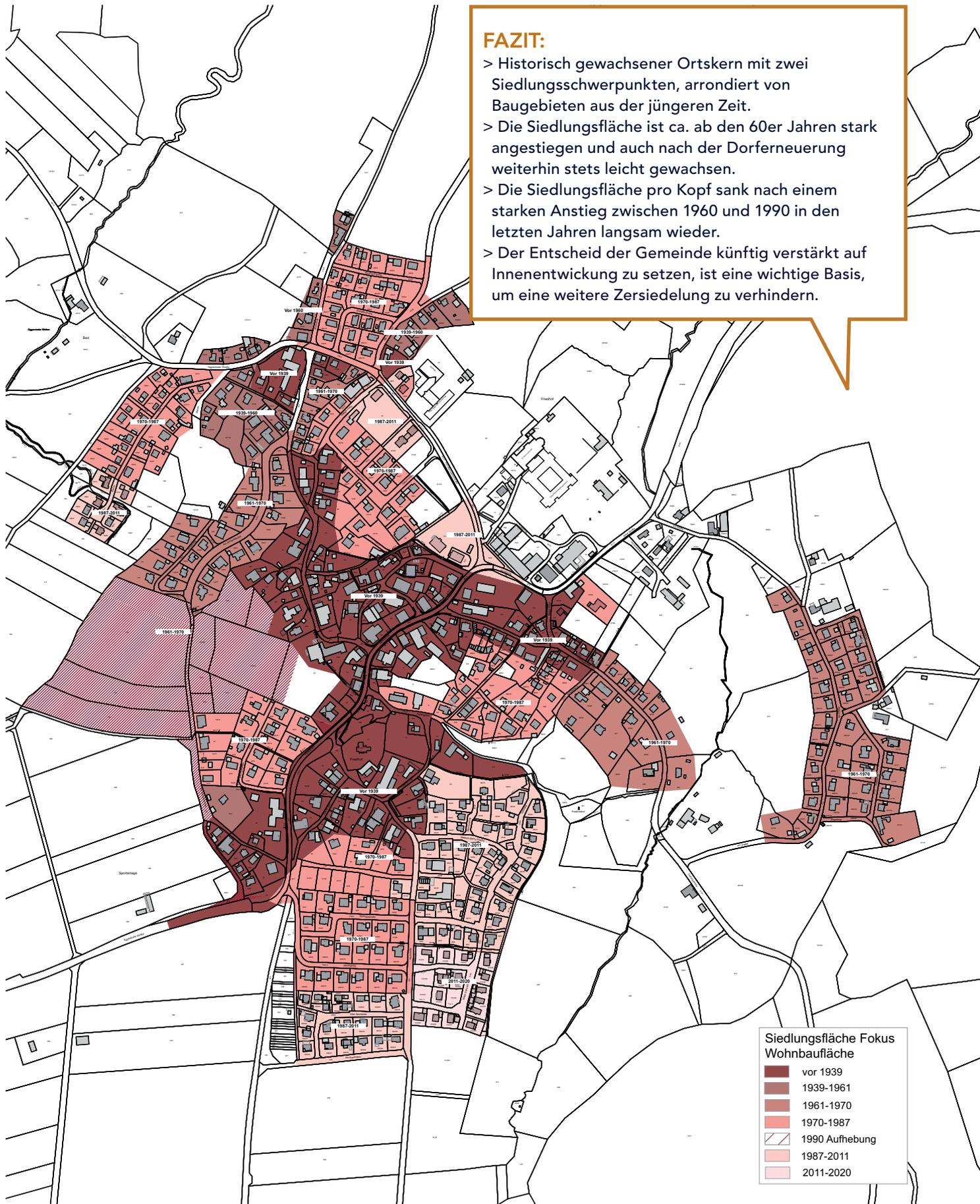
### SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG

Das Siedlungswachstum im Oberen und Unteren Dorf, sowie entlang der Marktstraße, der Mühlstraße, der Frühlingsstraße und der Oggenrieder Straße ließ die Siedlungsfläche nur um relativ kleine Erweiterungen auf einen großen Zeitraum gesehen wachsen. Deutlich wird dies anhand der historischen Karten von 1900 und 1939. Das Ortsbild veränderte sich kaum. Auch nach 1939 blieb die Siedlungsfläche zunächst konstant, obwohl die Bevölkerungszahl deutlich anstieg. Ein massiver Zuwachs an Siedlungsfläche zeigt sich in den Jahren 1960 und 1970, sowie leicht abgeschwächt bis 1987. Die Siedlungsfläche pro Kopf war in diesem Zeitraum fast dreimal so hoch wie um 1939. Erst durch die Auflösung des Baurechts für den Teil von Irsee West konnte ein leichter Rückgang erzielt werden, der sich bis heute leicht fortsetzt.



Quelle Daten u.a.: Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019

Graphik: ortegestalten



**FAZIT:**

- > Historisch gewachsener Ortskern mit zwei Siedlungsschwerpunkten, arrondiert von Baugebieten aus der jüngeren Zeit.
- > Die Siedlungsfläche ist ca. ab den 60er Jahren stark angestiegen und auch nach der Dorferneuerung weiterhin stets leicht gewachsen.
- > Die Siedlungsfläche pro Kopf sank nach einem starken Anstieg zwischen 1960 und 1990 in den letzten Jahren langsam wieder.
- > Der Entscheid der Gemeinde künftig verstärkt auf Innenentwicklung zu setzen, ist eine wichtige Basis, um eine weitere Zersiedelung zu verhindern.

Siedlungsfläche Fokus Wohnbaufläche	
■	vor 1939
■	1939-1961
■	1961-1970
■	1970-1987
▨	1990 Aufhebung
■	1987-2011
■	2011-2020

**Hinweis:**  
Keine exakte Datengrundlage vorhanden,  
>> Schätzung anhand historischen Kartenmaterials / B-Plänen

Schematische Darstellung der Siedlungsentwicklung M 1:7500

## 2.2 ORTSBILD - RAUMQUALITÄTEN





## 2.2 ORTSBILD - RAUMQUALITÄTEN

### WAS MACHT IRSEE SO BESONDERS ?

Zu nennen ist hier natürlich das Klosterareal, welches aufgrund des baukulturellen Erbes sowie infolge der hier verteilten Nutzungen weit über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt ist.

Je mehr man dann den gewachsenen Ortskern erkundet, umso stärker eröffnen sich die weiteren außergewöhnlichen Qualitäten. Auf städtebaulicher Ebene trägt hierzu maßgeblich das sehr qualitätsvolle Zusammenspiel von naturgegebener Topographie, prächtigem Baumbestand verbunden mit einer sich ruhig einfügenden großvolumigen Bauweise im Altort bei. Immer wieder ergeben sich neue, spannende und abwechslungsreiche räumliche Situationen, welche Blickbeziehungen in die Landschaft oder zu Hochpunkten wie Kloster und St. Stephan freigeben.

### GEBÄUDEPOSITIONEN UND GIEBEL

Charakteristisch für Irsee sind auch unterschiedlich hohe Firste und Traufen, was durch die starke Topographie noch verstärkt wird. Zusammen mit der organisch gewachsenen Stellung der Gebäude und deren teilweise mächtigen Kubaturen ergeben sich abwechslungsreiche, stark ortbildprägende Raumkanten.

Von vielen Stellen aus ist als „oberster Giebel“ St. Stephan mit seinem charakteristischen Turm zu sehen.

Die Gebäude stehen teils sehr nah an der Straße/ dem Weg und fassen hierdurch in angenehmer Proportion und Maßstäblichkeit den Raum. Überdimensionale „Verkehrsadern“ durch den Ort werden so vermieden.

### SPANNENDE RAUMABFOLGEN

Starke Raumqualität entsteht auch durch die Abwechslung von kleinen, engeren Gassen/ Straßenräumen und der Aufweitung hin zu größeren Freiräumen und Plätzen. Diese Abfolge findet sich immer wieder auf dem Weg durch das Untere und Obere Dorf. Exemplarisch sind hier einige Raumabfolgen genauer beschrieben und auch anhand der Fotos genauer analysiert:

An der Marktstraße beispielsweise ergeben sich aus dem Anstieg und den Gebäuden, die den Straßenraum fassen, immer wieder spannende neue Blicke. So zunächst von Norden kommend Richtung St. Stephan und dann weiter auf dem Weg Richtung Eggenthal, wenn hinter einer Kurve ein großes Bauernhaus mit Stallteil auftaucht. Diese Raumkanten sind stark ortsbildprägend.



Sehr schöne Raumabfolgen ergeben sich auch im Oberen Dorf in Richtung St. Stephan. Durch unterschiedliche Stellung der Gebäude in Bezug auf den Straßenraum und dessen Fassung, ergeben sich immer wieder neue und abwechslungsreiche Raumabfolgen.

#### FAZIT:

- + stark charakteristisches Ortsbild insbesondere auch durch Zusammenspiel von Topographie und Gebäudestellung sowie klaren, ruhigen Dachformen
- > qualitätsvolle „Topographie der Giebel“
- + abwechslungsreiche, harmonische Raumabfolgen von engen Gassen und weiten Plätzen im Altort
- + prägende Raumkanten durch Gebäudestellung der Großvolumen



Raumkanten/ Ausrichtung der Giebel - Marktstraße Richtung Eggenthal



Raumkanten Marktstraße Richtung Eggenthal



Verengung durch zwei kleine Gebäude



Raumkanten/ Ausrichtung der Giebel - Mühlstraße



Aufweitung zum Kirchplatz

## 2.3 ORTSBILD- BAULICHER BESTAND





## 2.3 ORTSBILD- BAULICHER BESTAND





## 2.3 ORTSBILD- BAULICHER BESTAND

### DENKMALSCHUTZ

In der Gemeinde Irsee gibt es 23 Baudenkmäler, neun Bodendenkmäler und ein landschaftsprägendes Baudenkmal; die Pfarrkirche und ehem. Klosteranlage Ehem. Mariä Himmelfahrt, jetzt Peter und Paul. Im Untersuchungsperimeter s. Graphik auf der gegenüberliegenden Seite liegen insgesamt 15 Baudenkmäler sowie zwei Bodendenkmäler.

Viele der Denkmäler befinden sich auch dank der Dorferneuerung in gutem bis sehr gutem Zustand.

Einige sind allerdings auch in einem (stark) sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet sind:

- |                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| - Bauernhaus                    | Am Schlachtbichel 51     |
| - Bauernhaus                    | Oberes Dorf 21           |
| - Mittertennhaus                | Oberes Dorf 19           |
| - Pfarrkirche St. Stephan       | Oberes Dorf 6            |
| - Bauernhaus                    | Kellergasse 2            |
| - Klosterrichterhaus, Forsthaus | Marktstraße 8            |
| - Handwerkerhaus, Bauernhaus    | Marktstraße 6            |
| - Austragshaus                  | Schmiedgasse 5 a         |
| - Gasthaus                      | Schmiedgasse 5           |
| - Wagnerei                      | Schmiedgasse 10          |
| - Wohnhaus                      | Richard-Wiebel-Gäßchen 2 |
| - Bäckerei                      | Mühlstraße 9             |
| - Wohnhaus                      | Gebath-Hang 10           |
| - Ehem. Oberamts Haus           | Marktstraße 1            |
| - Nebengebäude/Ökonomiehof      | Marktstraße 1            |

### GEBÄUDESUBSTANZ

Der Großteil der Gebäude im Markt Irsee befindet sich in einem guten Zustand und der Ortskern ist geprägt durch qualitativ voll sanierten baulichen Bestand. Es gibt jedoch einige, auch denkmalgeschützte Gebäude, die (stark) sanierungsbedürftig sind. Diese befinden sich vor allem entlang der Marktstraße und im Unteren Dorf im Bereich der Schmiedgasse.

Eine Vielzahl der Gebäude ist nicht energetisch saniert und untergenutzt bis leerstehend. Bei einer Reaktivierung des (Teil-) leerstands ist der Bestand energetisch zu ertüchtigen, ohne dass der Charme der ortstypischen Fassaden verloren geht. Auch einige Gebäude in der Frühlingstraße, Am Gebathhang und Am Staffel zeigen natürliche „Alterserscheinungen“. Hier wie auch im Oberen Dorf besteht viel Potential für eine dorfgerechte Sanierung und Reaktivierung des Gebäudebestands.

#### FAZIT:

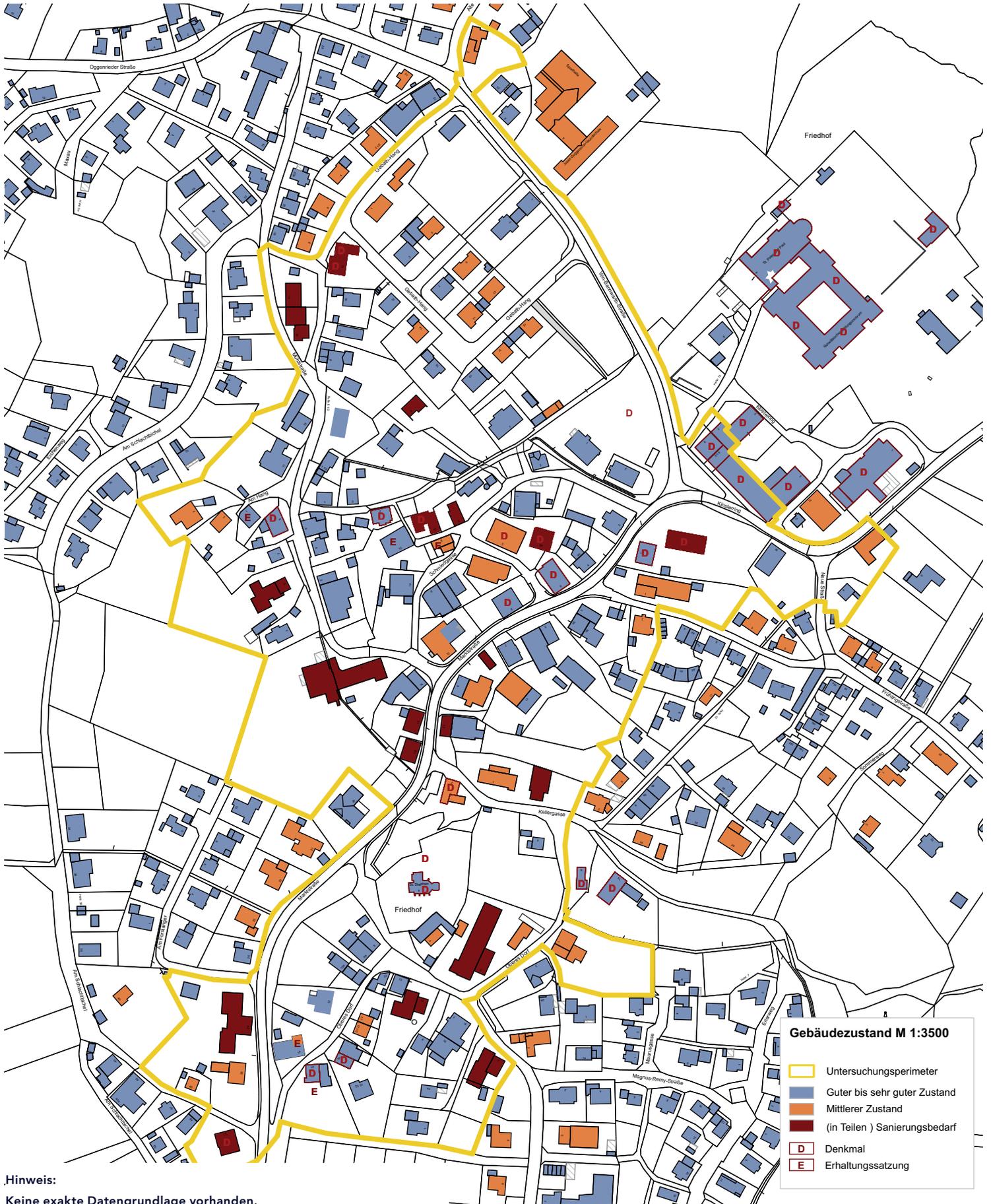
- > hohe Anzahl an Bau-, Boden- und landschaftsprägenden Denkmälern
- > Primär guter Zustand des Gebäudebestands, allerdings sind einige denkmalgeschützte und/ oder ortsbildprägende Gebäude seit Jahren in einem (stark) sanierungsbedürftigen Zustand



Bäckerei Mühlstraße 9



ehemalige „Stockfabrik“ Schmiedgasse 10



**Hinweis:**  
Keine exakte Datengrundlage vorhanden,  
>> Einschätzung anhand vor Ort Inaugenscheinahme/ ohne Gewähr

Darstellung: Gebäudezustand M 1:3500

## 2.4 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FREIRÄUME





## 2.4 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FREIRÄUME

### FREIRAUMNETZ

Der Freiraum in Irsee setzt sich aus einem übergeordneten Netz zusammenhängender Grün- und Freiflächen unterschiedlicher Qualitäten und Nutzungen zusammen.

#### ÖFFENTLICHER FREIRAUM

- Spiel- und Sportanlagen
- Straßengestaltung / Straßenbegleitgrün
- Baumbestand
- öffentliche, gestaltete Plätze
- Renaturierte Bachläufe
- Bewirtschaftete Wiesen
- Amtliche Biotope
- Bodendenkmäler

#### PRIVATER FREIRAUM

- Streuobstwiesen
- Vorgärten

Öffentliches und privates Grün formen gemeinsam den hochwertigen Freiraum der Marktgemeinde. Neben öffentlichen Freiräumen wie Sportanlagen und gestalteten Plätzen wirkt in Irsee der private Freiraum ergänzend bei der Ausformulierung des öffentlichen Freiraumes: Dies lässt sich vor allem im Straßenraum erkennen, wo nahezu nahtlos öffentlicher und privater Freiraum – hier definiert durch die Vorgärten – ineinander greifen und Räume bilden, die gemeinschaftlich genutzt werden.

Irsee weist einen relativ geringen Versiegelungsgrad auf. Der Großteil der Beläge sind Kies, Schotterrasen oder wassergebundene Decken. Zudem zieht sich ein Netz aus informellen, unversiegelten Wegen – teilweise entlang der renaturierten Bachläufe – durch den Ort und werten diesen qualitativ auf. Punktuell finden sich über den Ort verteilt Streuobstwiesen, welche wichtige Grünflächen im Siedlungsraum – vor allem in Hinblick auf Biodiversität – darstellen. Rund um das Siedlungsgebiet von Irsee sind zahlreiche landwirtschaftliche Flächen vorhanden; diese und die Waldgebiete reichen bis zum Siedlungsrand.

### GRÜNSCHNEISEN „GRÜNE BÄNDER“

Betrachtet man die Grünstrukturen Irsees, lassen sich zwei grüne Bänder erkennen, die sich von West nach Ost und von Nord nach Süd durch das Siedlungsgebiet spannen und den Ort korridorartig zur Landschaft hin öffnen. Dominanter und spürbarer ist das West-Ost-Band, welches im Rahmen der Dorferneuerung gestärkt und erhalten wurde. Das Band, das sich von Nord nach Süd spannt, ist vielleicht weniger ausgeprägt, jedoch nicht minder von ortsbildprägendem

und naturräumlichem Charakter. Dieses Band bietet zudem mehrere informelle, soziale Treffpunkte im Freiraum.

### RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Laut dem Landesentwicklungsprogramm leistet die Land- und Forstwirtschaft mit der Pflege der Kulturlandschaft einschließlich ihrer landschaftsprägenden, ökologisch und kulturhistorisch wertvollen Landschaftsbestandteile einen bedeutenden Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt und zur ökologischen Funktionsfähigkeit sowie zur Lebensqualität und touristischen Attraktivität Bayerns.

Da das Gemeindegebiet des Marktes Irsee zu einem Großteil aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen besteht, liegt hier eine besondere Gewichtung auf dem naturräumlichen Handeln der Gemeinde.

Aber auch „im Kleinen“ ist es von großer Bedeutung ökologisch und nachhaltig umweltfreundlich zu handeln - hier geht die Gemeinde als Vorbild voran und möchte somit auch ihre BürgerInnen zu einer nachhaltigen Freiraumgestaltung animieren.

### NACHHALTIGE FREIRAUMGESTALTUNG GEMEINDEWALD

Die Gemeinde legt im Rahmen des Klimaschutzes einen sogenannten „Bürgerwald“ westlich der Quellfassungen an. Heimische Laubgehölze werden hier angepflanzt und sollen sich selbstständig entwickeln ohne zur forstwirtschaftlichen Nutzung zu dienen. Ziel ist auch, dass sich im Rahmen einer Patenschaft für einzelne Bäume, Bürgerinnen und Bürger am Gemeindewald beteiligen.

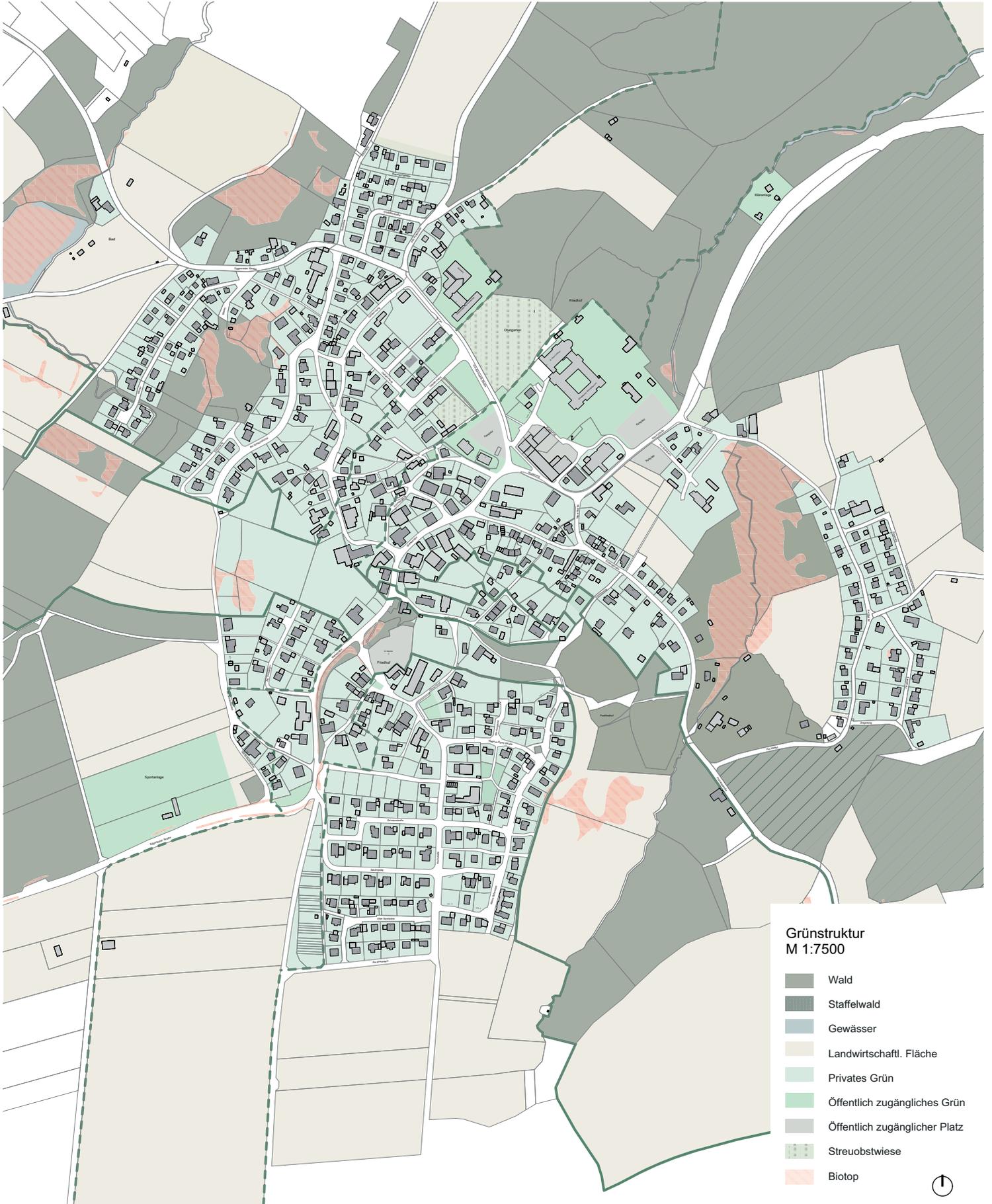
#### BLUMENWIESE

Die Gemeinde beteiligt sich zudem aktiv gegen den massiven Artenverlust, indem sie bei dem Leaderprojekt „Blumenwiese x 16“ mitmacht. Dabei geht es um modellhaftes Grünflächenmanagement und Umweltbildung durch intensiven Wiesenschutz und Stärkung von Wegrändern und Böschungen als wichtige Landschaftselemente und Nahrungsquelle für Insekten.

weitere Infos unter: <https://www.bergaufland-ostallgaeu.de/index.php?id=388> (Stand 11/2020)

#### MÄHKONZEPT FÜR ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

Mittels eines Mähkonzepts, welches die natürlichen Kreisläufe berücksichtigt, wird für viele Flächen im Gemeindegebiet gewährleistet, dass sich das bestehende Ökosystem regenerieren kann, angrenzenden Flächen dadurch profitieren und die ökologische Vielfalt in der Gemeinde langfristig erhalten und gestärkt wird.



Darstellung: übergeordnete Grünstrukturen M 1:7500

## 2.4 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FREIRÄUME

### FREIRAUM - NUTZUNGEN

#### NAHERHOLUNG

Der direkte Übergang in die Landschaft sowie die sehr qualitätsvollen Freiräume im Ort schaffen eine hohe Wohn- und Erholungsqualität.

Von besonderer landschaftlicher und ökologischer Bedeutung ist der Staffelwald und die Lehmgrube Hammerschmiede im Osten von Irsee. Sie zählen zu den Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebieten, welche auch in die Liste von Natura 2000 eingetragen sind. Es handelt sich hierbei um eine 329,61 ha große „Fichtenreiche, bewaldete Hangleite mit zahlreichen Quellbächen und einer Lehmgrube am Rand.“

Quelle und weitere Infos unter: <http://www.ffh-gebiete.de/>  
sowie: <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/natura-2000-gebiete/steckbriefe/natura/gebiete/show/ffh/DE8029371.html>

Geschätzter Ort zur Naherholung ist u.a. der Oggenrieder Weiher, der durch seine unmittelbare Nähe zum Ort von den Bewohner\*innen insbesondere im Sommer gerne aufgesucht wird. Das Fußgänger-, Wander- und Radwegenetz ist darauf ausgelegt, den direkten Zugang zu diesem Naherholungsgebiet voll auszunutzen.

Im Winter ist der Schlittenhügel mitten im Ort ein beliebter Treffpunkt.

#### ÖFFENTLICHER FREIRAUM

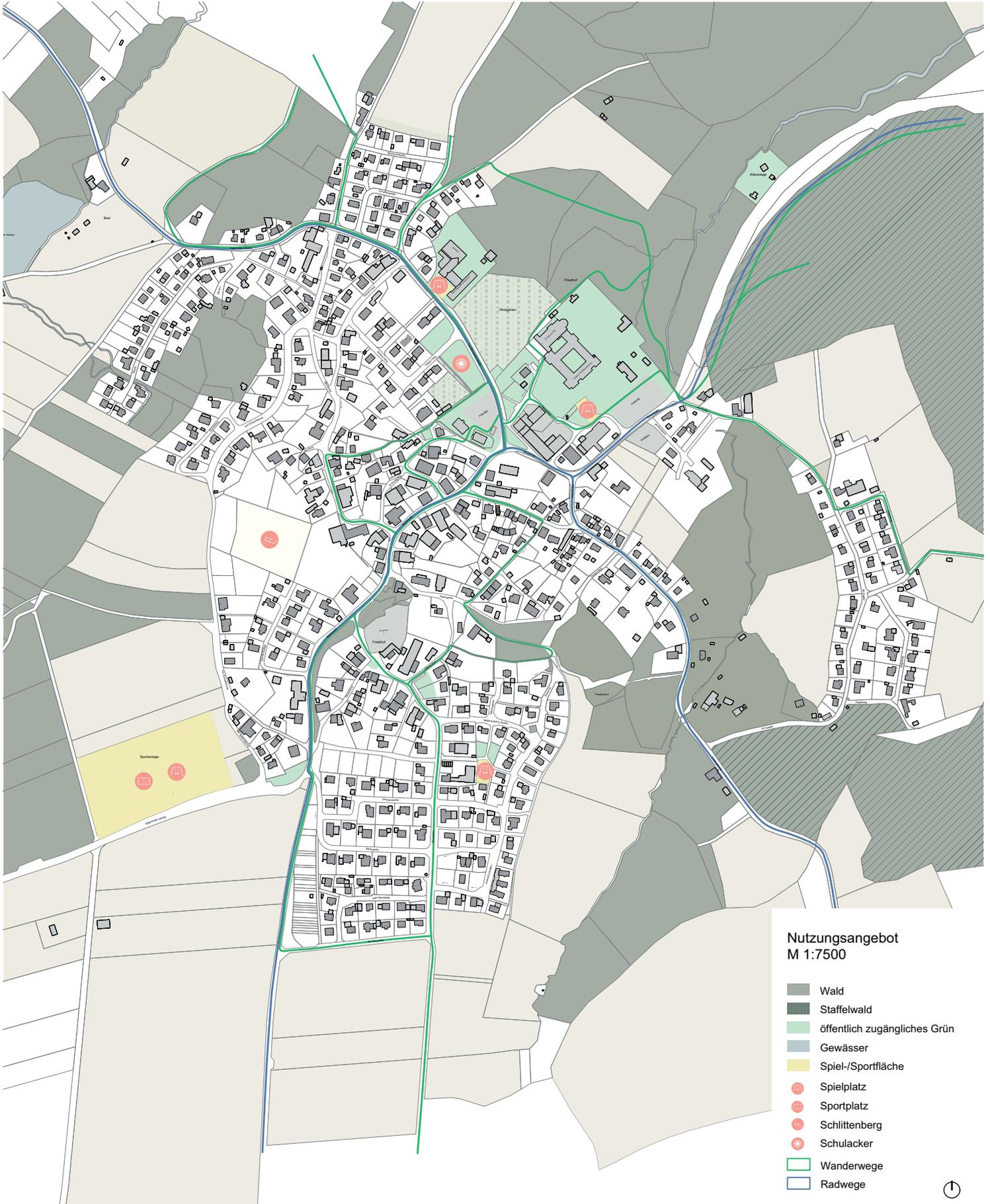
Im Ortskern von Irsee spannt sich ein qualitätsvolles Band von öffentlichen Freiräumen, welche unterschiedliche Qualitäten und unterschiedliche Angebote bieten. Im Norden beginnt dies mit dem Ensemble des Klosterareals, geht dann weiter über den Meinrad-Spiess-Platz mit Bürger- und Rathaus, zur Schmiedgasse mit Biomarkt und ehemaligen Gasthaus in Richtung Mühlstraße mit Bäckerei sowie in anderer Richtung entlang der Marktstraße hoch zum Oberen Dorf mit Kirche und Friedhof.

Neben den größeren sozialen Treffpunkten im Ort finden sich immer wieder kleinere, qualitativ gestaltetete Verweilorte im Gemeindegebiet. Neben den öffentlichen Freiräumen, wo vorrangig Begegnung und Verweilen stattfindet, gibt es mit der Sportanlage im Südwesten sowie Spielplätzen für die Kleineren Orte mit Fokus auf „Aktivität“.

#### FAZIT:

- + qualitativvolles überörtliches Grün
- + hohes Grünvolumen  
( Bodenbedeckung, Baumbestand)
- + Biotope und Schutzgebiete im Gemeindegebiet
- > Staffelwald im Osten des Gemeindegebiets
- + viel naturbelassenes öffentliches Grün
- + viele Straßenbäume
- + meist natürliche Straßenraumgestaltung
- + wenig Versiegelung
- + viel Schotterrasen oder wassergebundene Flächen
- + natürliche Bachläufe
- + einige ortstypische Vorgärten
- teilweise Abschirmung von Privatgärten
- + unbedingt zu erhaltenswerte Streuobstwiesen

>> sehr qualitätsvolle und nachhaltige Freiraumgestaltung



**Nutzungsangebot  
M 1:7500**

- Wald
- Staffelwald
- öffentlich zugängliches Grün
- Gewässer
- Spiel-/Sportfläche
- 🎮 Spielplatz
- ⚽ Sportplatz
- 🛷 Schlittenberg
- 🎓 Schulacker
- Wanderwege
- Radwege



Darstellung: Freiraum /Nutzungsangebote M 1:7500

## 2.5 NATUR, UMWELT UND ENERGIE

### BIOTOPE

Der Naturraum Irsee beherbergt gemäß LfU-Bayern wichtige Biotope. Diese sind essentiell für den Erhalt und die Förderung von Biodiversität. Die ausgewiesenen Biotope befinden sich in den Bereichen des umliegenden Waldraumes (Staffelwald), der sich teilweise bis in den Ort hineinzieht vor allem am östlichen Ortsrand sowie auch im nördliche Siedlungsgebiet. Zudem stellt die Hangkante entlang der Marktstrasse - unterhalb des Friedhofs von St. Stephan - einen diversen Lebensraum für Flora und Fauna dar und ist ebenfalls als Biotop ausgewiesen.

Quelle: <https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung/index.htm>

### STREUOBSTWIESEN

Als weitere ökologisch besonders wertvolle Flächen sind die Streuobstwiesen innerhalb des Gemeindegebiets zu nennen. Sie sind von extrem großem Wert für die Biodiversität und gelten als artenreichste Lebensräume in der bayrischen Kulturlandschaft. In den letzten Jahrzehnten sind 70 Prozent davon im Freistaat verschwunden, da eine solche Obsterzeugung heute vermeindlich als unrentabel gilt. Mit Blick auf das massive Artensterben wird allerdings deutlich, welchen tatsächlichen Verlust dies mit sich brachte.

### WASSERSCHUTZGEBIETE

Irsee hat mehrere Wasserschutzgebiete in seinem Gemeindegebiet ausgewiesen. Sie dienen dem Schutz der Gewässer, der Anreicherung des Grundwassers und der Verhinderung schädlicher Einwirkungen in die Gewässer. Die Aufstellung der Wasserschutzgebietsverordnungen trägt zum Schutz der Gebiete bei. Sie beinhaltet Verbote und Beschränkungen bei der Errichtung von Anlagen und der Nutzung der im Schutzgebiet liegenden Grundstücke.

In Irsee gibt es drei Wasserschutzzonen. Die für Irsee gültige Wasserschutzverordnung und die Kartierung der Gebiete findet man auf der Gemeindeseite. Die Schutzzonen I und II befinden sich südwestlich des Hauptortes und erstrecken sich als Band circa von der Höhe Am Schlachtbichel / Oberdorf in Richtung Süden. Die Zone III umfasst weitere Areale im Süden. Um hier eine mögliche Überdüngung und somit einen zu hohen Nitrateintrag, speziell bei Maisanbauflächen, zu verhindern, müssen für die Wasserschutzzone III freiwillige Vereinbarungen mit den Landwirten getroffen werden.

Quelle: <https://www.irsee.de/buerger-service-und-verwaltung/umwelt-energie/wasserversorgung/wasserschutzgebiete> (08/2020)

### WASSERVERSORGUNG

Das Irseer Trinkwasser kommt aus den nahgelegenen Quellgebieten westlich der Gemeinde. An der Geländeabbruchkante in der Nähe der Burgsteige befinden sich zehn Quellfassungen in einer Tiefe von drei bis zehn Metern. Lediglich drei von ihnen speisen in das Trinkwassernetz ein. Das Trinkwasser in Irsee ist von sehr guter Qualität. Damit dies so bleibt, ist sich die Marktgemeinde der Bedeutung der Grasflächen rund um Irsee bewusst.

Der tägliche Wasserverbrauch liegt in Irsee zwischen 400.000 und 600.000l. Mit 1.470.000 l täglich liegt das Quellwasserdargebot doppelt bis dreimal so hoch. Die Abwässer gelangen in die Irseer Kläranlage, die nordöstlich vom Kloster Irsee gelegen ist und werden dort wieder aufbereitet.

Quelle: <https://www.irsee.de/buerger-service-und-verwaltung/umwelt-energie/wasserversorgung> (03/2020)

### GEWÄSSERENTWICKLUNGSPLAN

Der Gewässerentwicklungsplan ist für die Gemeinde eine langfristige kommunale Handlungsgrundlage im Bereich der ökologischen Gewässerentwicklung.

Wichtige Handlungsfelder hierbei sind:

- > Festlegung benötigter Flächen
- > Kauf / Pacht ufernaher Gewässerbereiche bzw. Rahmenvereinbarungen mit Grundstückseigentümer\*innen zur ökologischen Bewirtschaftung dieser Areale.

Ziele einer nachhaltigen Gewässerentwicklung im Rahmen des Gewässerentwicklungsplans sind:

- > Belebung der Flora- und Faunabestände
- > erhebliche Regulierung des Wasserhaushalts (Rückhaltung von Starkregen)

Vom Freistaat Bayern gibt es für dieses Projekt eine maßgebliche Förderung und Unterstützung.

Es wurden bereits erste Grundstücke erworben und auf das Mähen der Uferbereiche verzichtet. So sollen sie sich selbst renaturieren. Dies soll auch mit „Hilfe“ des Bibers und seinen Anstauungen, die natürliche Lebensräume für Flora und Fauna schaffen, geschehen.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.irsee.de/buerger-service-und-verwaltung/umwelt-energie/wasserversorgung> (03/2020)

## ENERGIEVERSORGUNG

Die Gemeinde Irsee setzt seit Jahren auf eine regenerative Energieversorgung.

### Wärmeversorgung:

Durch den Anschluss einer Nahwärmeleitung von Oggenried nach Irsee im Jahr 2008 können ein großer Teil der Kommunalbauten, das Tagungszentrum, die örtlichen gastronomischen Einrichtungen sowie auch viele private Haushalte versorgt werden. Zuständiger Betreiber ist die Satzger Nah- und Fernwärme GmbH.

Seit Ende 2014 ist die Gemeinde auch an das Erdgasnetz angeschlossen. Der Netzbetreiber ist Schwabennetz.

### Stromversorgung:

Seit 2018 bezieht die Gemeinde Irsee ihren Strom von den Augsburgener Stadtwerken. Der Eigenverbrauch beträgt jährlich ca. 250.000 kWh.

Durch die Umrüstung aller Straßenleuchten auf eine moderne LED-Technik ist der jährliche Energieverbrauch auf etwa ein Drittel des ursprünglichen Verbrauchs gesunken. (2016: ca. 48.000 kWh / 2018: ca. 15.841 kWh)

Eine Stromtankstelle befindet sich auf dem Meinrad-Spieß-Platz und ist für alle zugänglich und kostenfrei im Betrieb. Zusätzlich bieten die Lechwerke (LEW) in Irsee regelmäßig Informationen rund um das Thema Energie und beraten in diesem Zuge auch in Bezug auf Photovoltaik oder Wärmepumpen. Zusätzlich gibt es ein LEW-Förderprogramm.

Quelle: <https://www.irsee.de/buerger-service-und-verwaltung/umwelt-energie/energieversorgung> (03/2020)

## ENERGIEBILANZ

Neben der Umstellung aller kommunalen Bauten auf Nahwärme und Erdgasnutzung schafft die Mehrproduktion von Strom aus regenerativen Quellen eine sehr positive Energiebilanz für die Gemeinde. In Irsee wird mehr Energie aus erneuerbaren Energien erzeugt, als verbraucht wird.

In Irsee existieren (Stand 2020) 166 EEG-Anlagen, die Strom aus erneuerbaren Energien erzeugen. Der Großteil der erzeugten Energie wird hierbei mittels Biomasse, Solar- und Wasserkraft generiert.

2018 wurden im Dorf ca. 11.000.000 Kilowattstunden (kWh) elektrische Energie erzeugt. Die abgegebene Prozesswärme in das Irseer Nahwärmenetz betrug 4.6 Mio. kWh. Der Energieverbrauch aller Einwohner lag hingegen nur bei 4,4 Mio. kWh und sinkt kontinuierlich von Jahr zu Jahr.

Quelle: <https://www.irsee.de/buerger-service-und-verwaltung/umwelt-energie/energieversorgung> (03/2020)

### FAZIT:

- + hohe Trinkwasserqualität
- + nachhaltiger Gewässerentwicklungsplan
- + großer Fokus auf Renaturierung und Naturbelassenheit
- + regenerative Energieversorgung
- + positive Energiebilanz



Solarzellen auf Dachflächen entlang der Marktstraße



Solarzellen auf Dachflächen im Oberen Dorf

## 2.6 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

### STATUS QUO

Insgesamt hat die Gemeinde 1.538 Einwohner (Stand: 30. September 2019). In den letzten Jahren ist die Bevölkerung stetig angewachsen, sowie seit 2012 im Durchschnitt leicht jünger geworden. Dies ist vor allem der steigenden Geburtenrate zuzuschreiben.

Der leichte Rückgang an Zugezogenen wird ausgeglichen durch den Rückgang der Wegzügler. Folglich sind in den letzten Jahren viele Einheimische in Irsee wohnhaft geblieben.

### PROGNOSE

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für Irsee einen Bevölkerungszuwachs bis 2031 auf 1.610 Einwohner. Der Zuwachs für das Gemeindegebiet beläuft sich somit auf 6,5%. Von 2017 bis 2031 erhöht sich das Durchschnittsalter in fast allen schwäbischen Gemeinden, am stärksten von 44,1 Jahre auf 50,3 Jahre im Markt Waal im Landkreis

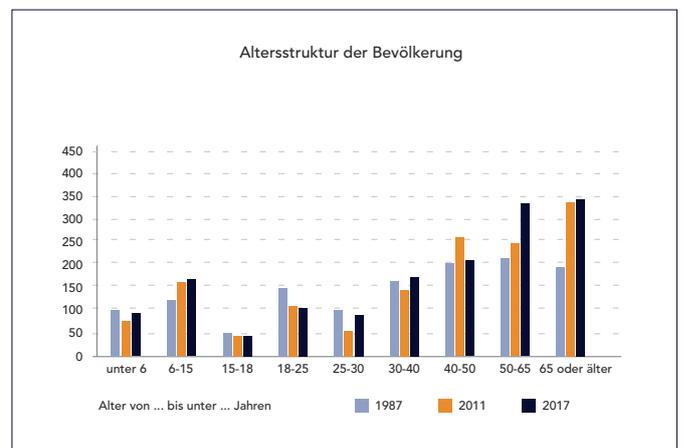
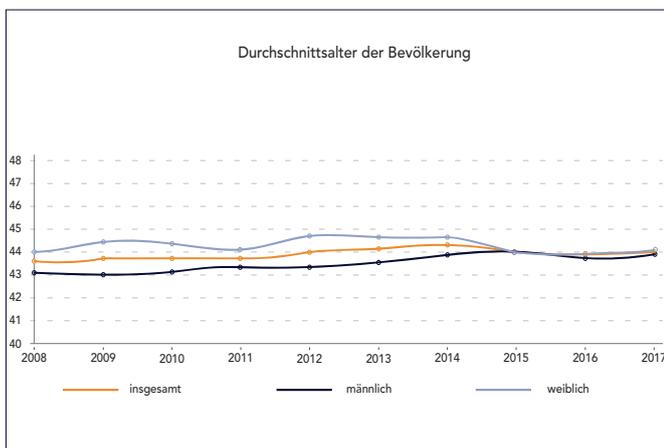
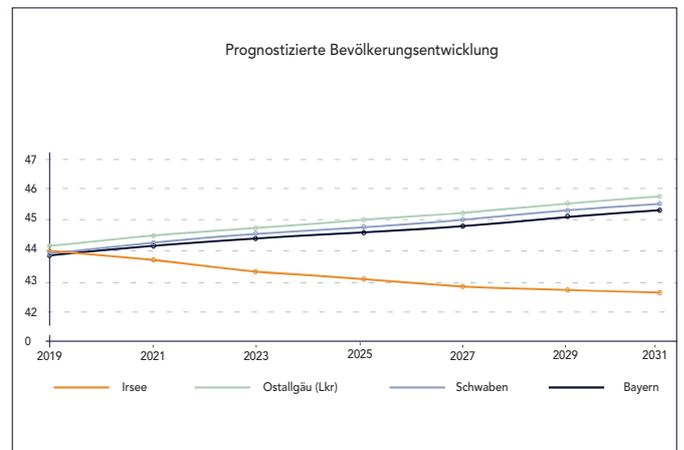
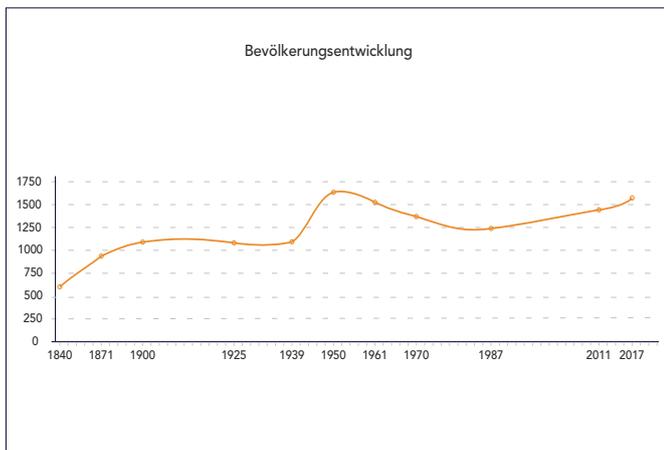
Ostallgäu (+6,2 Jahre). In der Marktgemeinde Irsee geht das Durchschnittsalter jedoch bis 2031 um 1,3 Jahre zurück (2017: 44,0 Jahre; 2031: 42,7 Jahre). Die Marktgemeinde Irsee hat somit im Regierungsbezirk Schwaben den höchsten, prognostizierten Altersrückgang. Dies ist vor allem auf den deutlichen Zuwachs an unter 18-Jährigen zurückzuführen.

Besonders zunehmen wird die Zahl der 3- bis unter 10-Jährigen. Aufgrund dessen ist schon heute auf den Erhalt eines guten und bedarfsgerechten Bildungs- und Betreuungsangebot für diese Zielgruppe zu achten.

Ein ebenfalls im Besonderen zu berücksichtigender Bevölkerungsteil, insbesondere auch mit Fokus auf den demographischen Wandel, sind die über 65-Jährigen.

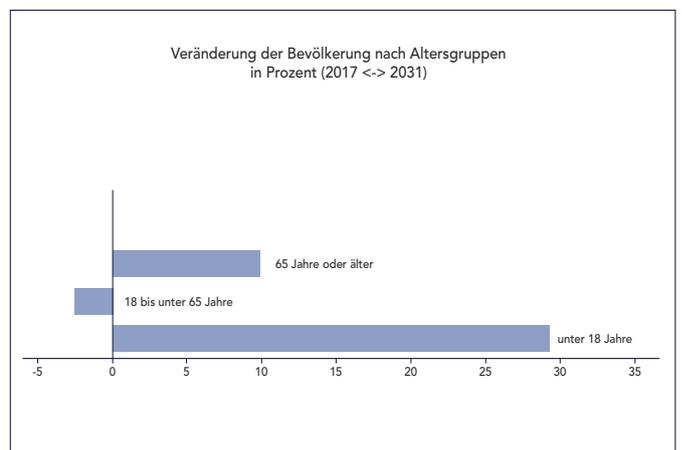
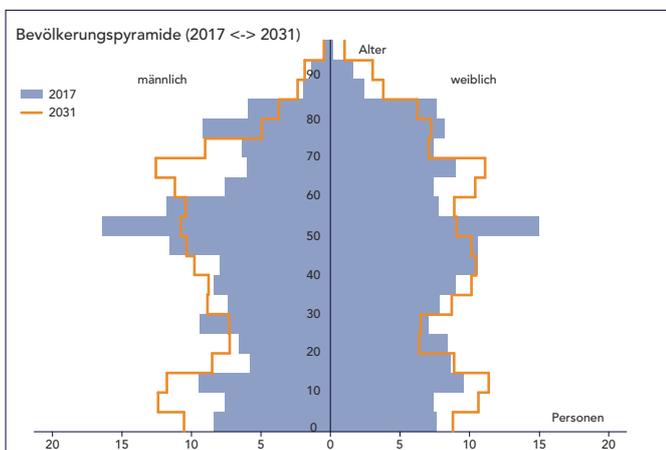
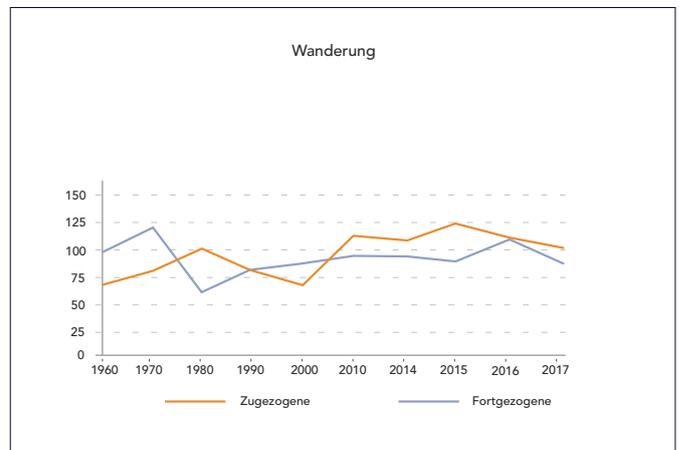
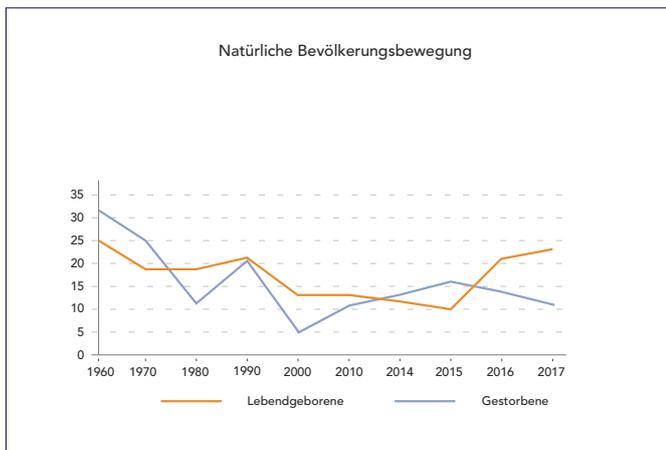
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019

Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031



Quelle Zahlen: Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019

Ebenso wie bei der jungen Bevölkerungsgruppe ist hierauf bei der Ortsentwicklung Rücksicht zu nehmen. Eine seniorengeeignete Nahversorgung, Anlaufstellen, ein guter, seniorengeeigneter ÖPNV, Freizeitangebote und barrierefreie, zentrumsnahe Wohnungen können entsprechende Maßnahmen sein.



Quelle: Zahlen Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019

## 2.7 WOHNFLÄCHEN, WOHNRAUMANGEBOT

### WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG

Allgäu im Schnitt WF/EW = 47,00m<sup>2</sup> - 49,00m<sup>2</sup>

Ländlicher Raum WF/EW = 50,70m<sup>2</sup>

Irsee WF/EW = 55,75m<sup>2</sup>

Bezogen auf die Wohnfläche pro Einwohner liegt Irsee ca. 5qm über dem Durchschnitt im ländlichen Raum und fast 10qm über der durchschnittlichen Wohnfläche im Allgäu. Die Wohnfläche pro Einwohner ist in den letzten Jahren relativ konstant geblieben, ebenso die durchschnittliche Wohnfläche mit ca. 123qm pro Wohnung.

Es zeigt sich, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße hoch ist. Im Ort gibt es wenig Angebot an kleineren (barrierefreien) Wohneinheiten (zur Miete oder zum Kauf). Dies stellt ein Defizit insbesondere für die ältere aber auch die jüngere Generation dar. Infolge des demographischen Wandels wie auch der Beliebtheit des Wohnstandorts wird sich dieses Defizit in den kommenden Jahren noch verstärken.

Nachfrage besteht kontinuierlich zudem weiterhin im Bereich familiengerechten Wohnens. Dem Wunsch nach dem „Eigenheim“ für junge Familien wurde in der Vergangenheit primär über die Ausweisung von Neubaugebieten begegnet. Dies führt allerdings zu einer fortschreitenden Zersiedelung und schwächt das soziale Miteinander im Ortskern sowie die Kaufkraft für bestehende Nahversorgungsangebote.

Mit Fokus auf ein Angebot an betreutem Wohnen oder Pflegewohnen ist die Situation aktuell folgende: Eine Einrichtung für stationäre Altenpflege ist im Markt Irsee nicht mehr vorhanden. Das private Pflegeheim Klinger am Schlachtbichel 45 schloss 2016. Eine Betreuung von pflegebedürftigen Menschen ist derzeit nur im Rahmen von häuslicher Pflege und mit Unterstützung ambulanter Pflegedienste möglich.

### (EINFAMILIENHAUS-) SIEDLUNGEN

Das Familienwohnen findet in Irsee primär in den Siedlungen der jüngeren Geschichte statt. Die vorherrschenden Gebäudetypen sind hier bis auf wenige Ausnahmen Einfamilienhäuser. Einfamilienhäuser haben im Vergleich zu anderen Wohnformen schon bei „voller Auslastung“ mit einer Familie meist eine relativ hohe Wohnfläche pro Kopf. Diese „steigert“ sich nochmals deutlich, wenn nach dem Auszug der Kinder, ein oder beide Elternteile alleine im Haus wohnen.

### LEERSTAND

Dem Bedarf an Wohnraum sowie der Siedlungsentwicklung in den letzten Jahrzehnten steht ein großer (Teil-)Leerstand im Ort gegenüber, welcher sich primär aus dem Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung im Ortskern ergibt. Großvolumige Hofstellen werden heute nur noch von wenigen, meist älteren Menschen bewohnt oder sind komplett leerstehend. Hier besteht viel Potentialfläche zur (Um-)Nutzung mittels Sanierung und in Teilbereichen Ersatzneubauten.

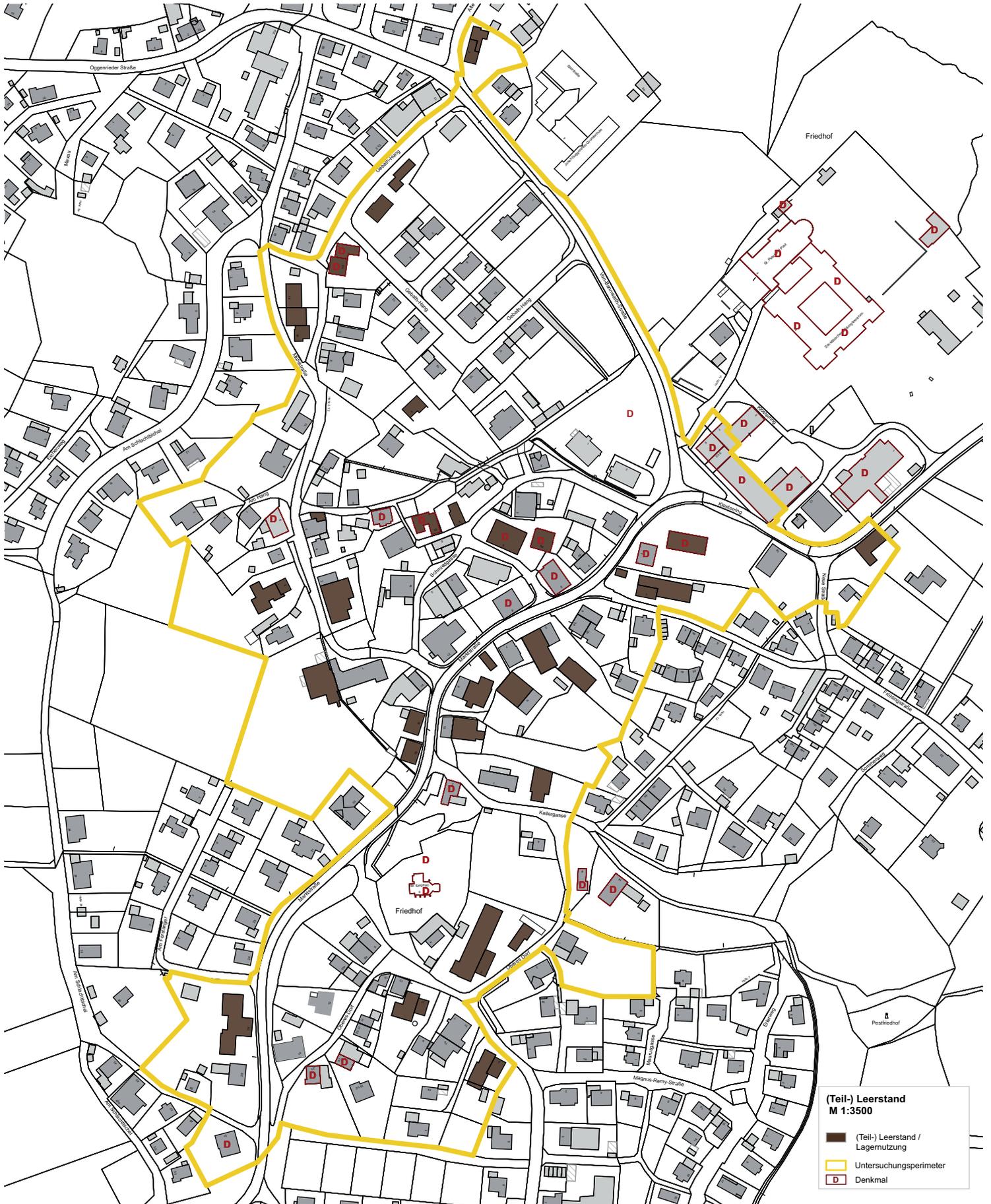
### BAULÜCKEN UND BRACHFLÄCHEN

Im Untersuchungsgebiet gibt es einige Flächen, die wenig dicht bzw. mit Lager-/ Nebengebäuden bebaut oder komplett unbebaut sind. Einige von ihnen weisen ortsbildprägende Grünflächen auf, andere hingegen bieten Potentialflächen für eine ortsverträgliche Nachverdichtung.

#### FAZIT:

- Vergleichsweise hohe Wohnfläche pro Kopf infolge von (Teil-)Leerständen und Vielzahl von Einfamilienhäusern.

+ großes Potential zur Erweiterung des Wohnraumangebots durch Revitalisierung und (Um-) Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands und eine verstärkte Innenentwicklung. Neben kleineren, barrierefreien Wohnungen können hier auch „Haus im Haus“-Lösungen angeboten werden als Alternative zum klassischen Einfamilienhaus. Dies auch vor dem Hintergrund der bereits heute (sehr) hohen Grundstückspreise infolge der Attraktivität des Standortes.



**Hinweis:**  
Keine exakte Datengrundlage vorhanden,  
>> Einschätzung anhand vor Ort Inaugenscheinnahme

Darstellung: (Teil-)Leerstand M 1:3500

## 2.8 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR, DASEINSVORSORGE, SOZIALE INFRASTRUKTUR

### WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Der Markt Irsee bietet ein vielseitiges Angebot von Handwerk, Dienstleistungen und Gewerbe mit Schwerpunkten im Bereich Bildung, moderatem Tourismus, Kunst und Kultur sowie Gesundheitsvorsorge. Auf der Internetseite der Gemeinde findet man das aktuelle Gewerbeverzeichnis. Die Landwirtschaft spielt noch immer eine wichtige Rolle, allerdings hat sich der Standort der Betriebe komplett aus dem Ortskern nach außen verlagert.

### WANDEL IN DER LANDWIRTSCHAFT

Seit der Jahrtausendwende zeigt sich ein starker Wandel im Bereich der Landwirtschaft auch im Markt Irsee. Während die Tierzahl von 1 923 auf 1 965 im Zeitraum 1999 bis 2016 stieg, ist die Zahl der Tierhalter von 36 auf 25 zurückgegangen. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Gemeindegebiet stieg demgegenüber von 2003 bis 2016 um 25%. Dem allgemeinen Trend folgend, wurden auch im Markt Irsee die einzelnen Betriebe zunehmend größer und die Zahl der Betriebe mit mehr als 50 ha Landfläche hat sich in der genannten Zeitspanne von drei auf sechs verdoppelt. Die Betriebe verlagerten sich aus dem gewachsenen Ortskern bzw. gaben ihren Betrieb komplett auf. Im Ortskern gibt es 2020 nur noch einen aktiven Landwirt, der in naher Zukunft ebenfalls seinen Betrieb einstellen wird.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019

### DASEINSVORSORGE

Für die örtliche Nahversorgung sorgt im Markt Irsee aktuell die Bäckerei Koneberg, sowie der Biomarkt. In der Schmiedgasse beim ehemaligen Gasthaus „Zur Post“ verkaufen jeden Freitag regionale Anbieter ihre Produkte. Neben Käse, Obst und Gemüse, Biofleisch und weiterem Angebot bieten auch Schüler\*innen der Irseer Grundschule Waren aus „fairem Handel“ an. Für die weitere Grundversorgung muss in Pforzen oder Kaufbeuren eingekauft werden.

In Irsee gibt es neben zwei Hausärzten mehrere Physiotherapeuten, sowie Praxen für Naturheilkunde und weitere Angebote rund um die Gesundheit. Eine Apotheke ist nicht ortsansässig.

### (BILDUNGS-)ANGEBOT FÜR KINDER

Für die Kinderbetreuung bietet der Markt Irsee eine Kindertagesstätte mit zwei Kindergartengruppen sowie eine Krippengruppe. Sehr wichtig ist auch der langfristige Erhalt der Josef Guggenmos Grundschule am Ort, welche ein hervorragendes Angebot für die Kinder bietet.

Sie ist anerkannte UNESCO-Projektschule und vermittelt in ihrer pädagogischen Arbeit die Ziele und Werte der UN-

ESCO. Seit einigen Jahren haben die Schüler\*innen die besondere Möglichkeit, den sehr geschätzten „Schulacker“ nach den Richtlinien des „ökologischen Landbaus“ zu bewirtschaften und aktiv Hand anzulegen.

Quelle und weitere Infos zu den Unesco-Projektschulen unter :

<https://www.unesco.de/bildung/unesco-projektschulen>

Seit 1991 gibt es die „Schule der Phantasie“ in Irsee. Die Kinder können hier zusammen mit Künstler\*innen ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

Seit November 2020 bietet die neue Bücherei im Bürgerhaus ein großes Angebot an Lesespaß nicht nur für Kinder an.

### SOZIALE INFRASTRUKTUR

Ehrenamtliches Engagement wird im Markt Irsee stark eingebracht und bildet eine wesentliche Basis für ein gutes und starkes soziales Miteinander. In Irsee gibt es (Stand 2020) 12 Vereine und acht Vereinigungen, die über das Jahr mit viel Engagement und Tatkraft das öffentliche Leben in Irsee bereichern.

<https://www.irsee.de/buerger-service-und-verwaltung/soziales-leben>

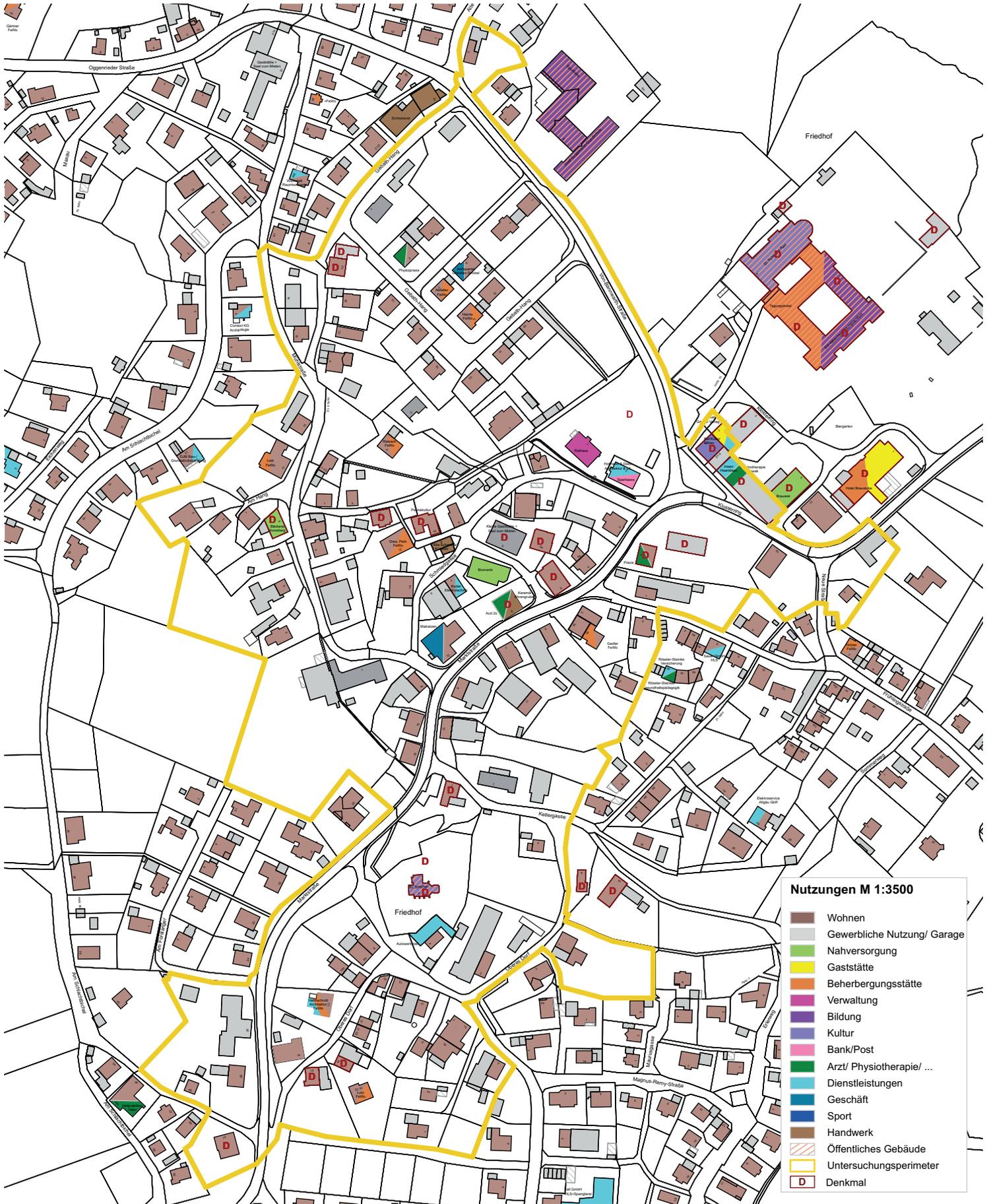
### ANGEBOT FÜR DIE ÄLTERE GENERATION

Die Kommune ist sehr bestrebt, durch ein attraktives Angebot sowie eine bedarfsgerechte Unterstützung, den Bürger\*innen so lange und so angenehm wie möglich ein „Altwerden“ im Ort zu ermöglichen. Es gibt einen Seniorenbeauftragten, der sich für ihre Belange einsetzt, sowie ein vielfältiges Angebot für die ältere Generation, welches stark durch ehrenamtliche Tätigkeit getragen wird.

Unter dem Titel Schule der Phantasie 60+ bietet sich auch für die ältere Generation die sehr geschätzte Möglichkeit, Kreativität und Kommunikation in einem besonderen Rahmen zu erleben.

#### FAZIT:

- + attraktiver Standort für „zu Irsee passendem“ Kleingewerbe + Dienstleistungen
- Wegfall landwirtschaftlicher Betriebe im Ortskern
- +/- Nahversorgung mit Erweiterungspotential
- + gute ärztliche Versorgung
- + gutes Bildungsangebot für Kinder
- + aktives Vereins- und Sozialleben
- + viel ehrenamtliches Engagement
- + Förderung eines qualitativvollen „Altwerdens“ im Heimatort



Hinweis:

> Übersicht erstellt anhand des Gewerbe- und Dienstleistungsverzeichnisses auf der Homepage Markt Irsee, sowie vor Ort Inaugenscheinnahme (Stand 04/2020)

Übersicht Nutzungen M 1:3500

## 2.9 FREIZEIT, NAHERHOLUNG UND TOURISMUS

### VORGABEN LEP + RP ZUM TOURISMUS

Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. (...)

Ein besonderes Interesse gilt dem Erhalt der Landschaften von regionaltypischer Eigenart und Schönheit. Diese bestimmen die Identifikation des Menschen mit seiner Region. Sie sind darüber hinaus wichtig für die Erholung, eine wesentliche Grundlage für die Tourismuswirtschaft und können auch Standortentscheidungen von Unternehmen beeinflussen.

Quelle und weitere Informationen: LEP 2018

Die Tourismusinfrastruktur soll vorrangig qualitativ ausgebaut werden. Die Tourismusgebiete Oberes Lechtal und nördliches Ostallgäu sollen durch den Ausbau der dort vorhandenen Ansätze des Tourismus weiterentwickelt werden. Die Gesundheitsregion Allgäu soll nach Gesundheitsvorsorge, Fitness und Wellness weiter ausgebaut werden. Eine verstärkte Nutzung der Möglichkeit „Urlaub auf dem Bauernhof“ ist anzustreben.

Quelle und weitere Informationen: RP 2008

### TAGUNGSZENTRUM KLOSTER IRSEE

Das Tagungszentrum Kloster Irsee des Regierungsbezirks Schwaben ist der Treiber des Tourismus in Irsee. Viele der Tagungsgäste beschränken sich während ihres Besuchs allerdings primär auf den Klosterbereich und sind eher weniger im weiteren Ortsteil unterwegs.



Das Klosterareal im Markt Irsee bietet ein vielfältiges Programm.

### BEHERBERGUNGSGESTÄTTEN

Die Gemeinde Irsee bietet kein zusammenhängendes Anfrage-/ Buchungssystem für den Ort an. Allerdings kann man auf der Gemeindeseite eine Liste der zur Verfügung stehenden Übernachtungsmöglichkeiten einsehen und von dort aus direkten Kontakt mit den Anbietern aufnehmen.

In Irsee gibt es zwei Hotels, 13 private Anbieter für Ferienwohnungen und Gästezimmer, eine Pilgerunterkunft und eine Wanderreitstation. (Stand 2020)

### SEHENSWÜRDIGKEITEN

Der Markt Irsee hat mehrere Sehenswürdigkeiten zu bieten. U.a. zu nennen hierbei als das älteste Gebäude Irsees die Friedhofskirche St. Stephan im „Oberen Dorf“ samt Friedhof und restaurierter Friedhofsmauer, das Klosterareal mit u.a. der barocken Klosterkirche sowie der Gedenkstätte für die Opfer der Euthanasie. Im Brauereimuseum im Irseer Klosterbräu bekommt man einen Einblick in die Tradition der Bierherstellung.

### SOMMERAKTIVITÄTEN

Vor allem im Sommer gibt es ein reichhaltiges Angebot in und um Irsee. Der Waldbauschülerweg sowie regionale und überregionale Wanderrouten wie der „Crescentia-Pilgerweg“ oder der „Schwäbisch-Allgäuer Fern-Wanderweg“ laden ein zu einer Wanderung. Lokale Radwege führen nach Kaufbeuren oder Bad Wörishofen. Darüber hinaus gibt es ein attraktives Angebot für weitere Fahrradtouren. Mit dem sehr beliebten Oggenrieder Weiher ist auch eine Bademöglichkeit im Markt Irsee geboten.

### WINTERAKTIVITÄTEN

Im Winter lädt der Oggenrieder Weiher bei geeigneten Temperaturen zum Schlittschuhlaufen oder Eisbaden ein. Winterwanderungen sind genauso wie im Sommer in und um Irsee besonders schön. Am Scharpfhang herrscht im Winter reges Treiben beim Schlittenfahren. Des Weiteren kann man auf der Hochfläche Langlaufen. Gespurte Loipen gibt es von Irsee über das Aschthal bis zur etwa 10 km entfernten Wenglinger Steige.

Quelle und weitere Informationen: <https://www.irsee.de/tourismus-kultur-und-freizeitipps> (03/2020)

## 2.10 STANDORTFAKTOR: BILDUNG, KUNST UND KULTUR

### KUNST UND KULTUR

Der Standort Irsee bietet durch das vorhandene, sehr qualitätsvolle Angebot im Bereich Bildung, Kunst und Kultur ein besonderes Alleinstellungsmerkmal und damit verbunden einen wichtigen „Standortfaktor“, welchen es langfristig zu erhalten und weiter zu stärken gilt.

### KÜNSTLERDORF IRSEE

Außergewöhnlich viele Künstler\*innen und Kunsthandwerker leben und arbeiten schon heute in Irsee. Zum Zeitpunkt des Innenentwicklungskonzeptes sind es 14 lokale Künstler. Irsee wird daher auch als „Künstlerdorf“ bezeichnet. Die Kunst ist im Ort auch im öffentlichen Raum allgegenwärtig und man hat die Möglichkeit, die Werkstätten der Künstler und (Kunst-)Handwerker zu besuchen. Neben großen Skulpturen der lokalen Künstler finden sich auch viele kleinere Kunstobjekte im Ort. Unter anderem auch Werke der Hobby-Künstler\*innen aus der Schule der Phantasie.

Quelle und weitere Informationen: <https://www.irsee.de/tourismus-kultur-und-freizeitipps/kunst-kultur/kuenstler-in-irsee> (03/2020)

### KUNST + KULTUR PFAD

Einen wichtigen Beitrag zum Kunst- und Kulturerleben im Markt Irsee leistet auch der Kunst und Kulturpfad, welcher in langjähriger ehrenamtlicher Arbeit im Rahmen der „Kunst- und KulturWERKSTATT“ initiiert wurde. Neben sechs Stationen mit Kunstwerken lokaler Künstler\*innen kann man hier auf einer Tour von ca. 1,5h an 17 Stationen viel über die Geschichte vom Irseer Dorf und Kloster erfahren. Die über 600-jährige Geschichte der Benediktinermönche wird so auch heute noch im Dorf sichtbar und während des Spaziergangs erfahrbar.

Quelle und mehr Informationen: <https://www.irsee.de/tourismus-kultur-und-freizeitipps/kunst-kultur/kunst-kultur-pfad>



Wegweiser Kunst und Kultur Pfad

### GALERIE UND KLEINKUNSTBÜHNE ALTBAU

Das privat geführte kleine Kulturzentrum besteht in Irsee seit 1978 und ist somit die älteste Einrichtung dieser Art im Allgäu und eine der ältesten in ganz Deutschland. Sowohl als Galerie wie auch Kleinkunstbühne ist diese Institution weit über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt. Ein vielfältiges und anspruchsvolles Programm von Konzerten über Kabarett und Comedy war hier über Jahrzehnte Einheimischen wie Besuchern geboten.

Nach 42 Jahren geht der Gründer der Kleinkunstbühne nun in den Ruhestand, möchte jedoch auch weiterhin den Erhalt des „Altbaus“ und des hier verankerten Programms sichern. In enger Zusammenarbeit mit dem Eigentümer ist der Verein Kleinkunstbühne Altbau e.V. daher derzeit auf der Suche nach einem geeigneten Nachfolger, welcher den Kulturbetrieb künftig in gewohnt qualitätsvoller Weise weiterführen kann.

Auch die Gespräche mit den Bürger\*innen belegen die große Bedeutung des Altbaus für den Ort und das kulturelle Leben im Markt Irsee.

#### FAZIT:

- > Bildung, Kunst und Kultur sind ein wichtiger „Standortfaktor“ und Alleinstellungsmerkmal im Markt Irsee
- + eine Vielzahl von Künstler\*innen ist hier ansässig
- + Kunst+ Kultur sind auch im öffentlichen Raum präsent
- Problem 2020: Ungewisse Zukunft des „Altbaus“ , einem wichtigen, über die Gemeindegrenzen bekannten und sehr geschätzten Kulturbetriebes



Schautafel Kunst und Kultur Pfad

## 2.11 MOBIL IM MARKT IRSEE





Fotodokumentation Wege- und Straßennetz Markt Irsee

## 2.11 MOBIL IM MARKT IRSEE

### VERKEHRSANBINDUNG

Durch die OAL 12 ist Irsee an die B16 angeschlossen. Diese verbindet das nahegelegene Oberzentrum Kaufbeuren mit dem südlichen Marktoberdorf und im Norden mit Mindelheim. Über die ST 2015 gelangt man nach Bad Wörrishofen. In ca. 1 h 15min ist man mit dem PKW in Lindau bzw. in entgegengesetzter Richtung in München.

Während die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr zu den Mittel- und Oberzentren gut gegeben ist, besteht Ausbaupotential im Bereich des ÖPNV. So sieht auch das Landesentwicklungsprogramm den Ausbau des ÖPNV als vorrangig an.

### KRAFTFAHRZEUGBESTAND

Der Kraftfahrzeugbestand ist in Irsee in den letzten Jahren um ca. 9% gestiegen. Von 1.171 (2013) auf 1.320 (2018).

In Bezug auf die Einwohnerzahl bedeutet das 0,62 Pkw pro Einwohner. Auch diese Zahl ist leicht steigend.

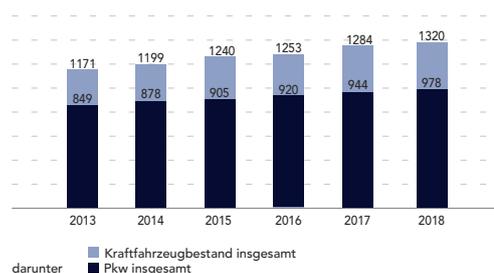
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019

### ÖPNV

Der öffentliche Nahverkehr besteht in Irsee derzeit aus einem Busliniennetz sowie ergänzend dem Angebot des Landkreises Ostallgäu der Anrufsammeltaxis.

Die Buslinie 26 führt nach Kaufbeuren, Haltestelle Plärerer. Von dort ist mittels anderer Buslinien oder zu Fuß der Bahnhof Kaufbeuren und dadurch die regionale und überregionale Anbindung zu erreichen. Die Buslinie 26 bedient 6 Haltestellen im Gemeindegebiet und 4 Haltestellen im Bearbeitungsperimeter. Zusätzlich werden an Schultagen weitere Bushalte angefahren. Im Gemeindegebiet sind dies zusätzlich Leinau B16 (3x Tgl.) und Grüntenstraße, Irsee (2x Tgl.). Einmal morgens wird der Bahnhof Kaufbeuren direkt mit der Buslinie 26 angefahren. Die Verbindung fährt unter der Woche etwa stündlich von ca. 7:00 bis 19:00Uhr. Am Wochenende wird die Linie nur über Anruf- Sammel- Taxis bedient.

Quelle: <https://www.mona-allgaeu.de> (10/2020)



Quelle Zahlen: Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019

Die landkreisweiten Anruf-Sammel-Taxis (AST) dienen abends und vor allem am Wochenende zum Erhalt der (ÖPNV-) Mobilität in der Region. Irsee ist Teil der Linie von und nach Kaufbeuren, und wird mit der Süd/West Route bedient.

Im Gespräch ist zudem ein neuer Bahnhof in Pforzen / Leinau / Neugablonz. Dieser würde eine attraktive Direktanbindung auch für den Markt Irsee bedeuten.

### RUHENDER VERKEHR

Innerhalb des Klosterareals befinden sich mehrere Parkplatflächen, welche den hier situierten Nutzungen zugeordnet sind. Ein öffentlicher Parkplatz befindet sich auf dem Meinrad-Spieß Platz. Darüber hinaus gibt es im Gemeindegebiet an verschiedenen Stellen Parkmöglichkeiten. Zum Erhalt der visuellen Qualität des Freiraums sind diese allerdings nicht markiert. Bei Großveranstaltungen reichen die Kapazitäten der vorhandenen Flächen nicht aus.

Bislang löste die Kommune dies durch ein angepasstes Verkehrsleitensystem: Die Von-Bannwarth-Straße wird bei Großveranstaltungen als Einbahnstraße ausgewiesen mit zusätzlichen seitlichen Parkflächen.

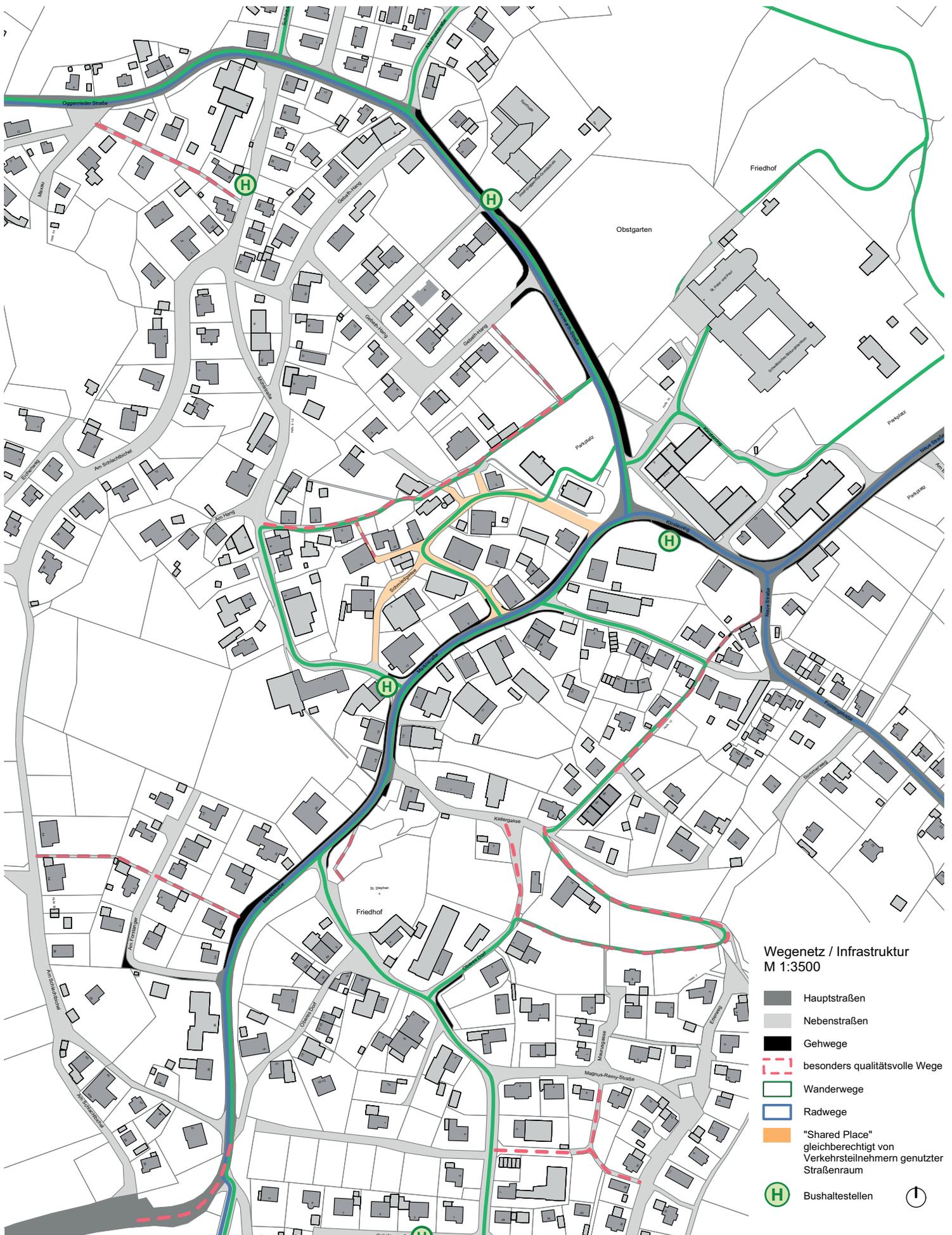
Inwieweit weitere Parkflächen benötigt werden, wurde kontrovers diskutiert. Die weiterführende Entwicklung eines bedarfsorientiertes Mobilitätskonzeptes für den Markt Irsee, verbunden mit einem adäquaten Parkraummanagement, wird daher empfohlen.

### FUSSWEGENETZ

Von besonderer Qualität und vorbildgebend auch für andere Gemeinden ist die Gestaltung des Fußwegenetzes. Durch naturnah gestaltete Wege, verbunden mit „Shared Spaces“ wird hier den Fußgängern „Vorrang“ gewährt und man wird eingeladen, zu Fuß im Ortskern unterwegs zu sein.

### FAZIT:

- > Mit Fokus auf den motorisierten Individualverkehr verfügt der Markt Irsee über eine gute Anbindung an die umliegenden Mittel- und Oberzentren.
- > Verbesserungspotential besteht bei der Anbindung an den (über-)regionalen öffentlichen Personenfernverkehr
- > die Entwicklung eines bedarfsorientierten Mobilitätskonzeptes für den Markt Irsee verbunden mit einem adäquaten Parkraummanagement wird empfohlen
- > das Fußwegenetz bietet besonders hohe Qualität



Straßen- und Wegenetz Markt Irsee M 1:3500

### 3. BÜRGERBETEILIGUNG >> GEMEINSAM WEITERDENKEN GEMEINSAM ZIELE ENTWICKELN

IRSEE  
2040?!

WIE STÄRKEN WIR  
UNSEREN  
ORTSKERN?

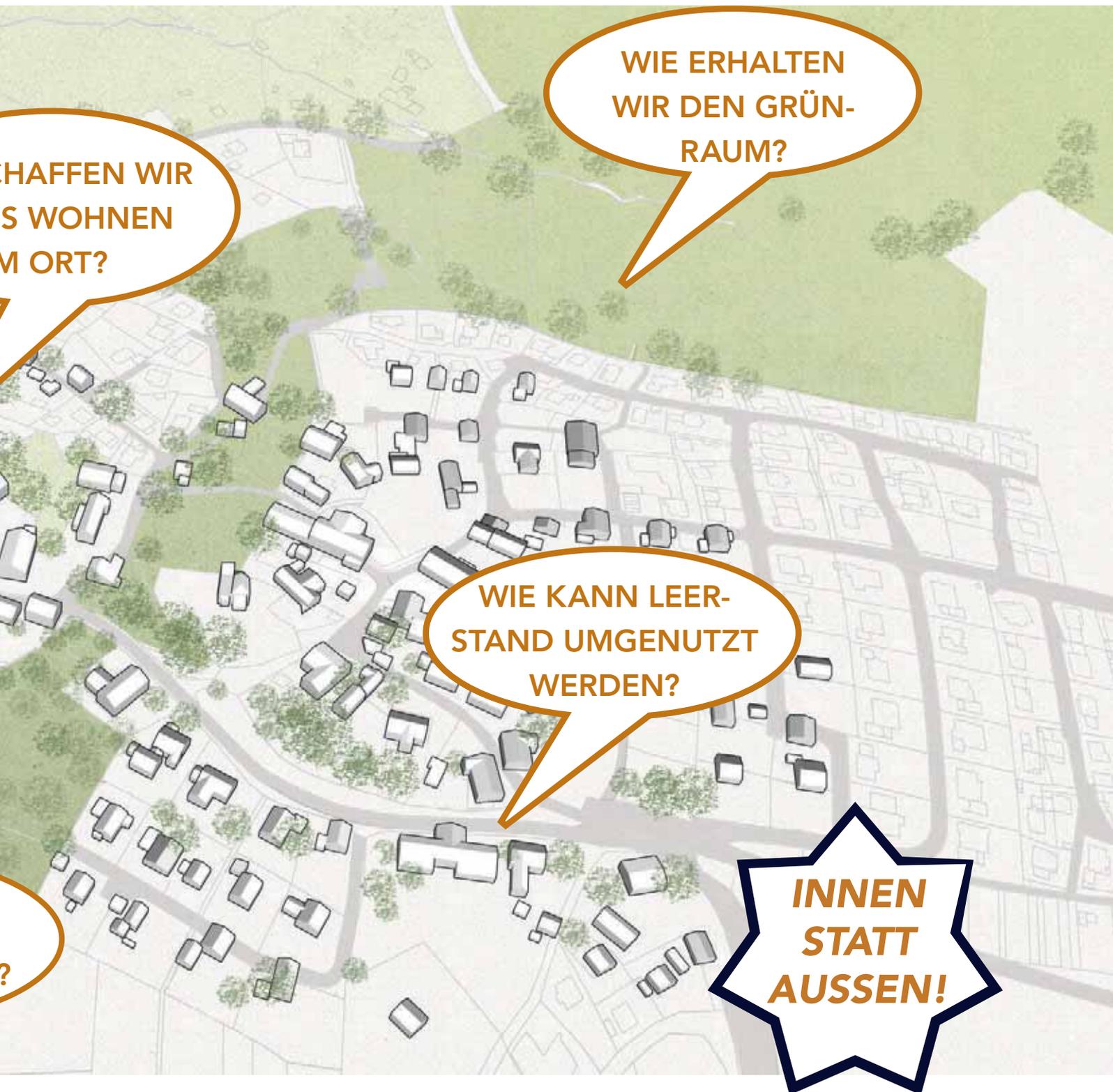
WIE SICH  
NEUE  
IM

WAS „FEHLT“  
HIER NOCH?

WIE SICHERN  
WIR DIE  
NAHVERSORGUNG?

# FÜR EIN ZUKUNFTSWEISENDES INNENENTWICKLUNGSKONZEPT !

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE..



WIE SCHAFFEN WIR  
NEUE WOHNEN  
AM ORT?

WIE ERHALTEN  
WIR DEN GRÜN-  
RAUM?

WIE KANN LEER-  
STAND UMGENUTZT  
WERDEN?

**INNEN  
STATT  
AUSSEN!**

# 3.1 BÜRGERINFORMATION ... IN ZEITEN VON CORONA

INFOFILM:  
ZIELE + CHANCEN DER  
INNENENTWICKLUNG >>

## ENTWICKLUNG NEUER FORMATE - AUCH FÜR EINE ZEIT NACH CORONA...

Aufbauend auf den Ergebnissen aus der Analyse und der bis dato geführten Bürgerbeteiligung war eine allgemeine Infoveranstaltung mit Dorfrundgang geplant, zur Vorstellung und Diskussion von Zielen und Chancen des Innenentwicklungskonzepts und Teilnahme von möglichst vielen Bürger\*innen.

Doch dann kam infolge der Coronaschutzmaßnahmen der bayernweite Lockdown und die Veranstaltung konnte nicht mehr in dem geplanten „klassischen“ Format stattfinden. Nun waren guter Rat bzw. gute Ideen gefragt, um trotz der massiven Einschränkungen die gemeinsame Erarbeitung des Innenentwicklungskonzept fortzuführen und trotz der geltenden Kontaktbeschränkungen möglichst viele Bürger\*innen zu informieren und aktiv zur Mitwirkung zu gewinnen.

Wie dies gelingen kann, wurde im intensiven Austausch zwischen Gemeinderat und Planungsteam diskutiert und gemeinsam die Idee eines neuen, digitalen Formats der Bürgerinformation entwickelt. Entstanden ist, dank des großen Engagements aller Beteiligten, ein umfassender Infofilm, welcher sich in Interviews mit Bürger\*innen und Gemeindevertretern gliedert und bei dem innerhalb der einzelnen Sequenzen verschiedene Themenbereiche schwerpunktmäßig diskutiert bzw. erläutert werden.

Interessierte können sich so unabhängig von Ort und Zeit über die Zielsetzungen sowie Herausforderungen informieren, vor denen die Gemeinde in den nächsten Jahren steht, aber auch welche Errungenschaften gemeinsam bereits u.a. im Zuge der Dorferneuerung erreicht wurden. Detailliert erläutert Herr Kreye, Leiter des Amtes für ländliche Entwicklung Schwaben hierbei auch, welche Förderprogramme und Fördermöglichkeiten für private und kommunale Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Die Filmbeiträge stehen auf der Homepage unter folgendem Link bereit: <https://www.irsee.de/buerger-service-und-verwaltung/bauen-wohnen/innen-statt-aussen>

Ergänzend wurde auf das bewährte Medium einer Infoseite im Gemeindeblatt und auf der Homepage gesetzt sowie den direkten Posteinwurf. Hierbei wurde auch nochmal auf den Infofilm hingewiesen.

Nach Beendigung des 1. Lockdowns konnten unter Einhaltung der Hygienevorschriften erfreulicherweise auch wieder Veranstaltungen mit mehreren Teilnehmer\*innen stattfinden, so auch eine Bürgerversammlung am 29. September.



(ALT-)BEWÄHRTE  
FORMATE: GEMEINDEBLATT +  
POSTEINWURF



**01 // Die Planerinnen**  
Die Architektinnen Nadja Häupl und Stefanie Seeholzer vom Planungsbüro Orte gestalten stellen sich vor.  
→ [www.ortegestalten.de](http://www.ortegestalten.de)



**02 // Warum „Innen statt Außen“?**  
Bürgermeister Andreas Lieb will das Leben im historischen Dorfkern zurückgewinnen und erläutert die Herausforderungen für den Markt Irsee.



**03 // Welche Förderung gibt es?**  
Christian Kreysa, Leiter des Amtes für ländliche Entwicklung Schwaben spricht über die Fördermöglichkeiten auch für private Projekte.



**04 // Kein Dorf ohne Gasthof**  
David Frick, Geschäftsführer der Irseer Klosterbrauerei will Menschen zusammenbringen und wünscht sich „gelebte Bierkultur“.



**05 // Leerstand heißt Stillstand**  
Gemeinderat Hartmut Bauer ist überzeugt, dass vom Förderprogramm viele Irseer profitieren und setzt auf bürgerschaftliches Engagement.



**06 // Vielfalt ist wichtig**  
Volker Koneberg, Inhaber der Bäckerei Koneberg, schätzt die Vielfalt und hofft auf mehr Kleingewerbe, Dienstleister, z. B. im medizinischen Bereich, und Freiberufler.



**07 // Was will die Jugend?**  
Die Schülerinnen Eva Eberle und Lara Skripalle vermissen den Altbau und auch andere Treffpunkte im Dorf wie z. B. einen öffentlichen Grillplatz.



**08 // Leben mit der Natur**  
Gemeinderätin Inge Lechner will Grün- und Freiflächen erhalten und hofft im Ortskern auf mehr bezahlbaren Wohnraum für jung und Alt.



**09 // Treffpunkte sind wichtig**  
2. Bürgermeister Bertram Sellner beschreibt die Bedeutung der unterschiedlichen Treffpunkte im Dorf und welche Ziel die Gemeinde verfolgt.



**10 // Keine Stilbrüche**  
Gemeinderat Karlheinz Sobek sieht keine Chance mehr für die Landwirtschaft im Dorf und hofft auf vielfältige Nutzung der leerstehenden Gebäude.



**11 // Anreize durch Förderung**  
Gemeinderat Georg Heinle spricht über die Erfolge der Dorferneuerung und ist überzeugt, dass „Innen statt Außen“ neue Maßstäbe setzt.



**12 // Irsee ist besonders**  
Die Vorsitzende des Biomarktvereins, Dr. Ursula Schuster, verweist auf die besondere Atmosphäre im Ortskern und die Bedeutung des Biomarkts.

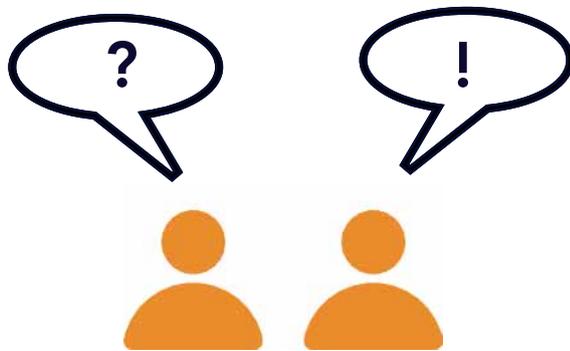


**13 // Den Ortskern beleben**  
Gemeinderat Martin Gedler wünscht den Ortskern rund um den Biomarkt zu beleben und das Gasthaus Zur Post wieder zu öffnen.



**14 // Aufruf an die Irseer/innen**  
Bürgermeister Andreas Lieb lädt alle Irseer/innen ein, durch Partizipation aktiv mitzuwirken und zu entscheiden, was umgesetzt wird.

ALLE BEITRÄGE FINDEN SIE UNTER [WWW.IRSEE.DE](http://WWW.IRSEE.DE)



## 3.2 PARTIZIPATION GEMEINSAM WEITERDENKEN

### GESPRÄCHE MIT BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

#### ERGEBNISSE DER „STAMMTISCHE“

Die gemeinsame Diskussion und das Erarbeiten von Zielsetzungen mit den Bürger\*innen bildet die essentielle Basis für eine zukunftsweisende Ortsentwicklung. Die Formate hierfür sind unterschiedlich und reichen von Einzelgesprächen mit wichtigen Akteuren vor Ort, über thematische Arbeitskreise, zu allgemeinen Infoveranstaltungen sowie Bürgerworkshops. Im Februar fand als Auftakt eine Kombination aus Einzelgesprächen und Gesprächen in größerer Runde statt. Dies beinhaltete Gespräche mit Gemeindevertretern, dem Eigentümer des letzten noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebes, dem Leiter des Bildungswerks Irsee sowie dem Vertreter eines sozialen Versorgungsdienstes für ältere, auch pflegebedürftige Menschen, welcher bereits heute ältere Menschen in Irsee versorgt und künftig sein Angebot noch ausbauen möchte.

Im Anschluss folgte dann in Form eines „Stammtisches“, ein Arbeitskreis mit Bürger\*Innen unterschiedlichen Alters, welcher unter dem Thema: **Irsee gemeinsam weiterdenken. Langfristig gutes Leben im Ort für alle Bürgerinnen und Bürger** stand. Wie dies gelingen kann und wo die Teilnehmer\*Innen des Arbeitskreises die besonderen Herausforderungen für „Irsee 2040“ sehen, wurde im Rahmen eines offenen Gesprächs diskutiert.

Die über den Tag gesammelten Ergebnisse können den im Laufe der Gespräche entstandenen Plakaten entnommen werden, sowie der Zusammenfassung s.ff:

#### LANGFRISTIG GUTES LEBEN IM ORT FÜR ALLE BÜRGERINNEN - WAS SIND DIE HERAUSFORDERUNGEN?

>> Als eines der zentralen Themen wurde gesehen:

**Es braucht eine Soziale Mitte!**

**Irsee darf nicht anonym werden!**

>> Damit dies gelingen kann, braucht es „niederschwellig funktionierende“ Treffpunkte im Ort. Als gut funktionierende Beispiele wurden für den Freiraum der Schlittenhügel bei der alten Sägerei genannt sowie der Badeweiher „Oggi“. Sehr bedauert wurde der Wegfall von zwei Gasthöfen mitten im Ort, die Schließung des „Altbaus“ mit seinem sehr vielfältigen kulturellen Angebot, sowie die Schließung des „Lochs“ für die jüngere Generation. (Mit Stand 12/2020 gibt es folgende positiven Entwicklungen: Für das „Loch“ besteht wohl bald Ersatz, für die kulturelle Nutzung des „Altbaus“ sucht man derzeit einen neuen Betreiber, der Gasthof „Drei Nelken“ hat wieder geöffnet.)

Im Gespräch mit den Gemeindevertretern und wichtigen Dienstleistern vor Ort wurden zudem folgende Zielsetzungen genannt:

>> **Stärkung der Gesundheitsversorgung** durch einen stationären Versorgungsdienst

>> **Ausbau des Mobilfunknetzes**

>> **Verbesserung des Wohnraumangebotes für ältere**

**Menschen:** In Zusammenarbeit mit einem sozialen Dienstleister soll das (Wohn-) Angebot für die ältere Bevölkerung vor Ort mit unterschiedlichen Formen der Betreuung, vom ambulanten Dienst bis hin zur 24h-Pflege, erweitert werden.

#### BAUKULTUR ERHALTEN/ STÄRKEN

**Baukulturelles Erbe: Umgang mit dem baulichen und freiräumlichen Bestand:**

>> Alle Teilnehmer\*innen sehen die besonderen baulichen und freiräumlichen Qualitäten, welche der Ortskern von Irsee sowie die Umgebung bietet, welche es zu erhalten, zu sichern und im besten Falle zu stärken gilt.

>> Die ortsbildprägenden Kubaturen sollen auch bei künftigen Entwicklungen erhalten bleiben bzw. aufgenommen werden.

>> Teils ist die bauliche Bausubstanz in schlechtem Zustand und sanierungsbedürftig.

>> Im Rahmen des „Stammtischs“ wurde aber auch betont, dass es bei Sanierungen wichtig ist, „richtig“ mit dem Bestand umzugehen. Entsprechende gestalterische Empfehlungen können hierfür hilfreich sein.

#### VERBESSERUNG DES WOHNRAUMANGEBOTS

Gelingen kann der Erhalt der baulichen Substanz durch

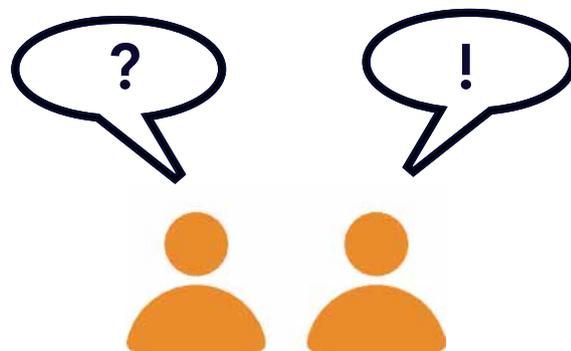
>> **Sanierung und Umnutzung von derzeit untergenutztem Bestand**, z.B. durch Integration von kleineren, auch **barrierefreien Wohneinheiten (2-3 Zimmerwohnungen)**. Hierdurch wird eine bisher bestehende Versorgungslücke geschlossen und zugleich mehr Leben in den Ort gebracht, was sich auch positiv auf die Kaufkraft im Ort auswirkt.

>> Insbesondere der bauliche Bestand bietet die Chance **„Kleinstwohnungen“ mit einem besonderen Flair** anzubieten.

>> Der Großteil der Grundstücke befindet sich in privatem Besitz, konkrete Umnutzungsvorschläge und „Testentwürfe“ können den Eigentümer\*Innen bei der Entscheidungsfindung helfen, wie sie nachhaltig und mit Blick auf die Rendite auch gewinnbringend ihren baulichen Bestand erhalten und nutzen können. Unter dieser Zielsetzung werden auch



## 3.2 PARTIZIPATION GEMEINSAM WEITERDENKEN



im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes exemplarisch Konzepte für die Umnutzung von baulichem Bestand entwickelt.

### >> **wichtig auch: Aufzeigen von konkreten Fördermöglichkeiten**

>> Das Schaffen von neuem Wohnraum über Neubausiedlungen mit Einfamilienhäusern wurde im Arbeitskreis ebenfalls diskutiert. Kritisch gesehen wurde hierbei, dass diese Siedlungen die Menschen eher vom Ort abziehen und die dort lebenden Menschen sich vergleichsweise weniger im Vereinsleben engagieren. Wenn sie sich engagieren, dann häufig nur solange wie die eigenen Kinder davon profitieren.

### VERSORGUNG

#### **Nahversorgung**

>> Inwieweit ein Nahversorger im Ort wünschenswert ist, wurde kontrovers diskutiert. Statt eines „klassischen“ Anbieters wird vorgeschlagen - *für Irsee passend*- den Fokus eher auf ein innovatives und nachhaltigeres Angebot z.B. durch die Möglichkeit eines „plastikfreien Einkaufens“ zu legen. Auch das Vorsehen eines „Selbstvermarktungsautomaten“ wurde diskutiert.

>> Der Verkauf freitags beim Biomarkt wird sehr geschätzt. Es wird festgestellt, dass hier auch viele nicht Ortsansässige einkaufen. Der Biomarkt ist zu einem informellen Treffpunkt für Einheimische unterschiedlichen Alters und Gäste geworden.

#### **Gastronomie im Ort**

>> Der Wegfall der Gaststätte im Ort wird sehr bedauert.  
>> Die Qualität des Sortiments der Bäckerei wird sehr geschätzt.

#### **Dienstleister/ (Klein-)gewerbe**

>> zudem wird im Rahmen des Bürgerstammtischs betont, wie wichtig für den Kundenstamm von Gastronomie/ Bäckerei auch der Erhalt und soweit möglich ein Ausbau von Dienstleistungsangeboten wie Ärzten, Orthopäden, etc. ist.

>> Zudem wurde der Erhalt der Schule im Ort als sehr wichtig erachtet- auch mit Fokus auf die damit verbundene Kaufkraft!

>> Im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes sollte daher auch geprüft werden, inwieweit weiteres, „nicht störendes“ (Klein-)Gewerbe in Irsee angesiedelt werden könnte.

### FREIFLÄCHEN

#### **Freiflächen/ Grünflächen**

>> Die vorhandenen Grünflächen bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen.

>> Die vorhandene Topographie wird als ein sehr individuelles Qualitätsmerkmal von Irsee empfunden.

>> Als besonders erhaltenswerte Freiflächen im Ortsgebiet wurden der Schlittenberg sowie der Schulgarten genannt.

#### **Parkraummanagement**

>> Bei Veranstaltungen des Bildungswerks (10-20 pro Jahr) kommt es immer wieder zu Parkchaos in Irsee. Zu prüfen ist, ob eine temporäre Einbahnstraßenregelung mit einer damit verbundenen temporären Erweiterung des Parkraumbereichs eine adäquate Lösung bieten kann.

>> Gemeinsam wurde diskutiert, wo ergänzend Parkflächen geschaffen werden könnten.

>> Wichtig hierbei erscheint, eine Lösung zu finden, bei welcher sich das (temporäre) Parkraumangebot behutsam in das Ortsbild integriert.

>> Im Rahmen des Arbeitskreises wurde aber auch festgestellt, dass es nur zu Spitzenzeiten Parkprobleme gibt (so z.B. auch beim Oggi bei gutem „Badewetter“).

#### **Ortsmitte**

Auf die Frage **„Wo sehen Sie die Ortsmitte“** kam u.a. die Rückfrage *„Geographisch oder dort, wo die Leute sind?“ Um dies individuell zu entscheiden*, wurden die Teilnehmer\*Innen aufgefordert nach eigenem Ermessen ihre Wahl zu treffen. Die Mehrheit setzte ihr Fähnchen im Bereich Biomarkt/ alter Gasthof zur Post. Es zeigt sich somit, dass eher der zentrale, gemeinschaftliche Treffpunkt die gefühlte Ortsmitte definiert, da sich hier Einheimische und Gäste auf ungezwungene Weise treffen können. Auch die jüngere Generation sieht hier die Ortsmitte.

Der Platz vor dem Rathaus wird noch nicht als wirkliche Ortsmitte empfunden. *„Hier passiert noch zu wenig“*. Im Zusammenspiel mit dem gegenüberliegenden „Altbau“ besteht hier jedoch ebenfalls großes Potential - auch im Zuge der Umnutzung der ehemaligen Bankfiliale mit Bibliothek und wie vorgeschlagen, ergänzenden Dienstleistungen im Bereich Gesundheitsversorgung- hier eine soziale Mitte zu verankern.



Wo ist die Ortsmitte? Dokumentation der Ergebnisse

**FREIRÄUME/ GRÜNFLÄCHEN** TOP

**LIEBLINGSORTE**

**ORTSMITTE?!** ZIELE

**PARKEN/ VERKEHR**

**WELCHE ZIELSETZUNGEN ERGEBEN SICH DARAUS? WO UND WIE KÖNNEN DIESE KONKRET UMGESETZT WERDEN?**

**Handwritten notes on the poster:**

- Freiräume/ Grünflächen:**
  - Badewasser mit Brunne u. CGG!
  - Stadthaus Treffpunkt im 1. od. 2. Teil für Kinder! Hohe Lebensqualität
  - Typographie ist wichtig! sehr unterschiedl.
  - Schulgarten auch als Schule auch! Auch die Kinder arbeiten da!
  - Straßenflächen sind wichtig! hohe Qualität + u. alle Altersgruppen
- Liebingsorte:**
  - Ortsmitte? GEOGRAPHISCH ODER DA, WO DIE LEUTE SIND?!
  - ALTBAU "FEHLT" "ALLEN"!
- Parken/ Verkehr:**
  - Wo können 100 Autos parken?
  - Parkraummanagement
  - Parkraummanagement
  - Es fehlt: Ausreichend Parkplätze bei Sonne/verregnet.
  - Parkieren in Dorfmitte - Straße?
  - Parkieren in neuer Wohnblock - Parallelparkplätze - auch + behind.
  - Parkplätze für Behinderte - wo?
  - Wiese als temporärer Parkplatz?
- Ziele/ Umsetzung:**
  - Wer im Auto ist "kommt nie"
  - Parken verdrängt bei Kläranlage!
  - Lösung über Einbahnstraße - System?!
  - Parkraummanagement
  - Wie die Parkraum-Systeme? z.B. bei Umwandlung von Flächen etc. Park-probleme!

Plakat mit Dokumentation der während des Bürgertreffens entstandenen Ergebnisse

## 3.3 PARTIZIPATION GEMEINSAM ENTSCHIEDEN

### AUSWAHL VON AREALEN FÜR TESTENTWÜRFE

Damit neben strategischen Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Ortsentwicklung auch konkrete Lösungsmöglichkeiten für eine Umnutzung von untergenutztem Gebäudebestand sowie potentielle Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Ortskerns vorgestellt werden, wurden - gefördert vom Amt für ländliche Entwicklung- im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes auch drei „Testentwürfe“ beauftragt, welche schematisch mögliche (Um-)nutzungen im Bestand sowie je nach Situation auch Ergänzungen mittels Neubau aufzeigen. Dies bietet Eigentümer\*innen und Gemeinde eine gute Entscheidungsgrundlage für eine künftige (Re-)aktivierung von untergenutztem oder gar leerstehendem Gebäudebestand mit Wohnnutzung und/ oder Nahversorgung/Kleingewerbe.

Im Rahmen eines „Bürgerstammtischs“ wählte ein unabhängiges Gremium von Irseer Bürger\*innen insgesamt 10 Grundstücke innerhalb des Untersuchungsperimeters für die Engere Wahl der Testentwürfe. Im Fokus standen Gebäude/Grundstücke, welche hinsichtlich ihres Standorts, des Gebäudebestandes und/oder ihrer (potentiellen) Nutzung besonderes Entwicklungspotential haben. Die Begründung für die Auswahl kann den einzelnen Steckbriefen entnommen werden s.ff . Zudem wurde mit Fokus auf einen erhöhten Fördersatz die ortsbildprägende Bedeutung bewertet.

**Wichtiger Hinweis:** Gebäude, welche bereits in einem sehr guten Zustand und ebenfalls stark ortsbildprägend sind, wurden hierbei nicht behandelt. Mit Fokus auf eine mögliche Aufnahme in ein Förderprogramm ging es vielmehr darum, weitere Gebäude/Grundstücke hinsichtlich ihrer ortsbildprägenden Bedeutung zu ermitteln, welche noch Potential/Bedarf zur Aufwertung und Revitalisierung haben. Die Bewertung wurde in dem objektbezogenen Maßnahmenkatalog s. Kapitel 6 aufgenommen.

Die Vorauswahl wurde im Gespräch mit Gemeindevertretern dann noch um zwei weitere Grundstücke ergänzt, wodurch final 12 Gebäude/Grundstücke dem Gemeinderat zur Abstimmung vorgestellt wurden.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss wurden ausgewählt für die Testentwürfe s. Kapitel 7 :

- MEINRAD-SPIESS-PLATZ
- HOFSTELLE OBERES DORF 2
- SCHMIEDGASSE 10 - EHEM. STOCKFABRIK
- HOFSTELLE FRÜHLINGSTRASSE 1

MARKTGEMEINDE IRSEE | INNENENTWICKLUNGSKONZEPT - POTENTIALFLÄCHEN IM ORT

**01**

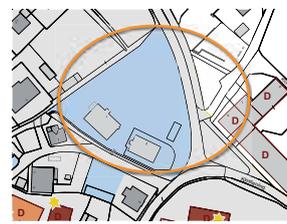
**MEINRAD-SPIESS-PLATZ**

Hier soll einer der Testentwürfe gemacht werden  
 >> dies wurde auch schon in der Angebotsanfrage festgelegt  
 >> zudem sieht auch das Gremium aus Bürger\*innen hier großes Potential/ Chance zur besseren Nutzung + Belebung des Ortes

wichtiger Hinweis:  
 Die finale Auswahl der weiteren Testentwürfe erfolgt noch!

**NAHVERSORGER + WOHNEN?!**



---

MARKTGEMEINDE IRSEE | INNENENTWICKLUNGSKONZEPT - POTENTIALFLÄCHEN IM ORT

**02**

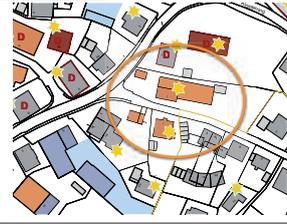
**BAUERNHOF FRÜHLINGSTRASSE 1**

**VORSCHLAG FÜR TESTENTWURF:**  
 Der Gebäudebestand + Grundstück eignet sich gemäß Bewertung des Gremiums sehr gut um auch exemplarisch für andere den baulichen Bestand umzunutzen für Wohnraum + evtl. weiteres Angebot

>> Wichtig: Das Thema „Parken“ muss adäquat berücksichtigt werden. Innovative Konzepte sind auch bei den weiteren vorgeschlagenen Gebäuden/Grundstücken- gegebenenfalls auch im größeren Zusammenhang - gewünscht!

**WOHNEN + ARBEITEN**



---

MARKTGEMEINDE IRSEE | INNENENTWICKLUNGSKONZEPT - POTENTIALFLÄCHEN IM ORT

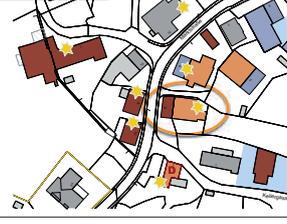
**03**

**EHEM. BAUERNHOF MARKTSTR. 13**

**VORSCHLAG FÜR TESTENTWURF:**  
 Der Gebäudebestand + Grundstück eignet sich gemäß Bewertung des Gremiums infolge der Lage und damit verbundenen Problematik der Lärmimmission durch die Straße gut, um auch exemplarisch für andere Gebäude Lösungen für die Umnutzung des baulichen Bestand mit Wohnraum + evtl. weiterem Angebot darzustellen  
 >> vorgeschlagen wird hier primär eine Wohnnutzung für jüngere und ältere Menschen. (kleinere Wohneinheiten)

**WOHNEN + ARBEITEN**



---

MARKTGEMEINDE IRSEE | INNENENTWICKLUNGSKONZEPT - POTENTIALFLÄCHEN IM ORT

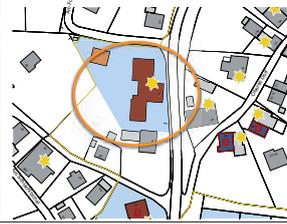
**04**

**MARKTSTRASSE 26**

**VORSCHLAG FÜR TESTENTWURF:**  
 Der Gebäudebestand + Grundstück eignet sich gemäß Bewertung des Gremiums infolge der Lage und ortsbildprägenden Wirkung gut, um Lösungen für die Umnutzung/ Umbau des baulichen Bestands mit Wohnraum + evtl. weiterem Angebot darzustellen.

**WOHNEN + KLEINGEWERBE**



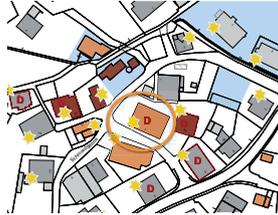


**SCHMIEDGASSE 5 „GASTHAUS ZUR POST“**

**VORSCHLAG FÜR TESTENTWURF:**  
Infolge seiner Lage im Ort wurde der ehemalige Gasthof als sehr wünschenswert für einen Testentwurf bewertet.  
>> auch der Erhalt der derzeitigen Nutzung wurde mit Blick auf die Bedeutung für die Gemeinschaft als sehr wünschenswert gesehen.  
>> Ziel im Rahmen eines Testentwurfs sollte sein, den Bestand mit so wenig Eingriffen wie möglich insbesondere in Bezug auf Brandschutz zu ertüchtigen.



„BESONDERE NUTZUNG“

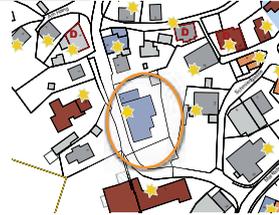


**MÜHLSTRASSE 2**

**VORSCHLAG FÜR TESTENTWURF:**  
Der Gebäudebestand + Grundstück eignet sich gemäß Bewertung des Gremiums infolge der Lage und ortsbildprägenden Wirkung gut, um Lösungen für eine Umnutzung des baulichen Bestands mit vielfältigem Wohnraum sowie Erweiterung eines Nahversorgungsangebots/ Kleingewerbe darzustellen.



WOHNEN + GEWERBE

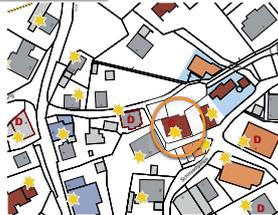


**SCHMIEDGASSE 10 - EHEM. STOCKFABRIK**

**VORSCHLAG FÜR TESTENTWURF:**  
Gebäudebestand auch infolge seiner Geschichte stark ortsbildprägend. Hier könnten „besondere Wohnungen mit einem individuellen Charakter entstehen für Wohnraum + evtl. weiteres Angebot in Verbindung mit Geschichte der ehemaligen Stockfabrik  
>> Ziel einer Sanierung muss sein, den besonderen Charakter des Gebäudes/Ortes zu erhalten  
>> das Gebäude soll nicht „übersaniert“ werden



WOHNEN + MEHR

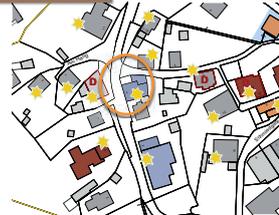


**MÜHLSTRASSE 6**

**VORSCHLAG FÜR TESTENTWURF:**  
Der Gebäudebestand eignet sich gemäß Bewertung des Gremiums infolge der Lage und ortsbildprägenden Wirkung gut, um Lösungen für eine Umnutzung des baulichen Bestands mit Wohnraum sowie Erweiterung eines Nahversorgungsangebots darzustellen.  
>> Ensemble mit Bäckerei



KLEINGEWERBE + WOHNEN



**MÜHLSTRASSE 10 UND 14**

**VORSCHLAG FÜR TESTENTWURF:**  
Der Gebäudebestand + Grundstück eignet sich gemäß Bewertung des Gremiums sehr gut, um Lösungen für die Umnutzung/Um bau des baulichen Bestands mit einem vielfältigen Wohnraumangebot für alle Altersgruppen darzustellen.



WOHNEN



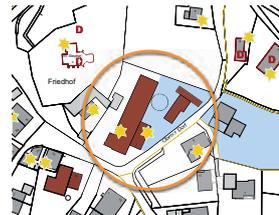
**BAUERNHOF OBERES DORF 2**

- OBERES DORF 2 STBL. PRÄGENDES GEBÄUDE  
- ERHALTENSWERTE HISTORISCHE SUBSTANZ  
- ENIGE NEBEN- UND STALLGEBÄUDE

MÖGLICHE MASSNAHMEN:  
-> SANIERUNG OBERES DORF 2  
-> UMNUTZUNG STALLGEBÄUDE  
-> ERSATZBAU STALLGEBÄUDE IM ÖSTLICHEN GRUNDSTÜCKSTEIL



WOHNEN



**GEBATH-HANG 10**

**VORSCHLAG FÜR TESTENTWURF:**  
Der Gebäudebestand + Grundstück eignet sich gemäß Bewertung des Gremiums infolge der Lage und ortsbildprägenden Wirkung gut, um Lösungen für die Umnutzung/Um bau des baulichen Bestands mit Wohnraum darzustellen.



WOHNEN



**EHEM. BAUERNHOF MARKTSTRASSE 5**

- CHARAKTERISTISCHE KUBATUR IM STRABENVERLAUF DER MARKTSTRASSE  
- ALS LAGER GENUTZTES STALLGEBÄUDE  
- MASCHINEN- LAGERHALLE IM RÜCKBEREICH DES GRUNDSTÜCKS

MÖGLICHE MASSNAHMEN:  
-> ERSATZNEUBAU / UMNUTZUNG STALLTEIL  
-> ERSATZNEUBAU LAGERHALLE - WOHNUNUTZUNG  
-> GESTALTUNG FREIPLÄCHEN

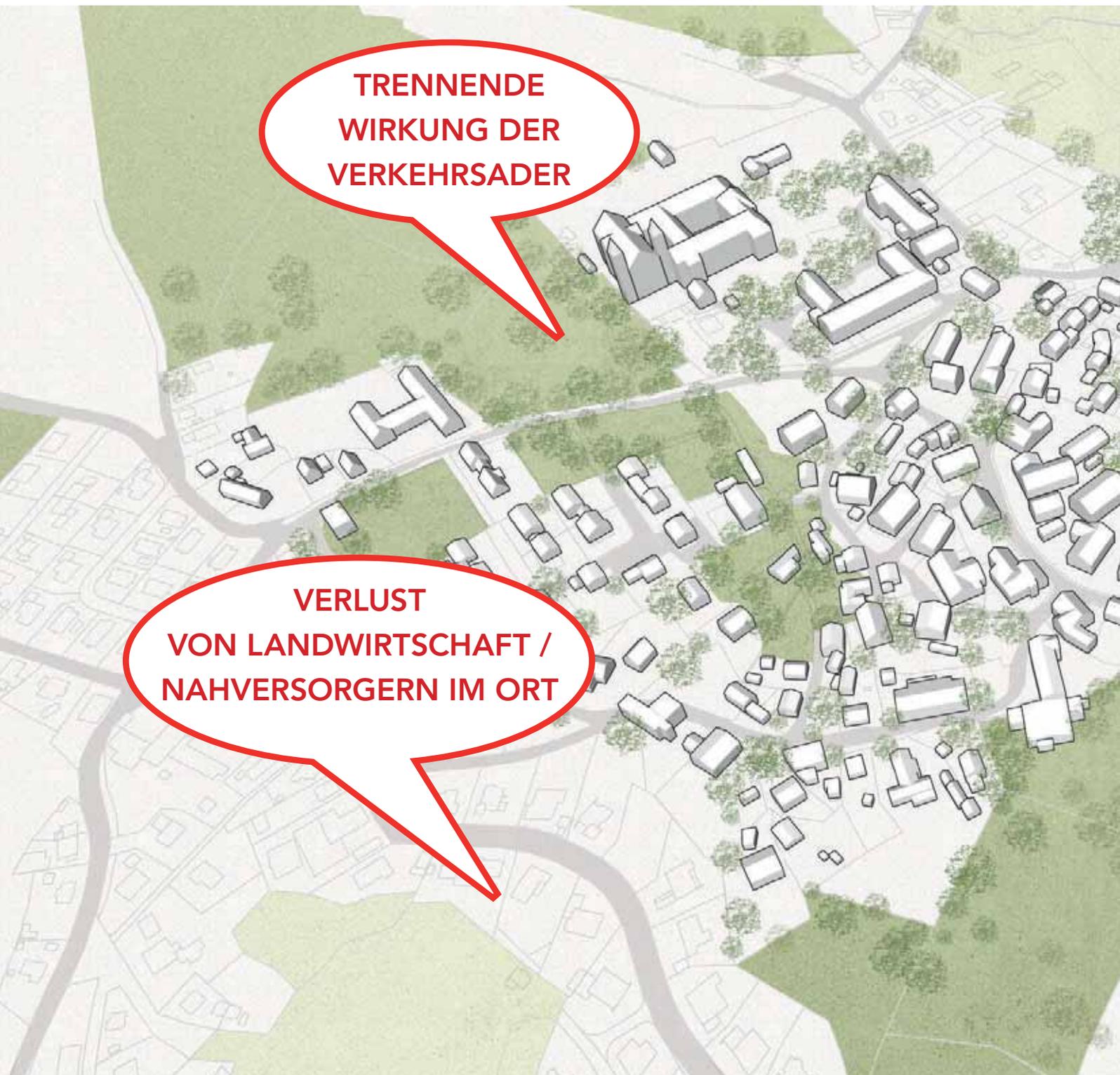


WOHNEN + ARBEITEN



# INNENENTWICKLUNGSKONZEPT MARKTGEMEINDE IRSEE

## 4. STÄRKEN UND SCHWÄCHENPROFIL AUSWERTUNG DER ERGEBNISSE AUS BÜRGERBETEILIGUNG UND ANALYSE



**TRENNENDE  
WIRKUNG DER  
VERKEHRSADER**

**VERLUST  
VON LANDWIRTSCHAFT /  
NAHVERSORGERN IM ORT**

An aerial illustration of a village with various building footprints and green spaces. Three red callout boxes with white text are overlaid on the image, pointing to different areas of the village. The first box points to a cluster of buildings, the second to a more open area, and the third to a central area with a road.

**VIEL  
(TEIL-)LEERSTAND  
IM ORTSKERN**

**IMMER WENIGER  
MENSCHEN WOHNEN IM  
ORTSKERN !**

**MANGEL AN  
BEDARFSGERECHTEM  
WOHNRAUM**



## 4.1 AUSWERTUNG STATUS QUO

### >> STÄRKEN IRSEE 2020

Aufbauend auf den Ergebnissen aus der Analyse sowie den Gesprächen mit den Bürger\*innen und Gemeindevertreter\*innen werden im Folgenden zusammenfassend die Stärken sowie bestehende Defizite aufgezeigt.

#### STÄRKEN, BESONDERE QUALITÄTEN UND ALLEINSTELLUNGSMERKMALE

##### FOKUS: SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- + Gut erhaltene, historisch gewachsene Siedlungsstruktur ( Entwicklung als Haufendorf mit Siedlungsurprung im oberen und unteren Dorf)
- >> heute noch ist eine Vielzahl von historischen Gebäuden und Straßenzügen erhalten, sowie eine Struktur mit mehreren „Ortsmitten“, welche als soziale Treffpunkte dienen
- + einen wichtigen Beitrag zum Erhalt sowie zur Aufwertung des charakteristischen Ortsbildes leisteten die Empfehlungen und konkret umgesetzten Maßnahmen aus der Dorferneuerung.
- + zudem wurde die Ausweisung von Neubaugebieten und damit eine fortschreitende Zersiedelung im Zuge der DE eingeschränkt.

##### FOKUS: GEBÄUDEBESTAND

- + primär guter bis sehr guter Gebäudezustand
- + vielerorts qualitativ saniertes historischer Bestand
- + Erhalt einer Vielzahl von historischen, großvolumigen Gebäuden und Hofanlagen
- + Vielzahl von Denkmälern im Ort

##### FOKUS: ORTSBILD - RAUMQUALITÄTEN

- + stark identitätsstiftendes, charakteristisches Ortsbild
- + ruhige Dachlandschaft in Zusammenspiel mit Topographie und Grünräumen
- + Vielzahl von qualitativ vollen und individuellen Raumabfolgen, welche entstehen durch
- >> Zusammenspiel von städtebaulichen Strukturen und Freiraum
- >> enge Gassen, die sich zu weiten Plätzen öffnen
- >> Vielzahl von prägenden Raumkanten
- + mehrere „Ortsmitten“ => soziale Treffpunkte im Ort, verbunden durch ein differenziertes Wegenetz

##### FOKUS: QUALITÄTEN IM FREIRAUM

- + hohe Qualität der Freiräume und Grünflächen im gewachsenen Ort
- + ortsbildprägende Grünschnitten mit sehr qualitativem Baumbestand
- + ortsbildprägende Einzelbäume
- + offene, renaturierte Bachläufe
- + naturnahe Gestaltung von „Restflächen“+ Straßenraum
- + qualitativ Freiräume, welche auch als soziale Treffpunkte dienen, u.a.:
- >> Oggenrieder Weiher als Naherholungsgebiet
- >> Schlittenberg Scharpfhang/Schlachtbichel
- >> naturnah gestaltete, idyllische Fußwege
- + viele Vorgärten offen oder mit filligranen und ins Ortsbild passenden Einfriedungen
- + auch in Privatgärten finden sich viele heimische Pflanzen

##### FOKUS: ENERGIEVERSORGUNG/ ENERGIEEFFIZIENZ

- + der Markt Irsee fördert intensiv die Bereitstellung von regenerativer Energieversorgung
- + es wird bereits mehr Strom aus regenerativer Energie produziert, als verbraucht wird.
- + Bereitstellung Stromtankstelle am Meinrad-Spieß-Platz

## 4.2 AUSWERTUNG STATUS QUO

### >> DEFIZITE IRSEE 2020

#### SCHWÄCHEN UND DEFIZITE

##### FOKUS SIEDLUNGSENTWICKLUNG:

- fortschreitende Zersiedelung durch Neubausiedlungen ab 1960er Jahre
- >> trotz Einschränkung im Zuge der DE weitere Zersiedelung und Ausweisung von Neubaugebieten.
- zunehmender Verbrauch der Ressource „Boden“ in den vorangegangenen Jahrzehnten, bei gleichzeitig weniger Bewohner\*innen im Ortskern infolge von Leerstand + Überalterung.
- in Neubausiedlungen hoher Anteil an Einfamilienhäusern
- >> monostrukturell entwickelten Wohnsiedlungen fehlt oft die identitätsstiftende, räumliche und bauliche Qualität der gewachsenen Ortskerne
- >> wenig Varianz in Wohnungsgrößen  
(insbesondere kleinere, barrierefreie Wohnungen fehlen)

##### FOKUS GEBÄUDEBESTAND:

- viel Teil- / Leerstand vor allem in alten Hofstellen / ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden
- bei einigen historischen Gebäuden großer Sanierungsbedarf
- es gibt viel ungenutzte/ untergenutzte Fläche bei gleichzeitig hohem Bedarf an Wohnraum

##### FOKUS: ORTSBILD - RAUMQUALITÄTEN

- Während der gewachsene Ortskern infolge der städtebaulichen Struktur vielfältige Raumqualitäten bietet, fehlt dies vielerorts in den Neubausiedlungen.
- bei Ersatzbauten an Stelle historischer Gebäude durch Neubauten zeigt sich häufig folgende Problematik:  
>> infolge der - nach dem Rückbau - zu beachtenden Abstandsflächenregelungen kommt es teils zu Verlust qualitätsvoller, ortsbildprägender Raumkanten

##### FOKUS: DEFIZITE IM FREIRAUM

- bislang fehlt eine für Fußgänger attraktive Verbindung im Übergang vom Meinrad-Spieß-Platz zum Klosterareal
- entlang der Marktstraße befindet sich analog zum baulichen Bestand der Freiraum in Teilbereichen in einem aufwertungsbedürftigen Zustand
- vor allem in Neubaugebieten finden sich oft nicht heimische Pflanzen und Hecken (Thuja)
- Abgrenzung der Grundstücke in Teilbereichen durch abweisende, hohe Einfriedungen

## 4.1 AUSWERTUNG STATUS QUO

### >> STÄRKEN IRSEE 2020



Aufbauend auf den Ergebnissen aus der Analyse sowie den Gesprächen mit den Bürger\*innen und Gemeindevertreter\*innen werden im Folgenden zusammenfassend die Stärken sowie bestehende Defizite aufgezeigt.

#### STÄRKEN, BESONDERE QUALITÄTEN UND ALLEINSTELLUNGSMERKMALE

##### FOKUS: DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

- + ortsansässige Bevölkerung steigt und wird entgegen des allgemeinen Trends im Durchschnitt jünger
- + sinkende Zahl von Fortzügen
- > Indiz für gute Dorfgemeinschaft und hohe Lebensqualität im Ort

##### FOKUS: WOHNEN IM GEWACHSENEN ORTSKERN

- + Baulicher Bestand im Ortskern weist große Potentialflächen für diverse (Wohn-) Nutzungen auf
- >> Problem jedoch: insbesondere im gewachsenen Ort viel untergenutzter sowie leerstehender Gebäudebestand
- + der Ortskern bietet hohe Wohn- und Lebensqualität

##### FOKUS: INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG

- Es ist bereits ein qualitätsvolles Angebot vorhanden. Hierzu tragen u.a. bei:
- + viele Künstler, Handwerker und Kleingewerbe
  - + gute ärztliche Versorgung
  - + Traditionsbäckerei
  - + Gastronomie
  - + Biomarkt mit regionalen Produkten
  - + Kindertageseinrichtung, Grundschule

##### FOKUS: SOZIALES LEBEN IM ORT

- + dem sozialen Miteinander wird große Bedeutung beigemessen
- > Vereinsleben und ehrenamtlich engagierte Bürger\*innen
- + generationübergreifendes Angebot, beginnend bei der jungen Generation

##### FOKUS: MOBILITÄTSANGEBOT

- + kurze Wege im Ortskern
- + viele ruhige Straßen
- + gute Anbindung an den ÖPNV wochentags
- + gute Verteilung der Bushaltestellen

##### FOKUS: FREIZEIT, NAHERHOLUNG UND TOURISMUS

- + Klosterareal mit vielfältigem Angebot
- + viele, kleine und private Anbieter
- + qualitätsvolle Wander- und Radwege
- > eingebunden auch in Fernradwanderwegenetz, Fernwanderwegenetz, Crescentia-Pilgerweg
- + Oggenrieder Weiher
- + viele Feste, Aktionen und Attraktionen

##### FOKUS: KUNST UND KULTUR, (WEITER-)BILDUNG

- + Bildungszentrum mit vielfältigem Angebot
- + Veranstaltungen im Altbau (derzeit ungewisse Zukunft)
- + Künstlerdorf, Kunst im Dorf „sichtbar“
- > Kunst und Kultur Pfad
- + Bereits seit der Dorferneuerung in den 1990er Jahren pflegt der Markt Irsee durch kontinuierlich erweiterte Formate eine intensive Bürgerbeteiligung und damit verbunden auch eine „Bewußtseinsbildung“ für die freiräumlichen und baulichen Qualitäten im Ort.
- + Das Bildungsangebot setzt bereits bei der jungen Generation u.a. in Form des Schulackers an.
- + Bücherei am Meinrad-Spieß-Platz

...

## 4.2 AUSWERTUNG STATUS QUO

### >> DEFIZITE IRSEE 2020

#### SCHWÄCHEN UND DEFIZITE

##### FOKUS: DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

- die Bevölkerung im historischen Ortskern nimmt kontinuierlich ab

##### FOKUS: WOHNEN IM GEWACHSENEN ORTSKERN

- die junge Generation wohnt zunehmend außerhalb, Ursache hierfür:
  - > kein Zugriff auf potentiellen Wohnraum im Ortskern
  - > kein bedarfsgerechtes Angebot
- Mangel an kleineren, barrierefreien Wohnungen
- >> bislang kaum Handlungsspielraum für Gemeinde
- >> Interesse / Engagement der Eigentümer\*innen nötig

##### FOKUS: INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG

- eingeschränktes Nahversorgungsangebot
- keine Apotheke
- keine Landwirte mehr im Altort

##### FOKUS: SOZIALES LEBEN IM ORT

- das Angebot für die Jugend ist noch ausbaufähig ( u.a. Ersatz für „Das Loch“,...)
- je weniger „Wohnen“ im Ort stattfindet, umso mehr nimmt auch die aktive Teilnahme am Gemeindeleben ab.

##### FOKUS: MOBILITÄTSANGEBOT

- ungeordnetes Parken bei Stoßzeiten / Spitzen
- (schnelle) Anbindung an ÖPNV sollte gestärkt werden

##### FOKUS: KUNST UND KULTUR

- ungewisse Zukunft des Altbaus

# INNENENTWICKLUNGSKONZEPT MARKTGEMEINDE IRSEE

## 5. LEITLINIEN UND ENTWICKLUNGSZIELE

### FOKUS: SOZIALES LEBEN / DASEINSVORSORGE

Dies gilt es zu erhalten/ zu stärken:

- >> informelle Treffpunkte im Ort  
„mehrere Ortsmitten“
- >> Kunst, Kultur und Bildungsangebot  
für Einheimische und/oder Gäste

ergänzt durch:

- >> Ausbau „Gesundheitsstandort Markt Irsee“
- >> bedarfsgerechte Nahversorgung
- >> zusätzliche Dienstleister und Kleingewerbe

### FOKUS: WOHNEN

Ziel: Schaffen von attraktivem Wohnraum im  
gewachsenen Ort für Jung und Alt durch:

Erhalt und Sanierung von historischem  
Gebäudebestand

mit (Re-)Aktivierung und (Um-)nutzung von:

- >> Leerstand
- >> ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden
- >> untergenutzten (Wohn-)flächen

Innenentwicklung

- >> behutsame Nachverdichtung

### FOKUS: FREIRAUM

Erhalt und Stärkung:

- >> Qualität der Freiräume und Grünflächen
- >> Streuobstwiesen, ortstypische Gestaltung der Vorgärten, natürliche Bachläufe

### FOKUS: STRASSENRAUM

Stärkung Verkehrsberuhigung -

mögliche Maßnahmen:

- >> Verbesserung der Fußgängerverbindung, sowie Entschleunigung des PKW-Verkehrs im Übergang vom Meinrad-Spieß-Platz zum Klosterareal

Erhalt und Ausbau:

- >> Freiraumgestaltung angrenzend an Straßenraum
- >> Aufwertung Marktstraße

### FOKUS: NATUR UND UMWELT

Erhalt und Stärkung:

- >> Grünschniesen
- >> Bauergärten
- >> Biotope und Wasserschutzzonen

### FOKUS: ORTSBILD – RAUMQUALITÄTEN

Dies gilt es zu erhalten/ zu stärken:

- >> historisch gewachsene Gebäudestellung
- >> prägnante Raumkanten
- >> qualitätsvolle, individuelle Raumabfolgen
- >> differenziertes Wegenetz
- >> ruhige Dachlandschaft

## 5. LEITLINIEN UND ENTWICKLUNGSZIELE

### > NACHHALTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Aufbauend auf der Auswertung bestehender Stärken, Defizite und Potentiale werden im Folgenden Leitlinien für eine nachhaltige Innenentwicklung im Markt Irsee formuliert.

#### **wichtiger Hinweis:**

Der Schwerpunkt der Untersuchung und darauf basierend der Handlungsempfehlungen bezieht sich auf den Untersuchungsperimeter s. Graphik auf der gegenüberliegenden Seite.

#### **HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN**

##### **NACHHALTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG**

Durch richtige Entscheidungen in der Vergangenheit und die intensive Auseinandersetzung mit den Qualitäten des Ortsbildes - insbesondere auch im Rahmen der Dorferneuerung- konnte der Markt Irsee einen individuellen Dorfcharakter erhalten und stärken, wie er sich anderswo leider nur noch selten findet.

Neben dem Bewußtsein für die übergeordneten orts-räumlich prägenden Zusammenhänge trägt zum langfristigen Erhalt der Lebensqualität im Ort entscheidend bei, dass „das Leben im Ort bleibt“. Leerstand ist unbedingt zu vermeiden und durch geeignete (Um-)nutzung zu reaktivieren. Jede einzelne private wie kommunale Maßnahme zählt!

Zielsetzungen, damit dies gelingen kann, sind:

- >> „Innen- Statt Außenentwicklung“
- >> Keine Ausweisung von weiteren Neubaugebieten, stattdessen „Leben und Wohnen im Ort stärken“
- >> Siedlungsfläche pro Kopf kontinuierlich reduzieren durch künftig effizientere Nutzung des baulichen Bestandes (Minimierung von Leerstand, Ausbau des Angebots auch an kleineren Wohnungen,... )

##### **(RE-) AKTIVIERUNG VON GEBÄUDEBESTAND**

Ziel: Schaffen neuer Wohn- und Kleingwerbeflächen im Ort durch (Um-)Nutzung von (Teil-)Leerstand.

- >> Insbesondere einst landwirtschaftlich genutzte Gebäude bieten aufgrund ihres Gesamtvolumens potentiell viel Fläche für künftiges Wohnen, Handwerk und Nutzung mit (nicht störendem) Kleingewerbe.

##### **ERHALT QUALITÄTSMOLLER GRÜNFLÄCHEN**

>> Im Markt Irsee gibt es einen großen Anteil qualitätsvoller Grünflächen und übergeordneter Grünverbindungen, welche es langfristig von Bebauung freizuhalten gilt.

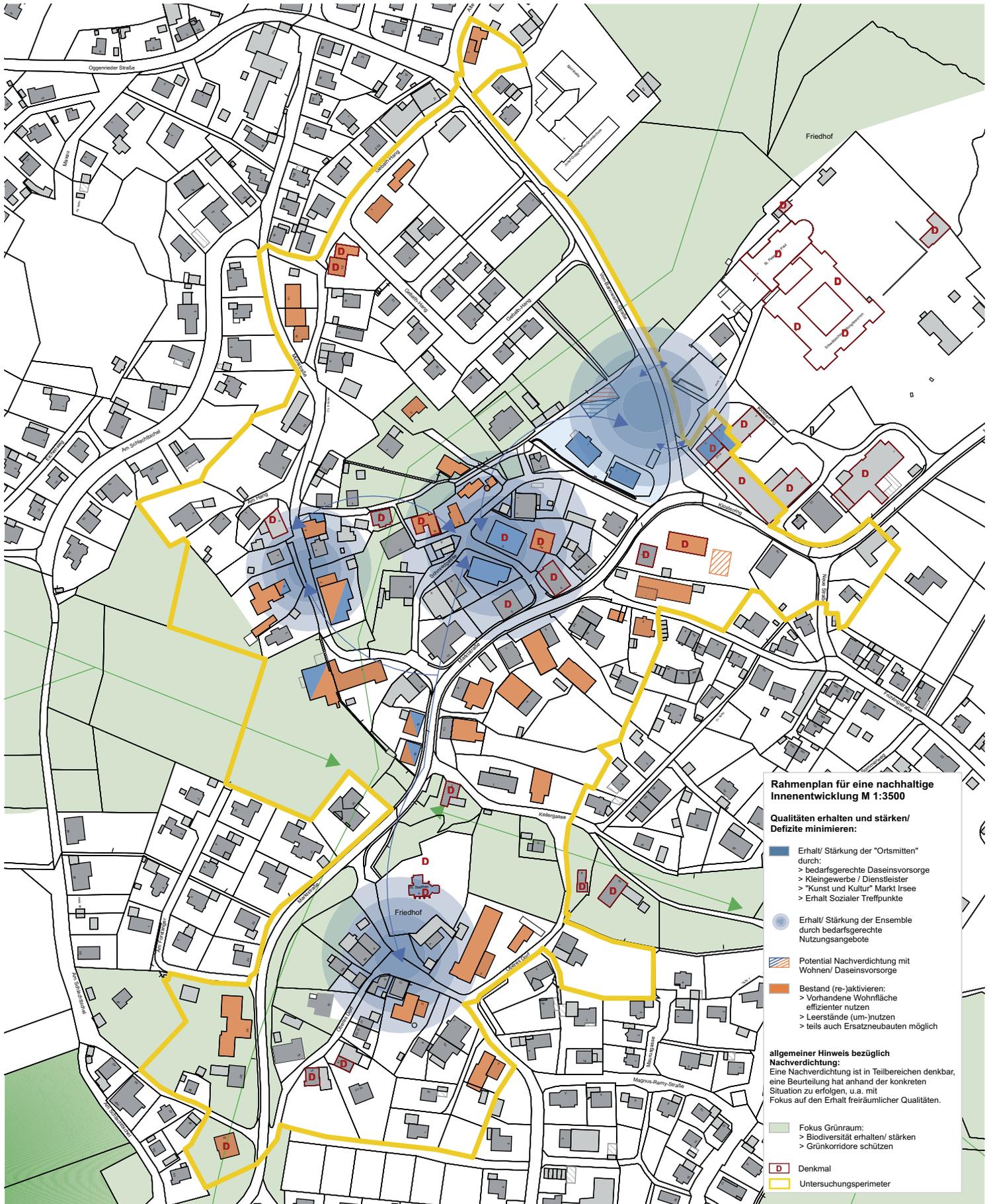
##### **BEHUTSAME NACHVERDICHTUNG**

>> Eine Nachverdichtung innerhalb gewachsener Strukturen erfordert passgenaue Gebäudestellungen, sowie die Verwendung von ortsbildtypischen Gebäudekubaturen und Materialien.

- >> Ortsbildprägende Raumkanten sind zu beachten.
- >> wichtige Blickbeziehungen sowie übergeordnete Grünverbindungen sind von Bebauung freizuhalten.
- >> Für Bauland, auf welchem sich unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts sowie dem Erhalt ortsbildprägender Qualitäten eine Nachverdichtung gut realisieren läßt, ist eine effiziente Nutzung der Ressource „Boden“ anzustreben (=> keine freistehenden Einfamilienhäuser ).

##### **BAUBERATUNG**

Zum langfristigen Erhalt der architektonischen und freiräumlichen Qualität im Ort wird zudem die Einführung einer Gestaltungs- / Bauberatung empfohlen.



Rahmenplan für eine nachhaltige Innenentwicklung M 1:3500  
 Darstellung strategischer Handlungsempfehlungen

## 5. LEITLINIEN UND ENTWICKLUNGSZIELE

### > ERHALT ATTRAKTIVITÄT DES ALTORTS

#### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

##### KONKRETE EMPFEHLUNGEN ZUR (UM-) NUTZUNG VON LEERSTAND

Neben dem Erhalt identitätsstiftender baulicher und freiräumlicher Qualitäten bedeutet nachhaltige Ortsentwicklung immer auch die Berücksichtigung sich ändernder Bedarfe und struktureller Veränderungen.

Vergleicht man die Rahmenbedingungen zur Zeit der DE mit der Situation 2020 zeigt sich ein massiver Wandel infolge des Wegfalls der landwirtschaftlichen Nutzung im Untersuchungsgebiet. Große Hofstellen mitten im Ortskern stehen heute zu großen Teilen leer und werden nur noch von wenigen, meist älteren Menschen bewohnt.

Hier liegt die große Herausforderung, aber auch Chance die zur Verfügung stehenden Flächen mit neuem Leben und neuen Nutzungen zu füllen. Der Hauptfokus liegt auf einer bedarfsgerechten, generationengerechten Erweiterung des Wohnraumangebots, ergänzt durch Räumlichkeiten für nicht störendes Kleingewerbe/ Dienstleister/ Nahversorgung. Wie dies gelingen kann, wird im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts exemplarisch anhand von exemplarischen Testentwürfen aufgezeigt.

(s. Kapitel 7)

##### ERWEITERUNG DES WOHNRAUMANGEBOT

Ziel ist der Ausbau eines vielfältigen, generationengerechten Wohnraumangebots im gewachsenen Ort, welches von kleinen, barrierefreien Wohnungen bis zum Familienwohnen reicht.

Wichtig hierbei ist auch das Schaffen von „bezahlbarem“ (Miet-) Wohnraum insbesondere auch für die jüngere Generation.

Durch eine Erweiterung des bestehenden Angebotes kann der jüngeren wie älteren Generation von Irseer\*innen langfristig ein Leben und Wohnen in der Heimatgemeinde ermöglicht werden.

##### VERBESSERUNG DES PARKRAUMMANAGEMENTS

Engpässe hinsichtlich des Parkraumangebots gibt es bislang, wenn besondere Veranstaltungen im Ort stattfinden. Zur Verbesserung der Situation und Vermeidung eines wilden Parkens bei Stoßzeiten werden folgende Empfehlungen gemacht:

> Entwicklung eines kommunalen Parkraumkonzeptes verbunden mit einem Parkraummanagement, welches die Einheimischen nicht benachteiligt (z.B. durch Ausweisung von Anwohnerparken).

> verbunden mit einem kontrollierten Parkraummanagement kann u.a. auch die Einführung eines „Irsee-Parkbons / Irsee-Talers“ diskutiert werden, bei welchem ein (Teil-) Betrag als Gutscheinbon bei heimischem Gewerbe/ Gastronomie eingelöst werden kann. Neben der Einnahme von Parkgebühren für die Gemeinde führt dies gleichzeitig zur Steigerung des Umsatzes für die Gewerbetreibenden im Ort.

>> auch könnte bei Großveranstaltungen ein Shuttle eingeführt werden, welches von einer temporär als Parkfläche nutzbaren Fläche, Besucher\*innen abholt.

>> zudem sollte die Bildung von Fahrgemeinschaften - insbesondere bei (Groß-) Veranstaltung- gefördert werden (z.B. über Ausweisung von Parkplätzen mit „Parkprivileg“, wenn mehr als 3 Personen pro Auto befördert werden).

>> Mitfahrplattform für Bürger\*innen/ Gäste.

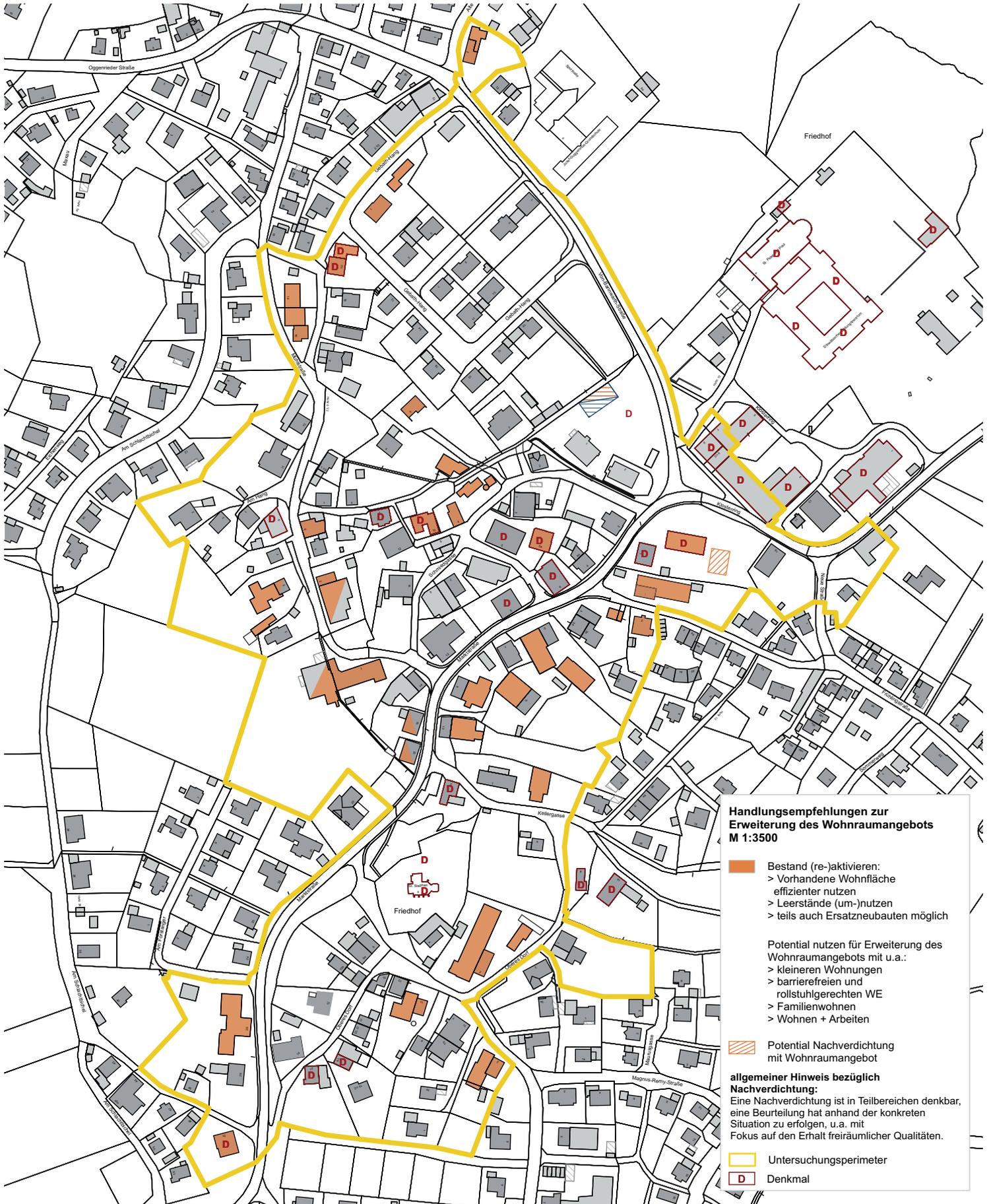
##### STÄRKUNG DER ÖPNV-NUTZUNG/ E-BIKESTATIONEN

Der Umstieg auf verstärkte ÖPNV und Fahrradnutzung gelingt, je attraktiver und schneller die Anbindung auch im (über-) regionalen Kontext gestaltet ist.

Maßnahmen zur Stärkung sind:

>> Stärkung der Anbindung an den ÖPFV durch direkte, stündliche Verbindung zum nächsten Bahnhof.

>> Förderung der Fahrradnutzung, z.B. durch E-bikestationen / Ausbau der Fahrradstellplätze.



Handlungsempfehlungen zur Erweiterung des Wohnraumangebots M 1:3500

## 5. LEITLINIEN UND ENTWICKLUNGSZIELE

### > STÄRKUNG DASEINSVORSORGE/ SOZIALES LEBEN IM ORT

#### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

##### **ERHALT UND AUSBAU DER DASEINSVORSORGE**

Der Markt Irsee verfügt über mehrere „Ortsmitten“, welche als soziale Treffpunkte im Ort sehr geschätzt werden. (genaue Lage der „Ortsmitten“ s.Grafik auf der rechten Seite)

Aufbauend auf dem bestehenden und sehr geschätzten Nutzungsangebot wurden zur Erweiterung und Stärkung der vorhandenen Daseinsvorsorge im Rahmen von Bürgergesprächen folgende konkrete Vorschläge gemacht:

##### **Fokus: „Ortsmitte beim Meinrad-Spieß-Platz“**

Ausbau des Nutzungsangebots durch:

- >> Stärkung „Gesundheitsstandort“ Markt Irsee
- >> Ergänzung Nahversorgungsangebot
- >> Erweiterung Wohnraumangebot
- >> neue Gemeindebibliothek

##### **Fokus: „Ortsmitte bei Schmiedgasse“**

Das Nutzungsangebot des Biomarkts sowie der temporär zu mietende Veranstaltungsraum im ehemaligen Gasthof werden sehr geschätzt.

- >> Ziel: Durchführung einer brandschutztechnischen Sanierung des ehemaligen Gasthofs mit Fokus auf den Erhalt der vorhandenen Nutzung

##### **Fokus: „Ortsmitte beim Bäcker in der Mühlgasse“**

- >> Stärkung eines Ensembles der „Nahversorger“, z.B. durch Metzgerei, Kleingewerbe

##### **weitere Zielsetzungen**

(ohne konkrete räumliche Zuordnung)

- >> bedarfsgerechte Erweiterung der Nahversorgung
- >> Stärkung der Kaufkraft im Ort durch bedarfsgerechte Ergänzung von Kleingewerbe
- >> ärztliche Versorgung langfristig sichern
- >> Kinderbetreuung langfristig sichern
- >> Altenwohnen im Ortskern + Angebot ergänzen
- >> Mittagstisch für Gewerbetreibende und Senioren
- >> Räumlichkeiten für Jugendliche schaffen

##### **ERHALT DES BESONDEREN BILDUNGS-, KUNST- UND KULTURANGEBOTS**

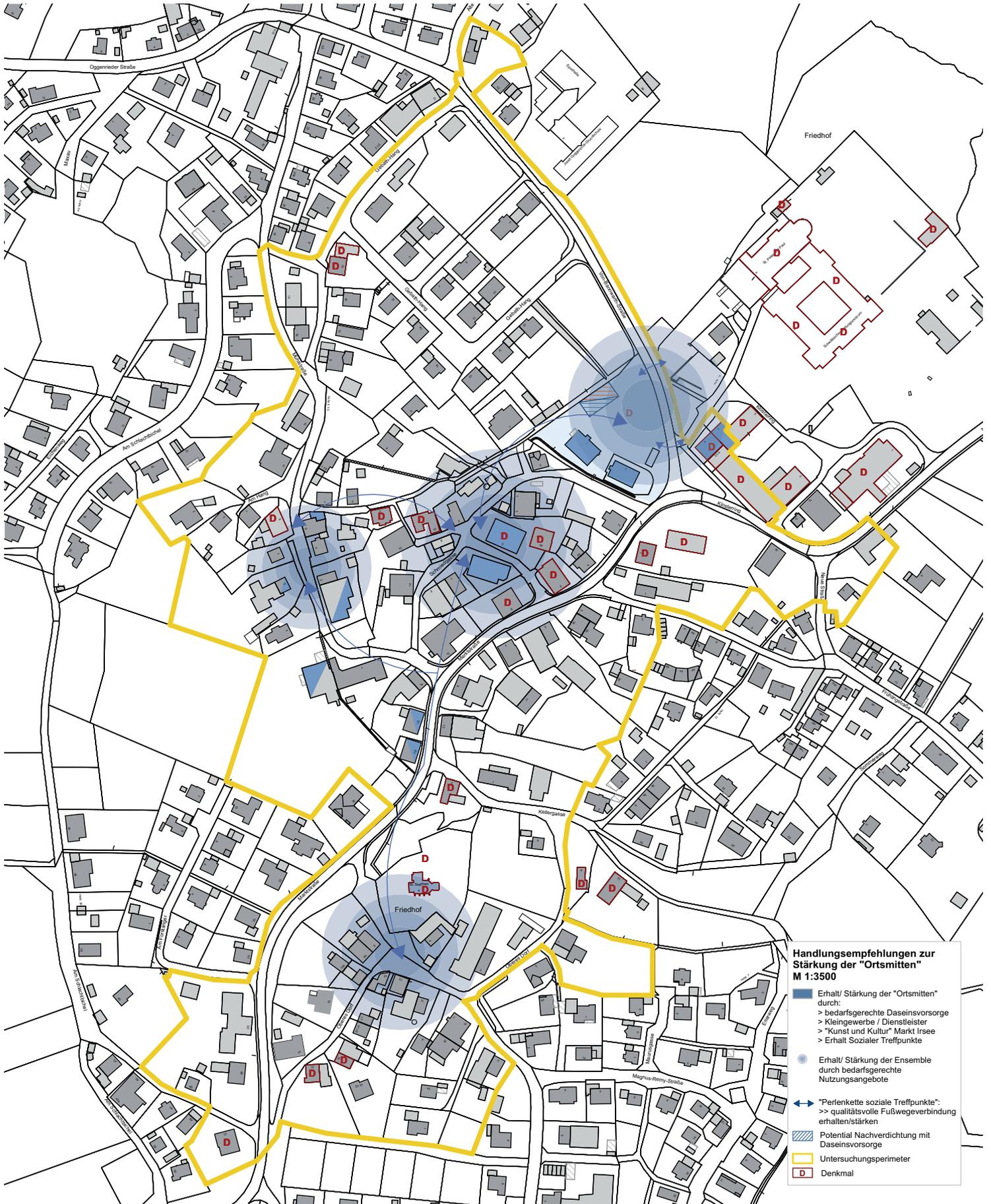
Der Markt Irsee verfügt in langjähriger Tradition über ein herausragendes Bildungs-, Kunst- und Kulturangebot.

Maßgeblich hierzu beigetragen haben:

- >> das Tagungs-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bezirks Schwaben
- >> das Veranstaltungsprogramm des Altbaus
- >> das Irseer Klosterbräu mit Brauseum
- >> die Künstler- und Handwerkerpräsenz im Dorf, ergänzt und gestärkt durch u.a. den Kunst- und Kulturpfad

##### **ERHALT EINES „MODERATEN“ TOURISMUS**

Im Markt Irsee ist es bislang gelungen, eine gute Balance zwischen Tourismus und - trotz des pittoresken Ortsbildes- ungestörtem Leben der Einheimischen zu wahren. Der Großteil der Besuche konzentriert sich auf das Klosterareal, mit dem dort vorhandenen vielfältigen Angebot. Zur Stärkung des Umsatzes der Gewerbetreibenden auch außerhalb des Klosterareals wurde aber dennoch angeregt, Anreize für Tagesgäste schaffen, um deren „Kaufkraft“ auch verstärkt im gewachsenen Ort zu nutzen.



Handlungsempfehlungen zur Stärkung der „Ortsmitte“ M 1:3500

## 5. LEITLINIEN UND ENTWICKLUNGSZIELE

### > ERHALT RAUMQUALITÄTEN UND BLICKBEZIEHUNGEN

#### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die historisch gewachsenen Ortskerne im Oberen und Unteren Dorf eröffnen eine Vielzahl von qualitativvollen, individuellen räumlichen Situationen, welche durch das Zusammenwirken von Gebäudestellung und Freiraum entstehen. Neben einer Gesamtschau s. Karte wird im Folgenden auf eine Auswahl detaillierter eingegangen. Darauf basierende Handlungsempfehlungen sind:

>> Erhalt und Stärkung abwechslungsreicher Raumabfolgen mit engen Gassen und weiten Plätzen durch harmonische, nicht monotone Gebäudestellung.

>> Erhalt und Stärkung eines qualitativvollen Wegenetzes  
>> Langfristige Sicherung prägender Raumkanten auch bei (Ersatz-) Neubauten durch baurechtliche Festsetzungen

>> Erhalt einer ruhigen Dachlandschaft, welche sich in enger Verbindung mit der Topographie und dem Grünraum entwickelt.

> Bei Nachverdichtung Erhalt von qualitativvollen Sichtbeziehungen sowie übergeordneten Grünverbindungen und behutsames Einfügen in bestehende Ensemble.



Der **Meinrad-Spieß-Platz** zählt in Verbindung mit den hier verorteten öffentlichen Nutzungen zu einer der „Ortsmitten“. Unter Beachtung bestehender Raumkanten und Wegebeziehungen besteht hier noch Potential für eine behutsame Ergänzung des Ensembles.



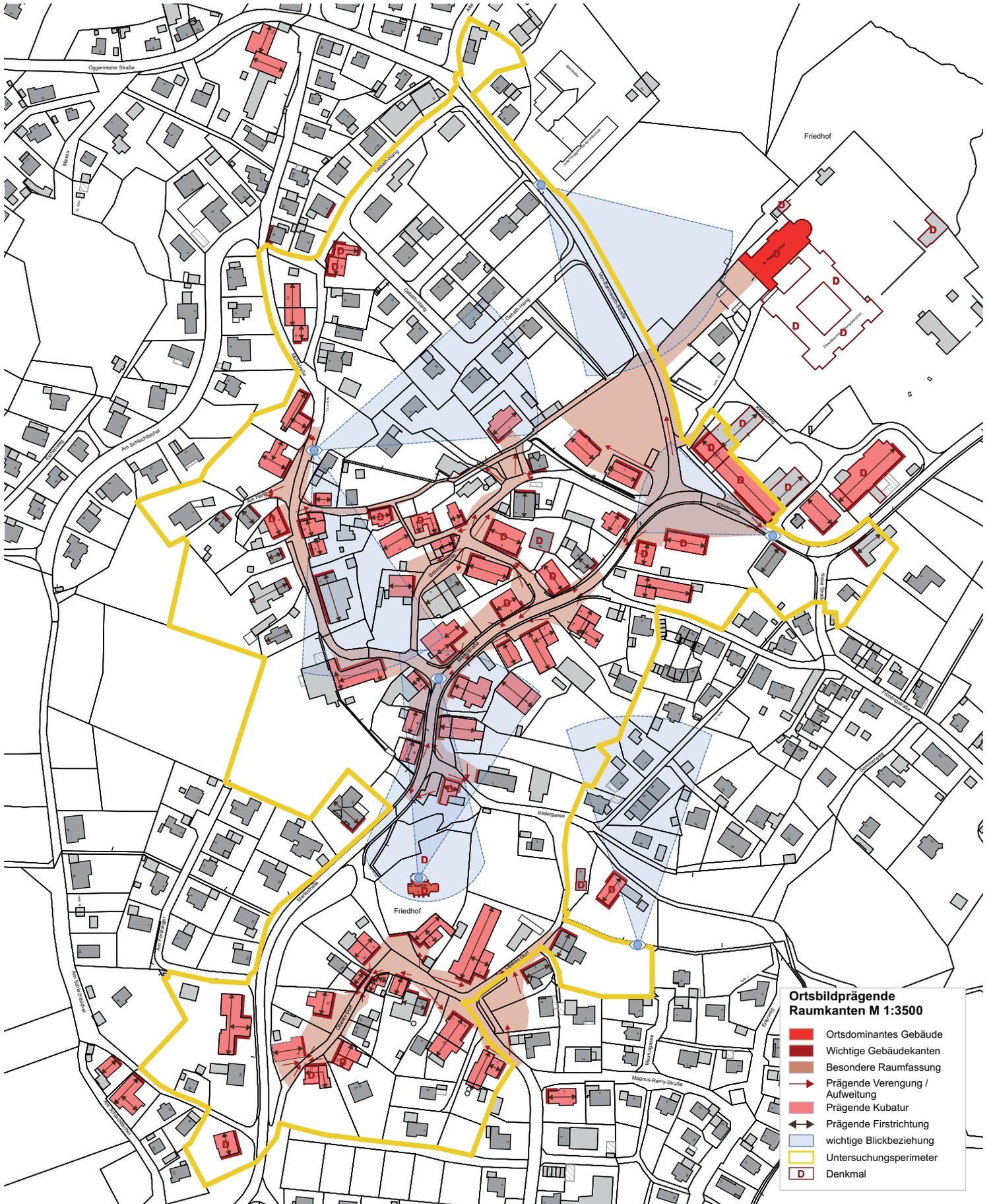
Entlang der **Mühlstraße** zeigt sich sehr schön das qualitativvolle Zusammenwirken von Freiraum, Topographie und Bebauung. Empfehlung: Stärkung dieser weiteren „Ortsmitte“ durch Nutzungen (z.B. Metzgerei) + Kleingewerbe, welche das Ensemble mit der Bäckerei ergänzen.



In der **Schmiedgasse** sieht man sehr eindrücklich die räumliche Qualität, welche sich aus der gewachsenen Gebäudestellung ergibt. Durch die unterschiedliche Ausrichtung der Giebel entsteht eine besondere Platzbildung. Bei Veränderungen z.B. im Zuge von (Ersatz-)bauten ist auf den Erhalt der spezifischen Raumkanten zu achten.



Entlang der historischen **Marktstraße** bewirkt die straßennahe Gebäudestellung eine qualitativvolle Raumfassung. Allerdings ergibt sich hier die Problematik verstärkter Lärmemissionen. Empfehlung bei einer Reaktivierung von Leerstand bzw. (Ersatz-)Neubauten: Erhalt der - auch den Verkehr entschleunigenden - Raumkanten durch geeignete Nutzungsverteilung im Inneren.



Handlungsempfehlungen Raumqualitäten M 1:3500

# INNENENTWICKLUNGSKONZEPT MARKTGEMEINDE IRSEE

## 6. MASSNAHMENKATALOG OBJEKTBEZOGENE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN





## 6.1 MASSNAHMENKATALOG

### > FOKUS : GRÜNRÄUME / FREIRAUMGESTALTUNG

#### FORTFÜHRUNG DER EMPFEHLUNGEN AUS DER DORFERNEUERUNG

Im Rahmen der Dorferneuerung wurde ein detaillierter Maßnahmenkatalog für die Freiraumgestaltung entwickelt, dessen Empfehlungen auch heute noch Gültigkeit haben und im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes fortgeführt werden. Die Graphik auf der gegenüberliegenden Seite zeigt die übergeordneten Grünstrukturen sowie ergänzend konkrete Handlungsempfehlungen für den Erhalt sowie eine weitere Stärkung des qualitätsvollen Natur- und Freiraums mitten im Ort.

Allgemein gültige Ziele/Maßnahmen sind:

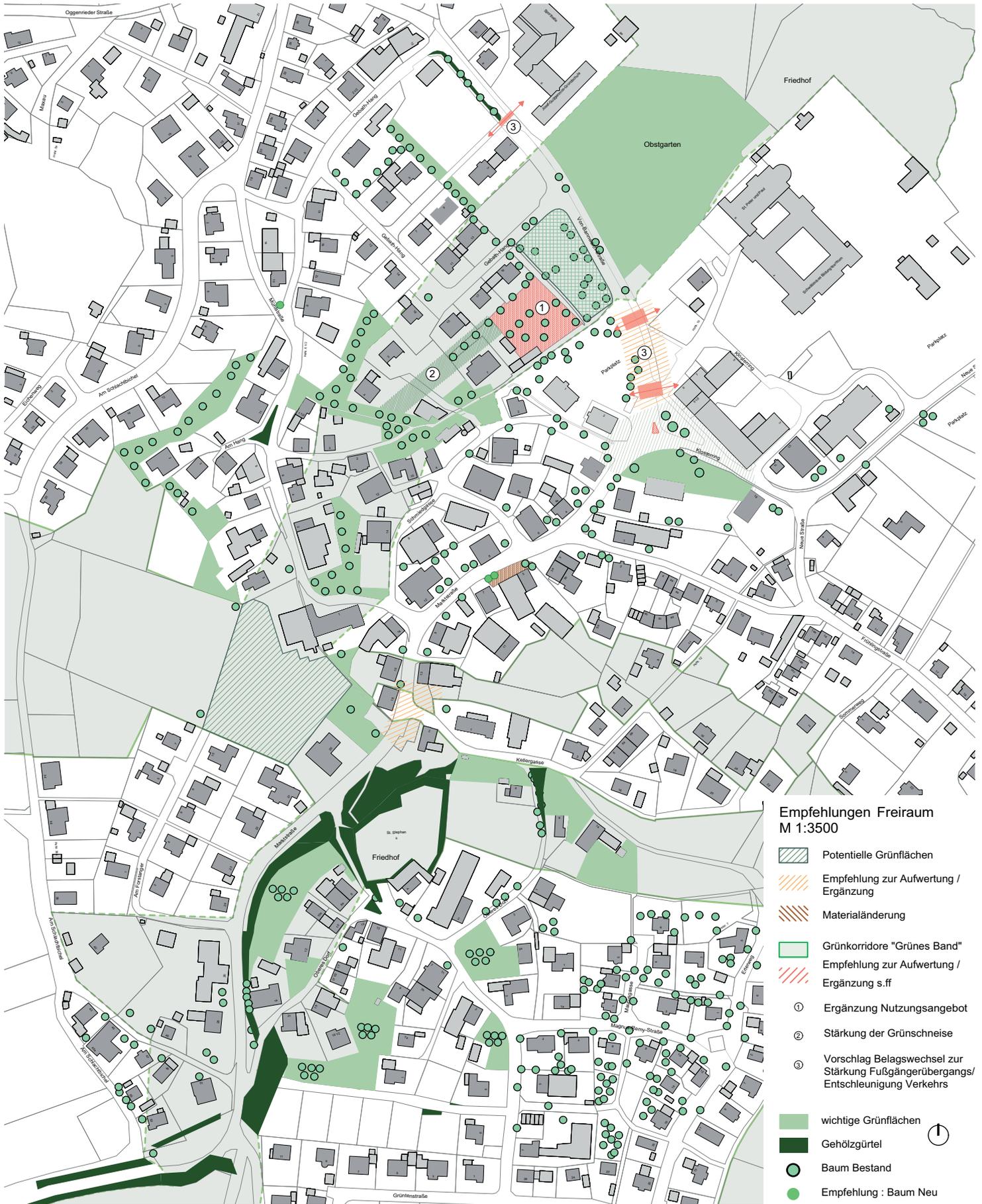
- >> Erhalt und Stärkung der übergeordneten, ortsbildprägenden Grünverbindungen mit:
  - > West-Ost Grünkorridor
  - > Nord-Süd Grünkorridor
- >> Erhalt/ Förderung Biodiversität
  - > Renaturierung von Bachläufen
  - > Schutz der Biotope

- > Erhalt von Streuobstwiesen
- > Erhalt und Ausbau von heimischen Saaten auf Wiesen und Straßenbegleitgrün als Beitrag zur Stärkung der Artenvielfalt
- >> Förderung naturnaher Gestaltung von (Vor-)gärten
  - > Verwendung heimischer Pflanzen, Gehölze
  - > Ersatz fremdländischer Gehölze und Koniferen durch heimische Pflanzen
  - > Einsatz von Obstspalieren bei Fassadengestaltung
  - > Verwendung ortstypischer Einfriedungen
- >> Erhalt und Stärkung eines differenzierten (Fuß-)wegenetzes und (halb-)öffentlichen Freiraums
  - > Rückbau von Teerflächen
  - > soweit möglich Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächen und Belägen

FÖRDERUNG  
DER BIODIVERSITÄT

STÄRKUNG FUSSGÄNGER -  
ÜBERGÄNGE/ VERKEHRS -  
ENTSCHLEUNIGUNG





- Empfehlungen Freiraum  
M 1:3500**
-  Potentielle Grünflächen
  -  Empfehlung zur Aufwertung / Ergänzung
  -  Materialänderung
  -  Grünkorridore "Grünes Band"
  -  Empfehlung zur Aufwertung / Ergänzung s.ff
  - ① Ergänzung Nutzungsangebot
  - ② Stärkung der Grünschneise
  - ③ Vorschlag Belagswechsel zur Stärkung Fußgängerübergangs/ Entschleunigung Verkehrs
  -  wichtige Grünflächen
  -  Gehölzgürtel
  -  Baum Bestand
  -  Empfehlung : Baum Neu

Handlungsempfehlungen Freiraum M 1:3500

## 6.2 OBJEKTBEZOGENER MASSNAHMENKATALOG

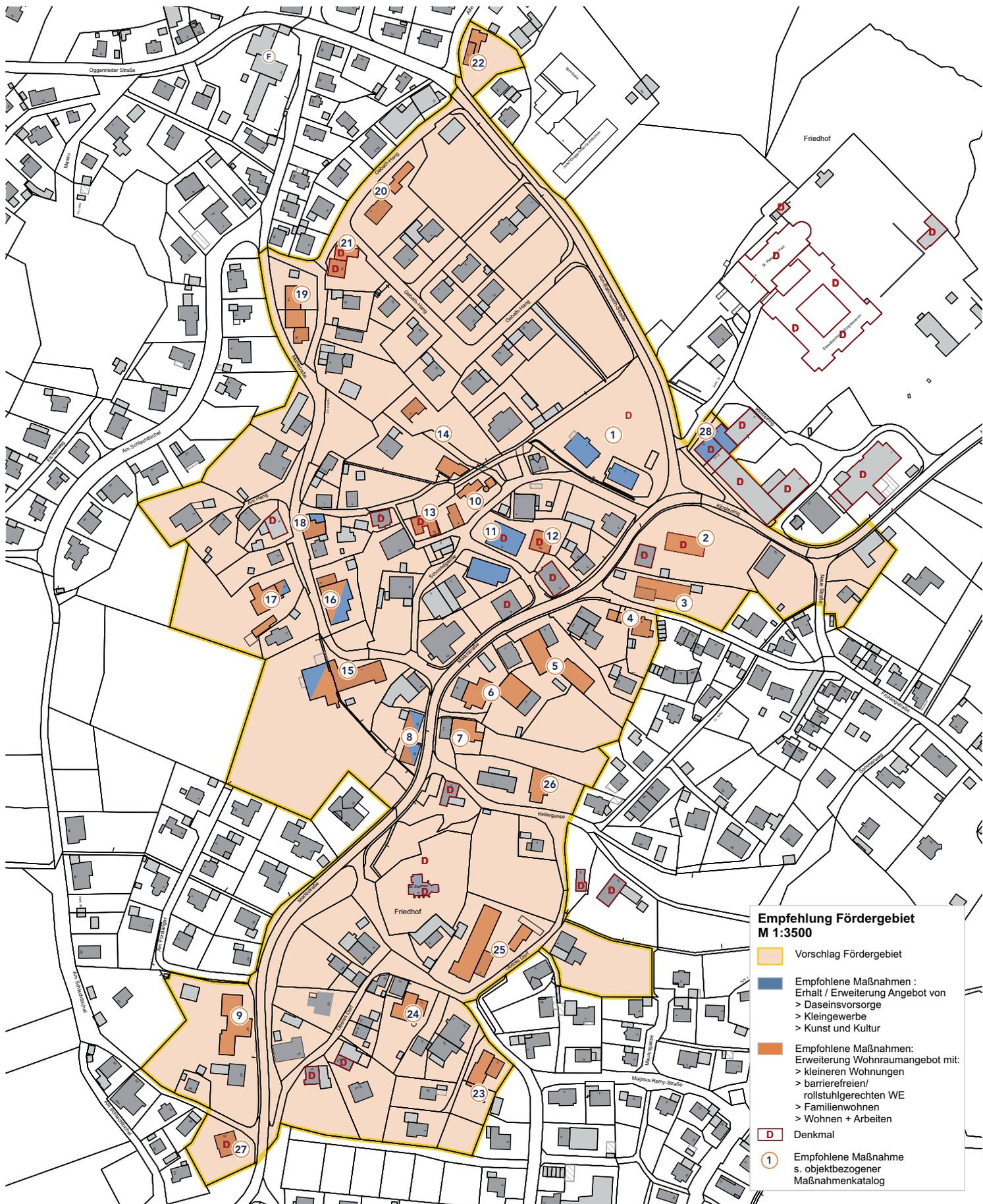
### > EMPFEHLUNG ZUR FÖRDERUNG

#### KONKRETE EMPFEHLUNGEN FÜR EINE DORFGERECHTE INNENENTWICKLUNG

Aufbauend auf den Ergebnissen aus der Analyse, den Empfehlungen des Maßnahmenkatalogs aus der Dorferneuerung sowie der Bewertung von Bürger\*innen im Rahmen eines Bürgerworkshops wurde ein objektbezogener Maßnahmenkatalog zusammengestellt mit Gebäuden, welche infolge ihrer Lage im Ort und/oder baulichen Substanz von besonderem ortsplanerischen, kulturhistorisch und/oder denkmalpflegerischen Wert sind.

Die genaue Lage der Gebäude/ Grundstücke kann der Karte auf der gegenüberliegenden Seite entnommen werden. Die zur Förderung empfohlenen Maßnahmen sind detailliert aufgeführt auf den folgenden Seiten.

Ergänzend folgt in Kapitel 7 eine vertiefte Darstellung für das geplante „Leuchtturmprojekt“ am Meinrad-Spieß-Platz zur Schaffung von Altengerechtem Wohnraum und einer Erweiterung des (Nah-)versorgungsangebots im Markt Irsee.

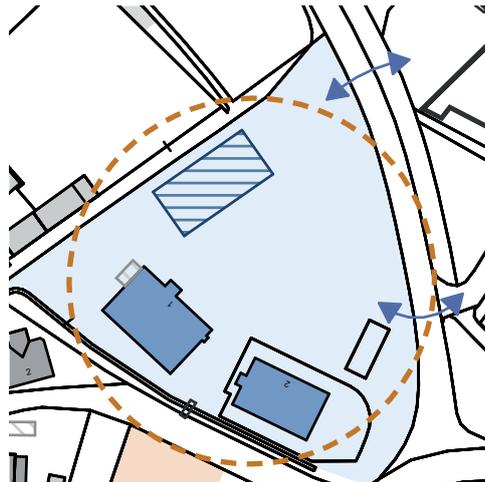


Handlungsempfehlungen Fördergebiet M 1:3500

## 6.2 OBJEKTBEZOGENER MASSNAHMENKATALOG

### > EMPFEHLUNG ZUR FÖRDERUNG

1



#### MEINRAD-SPIESS-PLATZ

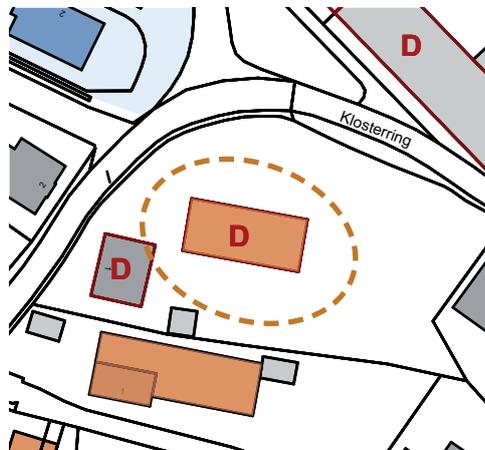
Art der Maßnahme:

- Stärkung soziale Mitte durch Erweiterung des Angebots einer öffentlichen und bürgerschaftlichen Einrichtung (s. 2.7 Anlage DorfR 2019)
- Bedarfsgerechte Ausstattung (s. 2.6 (1) Anlage DorfR 2019)
- Erweiterung Wohnraumangebot
- > (Um-)nutzung Gebäudebestand
- > und/oder dorfgerechter Neubau

Beteiligte: Kommune

Zeitraumen: kurzfristig

2



#### KLOSTERRING 1

Art der Maßnahme:

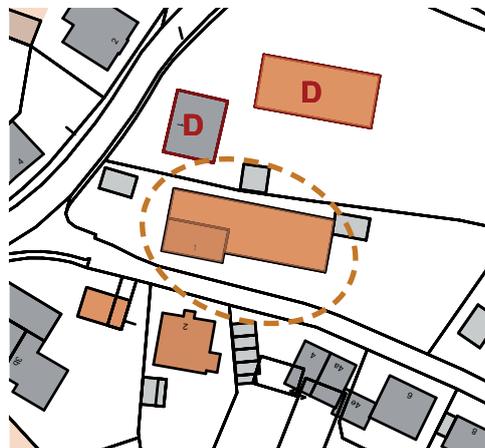
- dorfgerechte Sanierung + Umnutzung Wirtschaftsgebäude

Beteiligte: Privat

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll
- kulturhistorisch wertvoll
- denkmalpflegerisch wertvoll

3



#### FRÜHLINGSTRASSE 1

Art der Maßnahme:

- dorfgerechte Sanierung Wohngebäude
- dorfgerechte Sanierung + Umnutzung Wirtschaftsgebäude

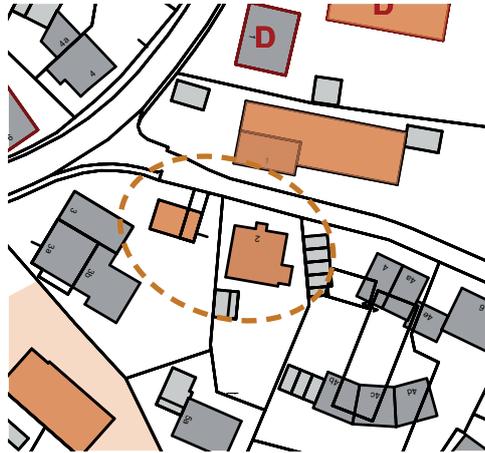
Beteiligte: Privat

Zeitraumen: kurz- bis mittelfristig

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll
- kulturhistorisch wertvoll

4



## FRÜHLINGSTRASSE 2

Art der Maßnahme:  
- dorfgerichte Sanierung  
Wohngebäude

Beteiligte: Privat

Beurteilung:  
- ortsplanerisch wertvoll

5



## MARKTSTRASSE 5

Art der Maßnahme:  
- dorfgerichte Sanierung/  
Ersatzneubau +  
Umnutzung Wirtschaftsgebäude  
- dorfgerichte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat

Beurteilung:  
- ortsplanerisch wertvoll

6



## MARKTSTRASSE 9 UND 11

Art der Maßnahme:  
- dorfgerichte Sanierung  
Wohngebäude  
- dorfgerichte Sanierung/  
Ersatzneubau + Umnutzung  
Wirtschaftsgebäude  
- dorfgerichte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat

Beurteilung:  
- ortsplanerisch wertvoll  
- kulturhistorisch wertvoll

7



## MARKTSTRASSE 13

Art der Maßnahme:  
- dorfgerichte Sanierung  
Wohngebäude  
- dorfgerichte Sanierung +  
Umnutzung Wirtschaftsgebäude

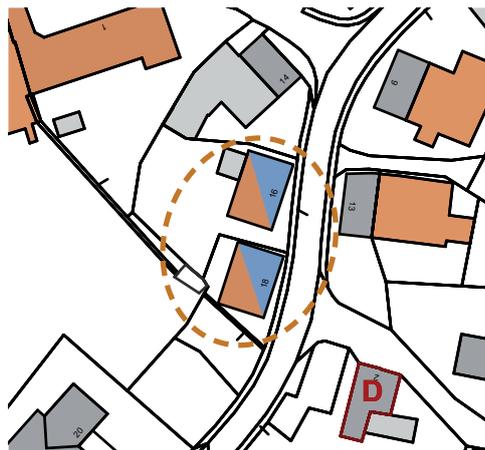
Beteiligte: Privat

Beurteilung:  
- ortsplanerisch wertvoll  
- kulturhistorisch wertvoll

## 6.2 OBJEKTBEZOGENER MASSNAHMENKATALOG

### > EMPFEHLUNG ZUR FÖRDERUNG

8



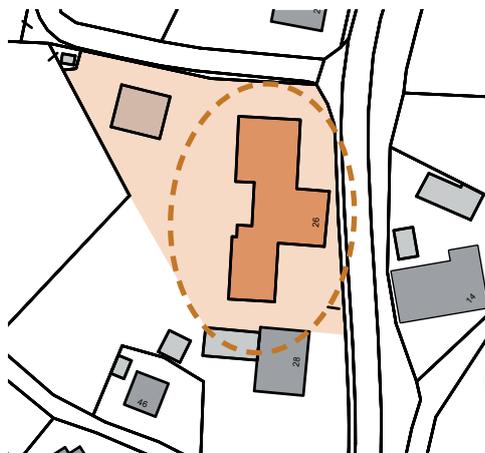
#### MARKTSTRASSE 16 UND 18

Art der Maßnahme:  
- dorfgerichte Sanierung/  
Ersatzneubau  
- dorfgerichte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat

Beurteilung:  
- ortsplanerisch wertvoll

9



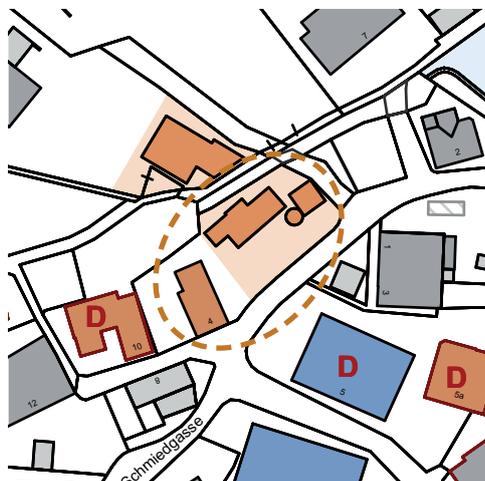
#### MARKTSTRASSE 26

Art der Maßnahme:  
- dorfgerichte Sanierung Wohngeb.  
- dorfgerichte Sanierung/ Ersatzneubau + Umnutzung Wirtschaftsgeb.  
- dorfgerichte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat

Beurteilung:  
- ortsplanerisch wertvoll  
- kulturhistorisch wertvoll

10



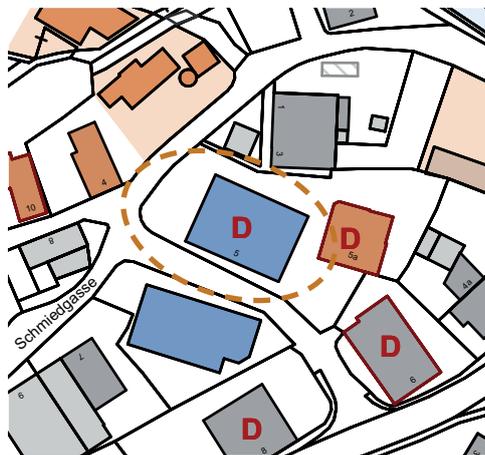
#### SCHMIEDGASSE 4

Art der Maßnahme:  
- dorfgerichte Sanierung/  
Ersatzneubau Wohngebäude  
- dorfgerichte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat

Beurteilung:  
- ortsplanerisch wertvoll

11



### SCHMIEDGASSE 5

Art der Maßnahme:

- dorfgerichte , brandschutztechnische Sanierung zum Erhalt bestehender Nutzung
- dorfgerichte Freiraumgestaltung

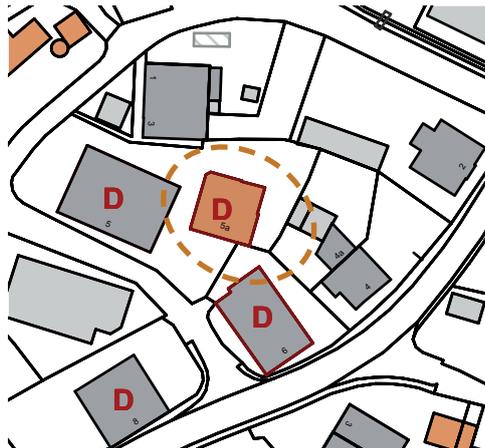
Beteiligte: Privat

Zeitraumen: kurzfristig

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll
- kulturhistorisch wertvoll
- denkmalpflegerisch wertvoll

12



### SCHMIEDGASSE 5A

Art der Maßnahme:

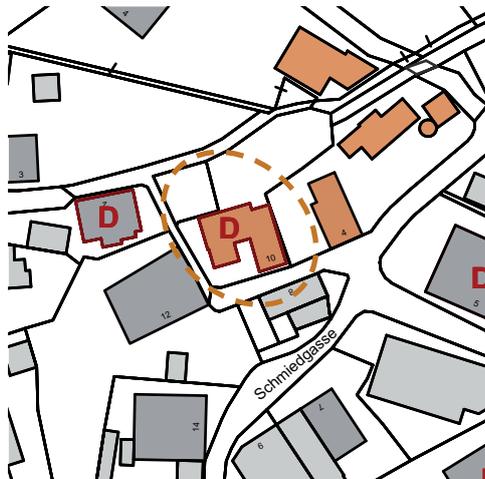
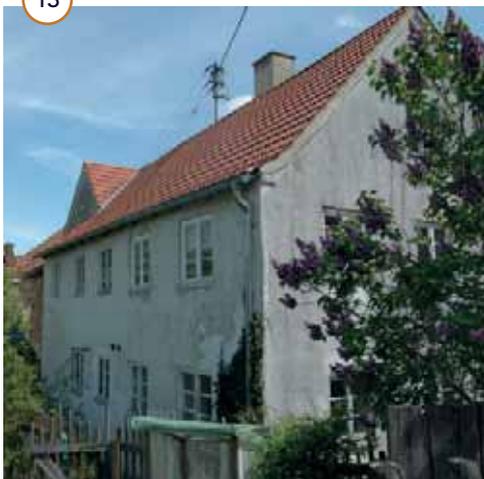
- dorfgerichte Sanierung Wohngeb.
- dorfgerichte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll
- kulturhistorisch wertvoll
- denkmalpflegerisch wertvoll

13



### SCHMIEDGASSE 10

Art der Maßnahme:

- dorfgerichte Sanierung Wohngeb.
- dorfgerichte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: kurzfristig

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll
- kulturhistorisch wertvoll
- denkmalpflegerisch wertvoll

14



### RICHARD-WIEBEL-G. 5

Art der Maßnahme:

- dorfgerichte Bebauung
- dorfgerichte Freiraumgestaltung unter Berücksichtigung der übergeordneten Grünschneise im Ort

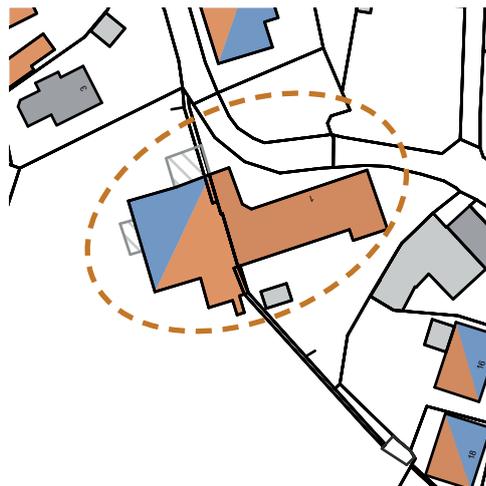
Beteiligte: Privat

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll

## 6.2 OBJEKTBEZOGENER MASSNAHMENKATALOG

### > EMPFEHLUNG ZUR FÖRDERUNG



#### MÜHLSTRASSE 1

Art der Maßnahme:  
- dorfgerechte Sanierung/ Ersatzneubau für (Teil-) umnutzung  
- dorfgerechte Freiraumgestaltung unter Berücksichtigung der übergeordneten Grünschneise im Ort

Beteiligte: Privat  
Zeitraumen: kurzfristig

Beurteilung:  
- ortsplanerisch wertvoll  
- kulturhistorisch wertvoll

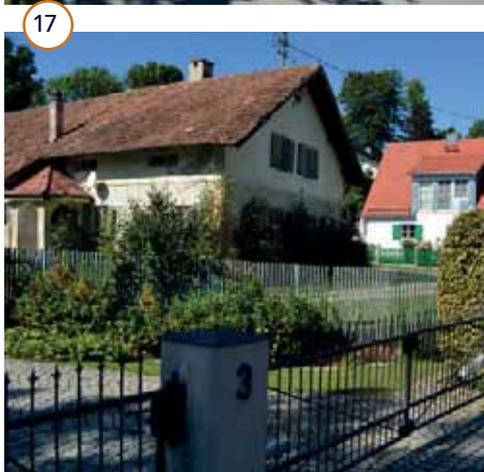


#### MÜHLSTRASSE 2

Art der Maßnahme:  
- dorfgerechte Sanierung für Umnutzung Wirtschaftsgebäude

Beteiligte: Privat

Beurteilung:  
- ortsplanerisch wertvoll  
- kulturhistorisch wertvoll



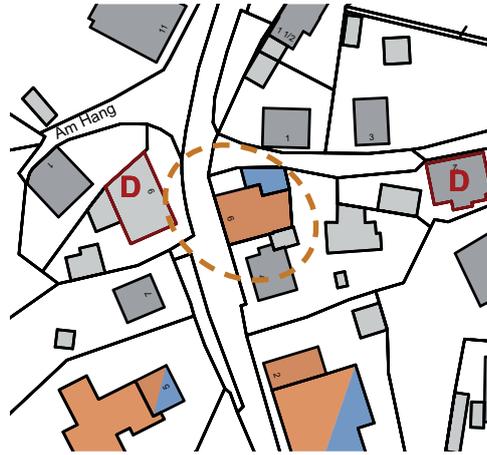
#### MÜHLSTRASSE 5

Art der Maßnahme:  
- dorfgerechte Sanierung/ Ersatzneubau  
- dorfgerechte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat  
Zeitraumen: kurzfristig

Beurteilung:  
- ortsplanerisch wertvoll

18



## MÜHLSTRASSE 6

Art der Maßnahme:

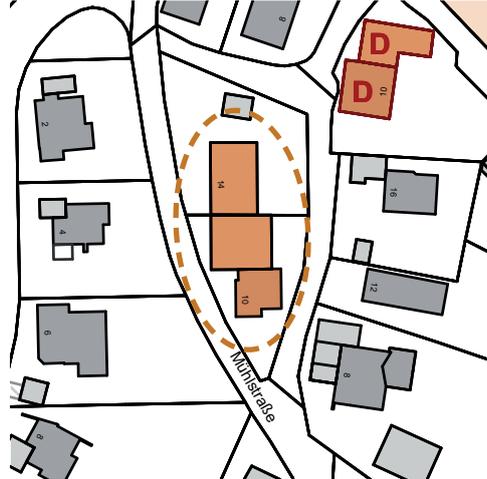
- dorfgerichte Sanierung Wohngeb.
- dorfgerichte Sanierung + Umnutzung Nebengebäude

Beteiligte: Privat

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll

19



## MÜHLSTRASSE 10 / 14

Art der Maßnahme:

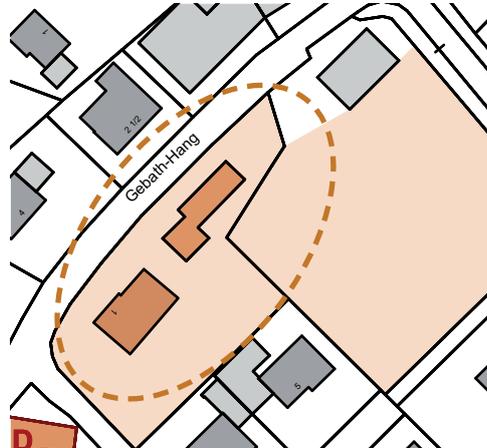
- dorfgerichte Sanierung/ Ersatzneubau für Umnutzung Wirtschaftsgeb.
- dorfgerichte Sanierung Wohngeb.

Beteiligte: Privat

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll

20



## GEBATH-HANG 1

Art der Maßnahme:

- dorfgerichte Sanierung/ Ersatzneubau zur Innenentwicklung
- dorfgerichte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll

21



## GEBATH-HANG 10

Art der Maßnahme:

- dorfgerichte Sanierung Wohngeb.
- dorfgerichte Sanierung für Umnutzung Wirtschaftsgebäude

Beteiligte: Privat

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll
- kulturhistorisch wertvoll
- denkmalpflegerisch wertvoll

## 6.2 OBJEKTBEZOGENER MASSNAHMENKATALOG

### > EMPFEHLUNG ZUR FÖRDERUNG

22



#### POSTSTRASSE 2

Art der Maßnahme:

- dorfgerechter Ersatzneubau zur Innenentwicklung
- dorfgerichte Freiraumgestaltung

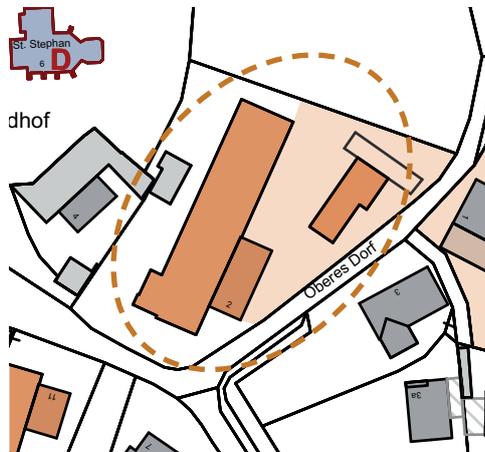
Beteiligte: Privat

Zeitraumen: kurzfristig

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll

23



#### OBERES DORF 2

Art der Maßnahme:

- dorfgerichte Sanierung Wohngeb.
- dorfgerechter Ersatzneubau für Umnutzung Wirtschaftsgebäude

Beteiligte: Privat

Zeitraumen: kurz- bis mittelfristig

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll
- kulturhistorisch wertvoll

24



#### OBERES DORF 11

Art der Maßnahme:

- dorfgerichte Sanierung / dorfgerechter Ersatzneubau zur Innenentwicklung

Beteiligte: Privat

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll

25



## HOCHSTRASSE 2

Art der Maßnahme:

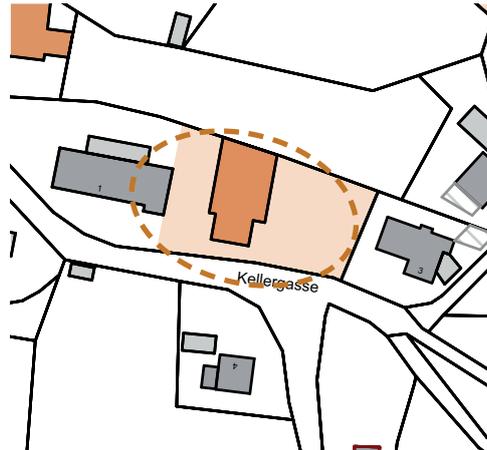
- dorfgerichte Sanierung Wohngeb.
- dorfgerichte Sanierung für Umnutzung Wirtschaftsgebäude

Beteiligte: Privat

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll
- kulturhistorisch wertvoll

26



## KELLERGASSE 1

Art der Maßnahme:

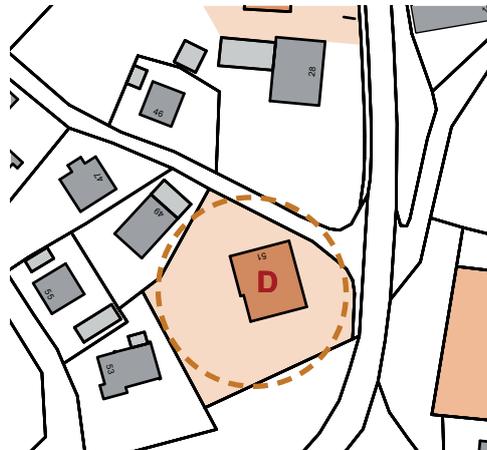
- dorfgerichte Sanierung/ Ersatzneubau zur Innenentwicklung

Beteiligte: Privat

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll

27



## AM SCHLACHTBICHEL 52

Art der Maßnahme:

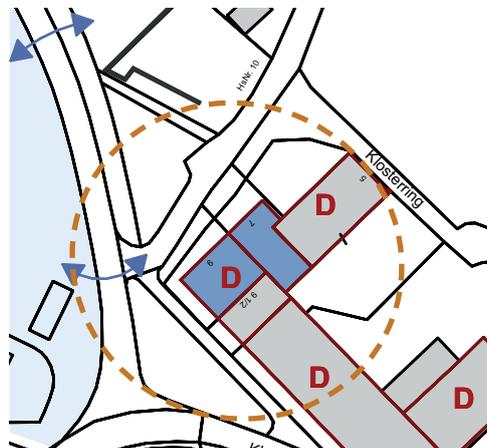
- dorfgerichte Sanierung

Beteiligte: Privat

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll
- kulturhistorisch wertvoll
- denkmalpflegerisch wertvoll

28



## ALTBAU

Art der Maßnahme:

- Reaktivierung kulturelle Einrichtung (s. 2.7 Anlage DorfR 2019)
- Bedarfsgerechte Ausstattung (s. 2.6 (5) Anlage DorfR 2019)

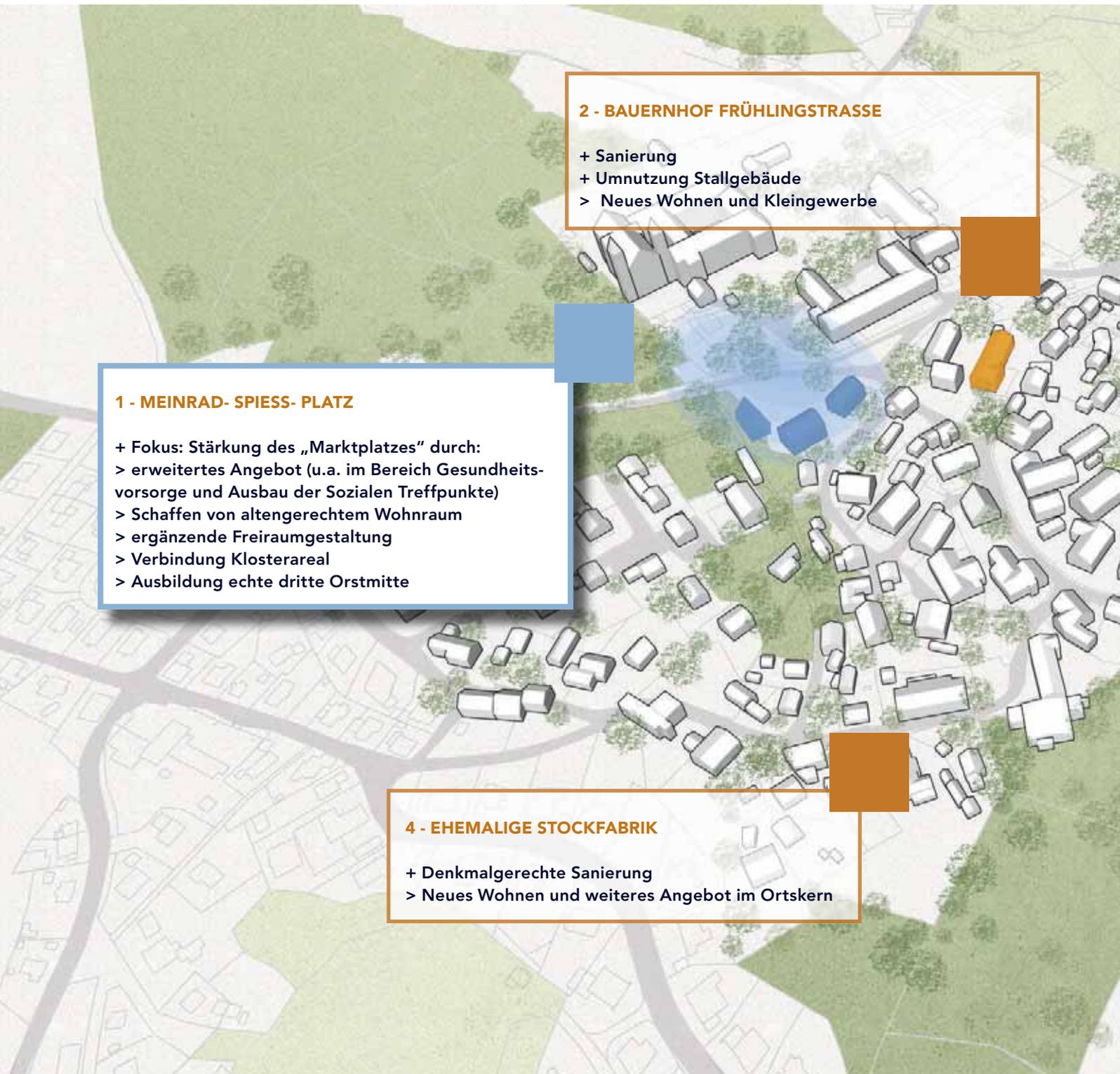
Beteiligte: Privat, Kommune

Beurteilung:

- ortsplanerisch wertvoll
- kulturhistorisch wertvoll
- denkmalpflegerisch wertvoll

# INNENENTWICKLUNGSKONZEPT MARKTGEMEINDE IRSEE

## 7 EXEMPLARISCHE TESTENTWÜRFE



**2 - BAUERNHOF FRÜHLINGSTRASSE**

- + Sanierung
- + Umnutzung Stallgebäude
- > Neues Wohnen und Kleingewerbe

**1 - MEINRAD- SPIESS- PLATZ**

- + Fokus: Stärkung des „Marktplatzes“ durch:
  - > erweitertes Angebot (u.a. im Bereich Gesundheitsvorsorge und Ausbau der Sozialen Treffpunkte)
  - > Schaffen von altengerechtem Wohnraum
  - > ergänzende Freiraumgestaltung
  - > Verbindung Klosterareal
  - > Ausbildung echte dritte Orstmitte

**4 - EHEMALIGE STOCKFABRIK**

- + Denkmalgerechte Sanierung
- > Neues Wohnen und weiteres Angebot im Ortskern



### 3 - BAUERNHOF OBERES DORF

- + Sanierung Wohngebäude
- + Ersatzneubau Stallgebäude
- > Neues Wohnen im historischen Ortskern

## 7.1 MEINRAD-SPIESS-PLATZ UND UMFELD - STATUS QUO





## 7.1 MEINRAD-SPIESS-PLATZ // TESTENTWURF

### ERWEITERTES NUTZUNGSANGEBOT + FREIRAUMGESTALTUNG

#### ALTENGERECHTES WOHNEN + MEHR

Im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts werden in den folgenden „Testentwürfen“ exemplarisch Entwicklungsszenarien für Grundstücke und Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets aufgezeigt. Einer dieser Testentwürfe wurde am Meinrad-Spieß-Platz gemacht. Der Bebauungsplan Marktstraße sieht hier ein Gebäudeensemble von drei Gebäuden vor. Bisher sind zwei Gebäude realisiert worden. Der Meinrad-Spieß-Platz wird von den BürgerInnen als gestalterisch gelungen empfunden, es fehlt jedoch das „Leben“ auf dem Platz. Durch die Aufgabe der Bankfiliale und dem damit einhergehenden Verlust von Kundenverkehr verstärkte sich der Eindruck, dass der Platz im Alltag primär als Parkfläche genutzt wird.

Bei Veranstaltungen oder Märkten wiederum füllt sich der Platz mit Leben und bietet ideale Bedingungen u.a. für das Kirchweihfest. Diese besondere Qualität einer vielfältig nutzbaren großen Freifläche soll auch bei künftigen bau-

lichen Veränderungen sowie einer erweiterten Platzgestaltung erhalten bleiben. Neben Vorschlägen für eine ergänzende Freiraumgestaltung sowie verbesserte Anbindung an das Klosterareal wurde im Folgenden untersucht, wie das Ensemble um ein drittes Gebäude ergänzt werden kann.

Damit der Platz in seiner Großzügigkeit erhalten bleibt sowie bestehende Sicht- sowie Wegeachsen, wird eine Situation außerhalb des Baufeldes gemäß B-Plan vorgeschlagen. Hierbei gibt es zwei Varianten; einmal mit Abstand zur Bestandsmauer, einmal mit Integration der Mauer in das Gebäude und Öffnung nach Norden zur bestehenden Streuobstwiese.

Bezogen auf die Nutzung werden im Folgenden alternativ zwei verschiedene Angebote detailliert dargestellt:

- V1 - Altengerechtes Wohnen mit Gewerbeeinheiten im EG
- V2 - Pflgewohnheim mit Gewerbeeinheiten im EG



ortegestalten: Varianten zur Lage im Grundstück M 1:1000



### ERDGESCHOSS:

- > Nutzung für Gemeinwohl und/oder Gewerbe
- > zudem Abstell- und Technikflächen, wodurch der Verzicht auf ein Kellergeschoss möglich ist.



ortegestalten: Testentwurf V1 // Altenwohnen - Grundriss Erdgeschoss mit Nutzungseinheiten (NE) für das Gemeinwohl und/oder Gewerbe M 1:250

## 7.1 MEINRAD-SPIESS-PLATZ

### VARIANTE 1 // ALTENGERECHTES WOHNEN + GEWERBE

Variante 1 zeigt die Möglichkeit auf, an der zentralen Stelle im Ort Wohnungen für ein Leben „bis ins hohe Alter“ anzubieten. Die Wohnungen sind aufgrund ihrer Größe und Lage im Ort auch für die jüngere Generation attraktiv. Im Obergeschoss finden fünf verschiedene rollstuhlgerechte Wohnungen Platz. Im Dachgeschoss gibt es vier geräumige, rollstuhlgerechte Wohnungen. Im Dachgeschoss sind optional eine oder zwei nicht barrierefreie Wohnungen möglich. Hier wäre z.B. auch Kurzzeitwohnen für Gemeindemitarbeiter oder Wohnen für Pflegekräfte denkbar. Im Erdgeschoss können ergänzend weitere (öffentliche) Nutzungen vorgesehen werden, die zur Belebung des Platzes beitragen.

In Kubatur und Form passt sich das Gebäude in die ortstypische Bebauung ein und nimmt Bezug auf zu den bestehenden Gebäuden des Ensembles.

Geschossigkeit, Dachneigung und Fassadengestaltung orientieren sich am Bestand.

Bezüglich der Materialwahl wird Folgendes vorgeschlagen:

- > ortstypisches Mauerwerk mit Putzfassade
- > naturziegelrotes Dach mit Biberschwanzdeckung
- > Holzfenster mit einem schmalen Glasformat
- >> Behutsames Einfügen in das bestehende Ensemble



ortegestalten: Testentwurf V1 // Altenwohnen - exemplarische Schnitte und Ansichten M 1:250



ortegestalten: Testentwurf V1 // Altenwohnen - Grundriss OG mit rollstuhlgerechten Wohnungen M 1:250



ortegestalten: Testentwurf V1 // Altenwohnen - Grundriss DG mit rollstuhlgerechten Wohnungen M 1:250

## 7.1 MEINRAD-SPIESS-PLATZ

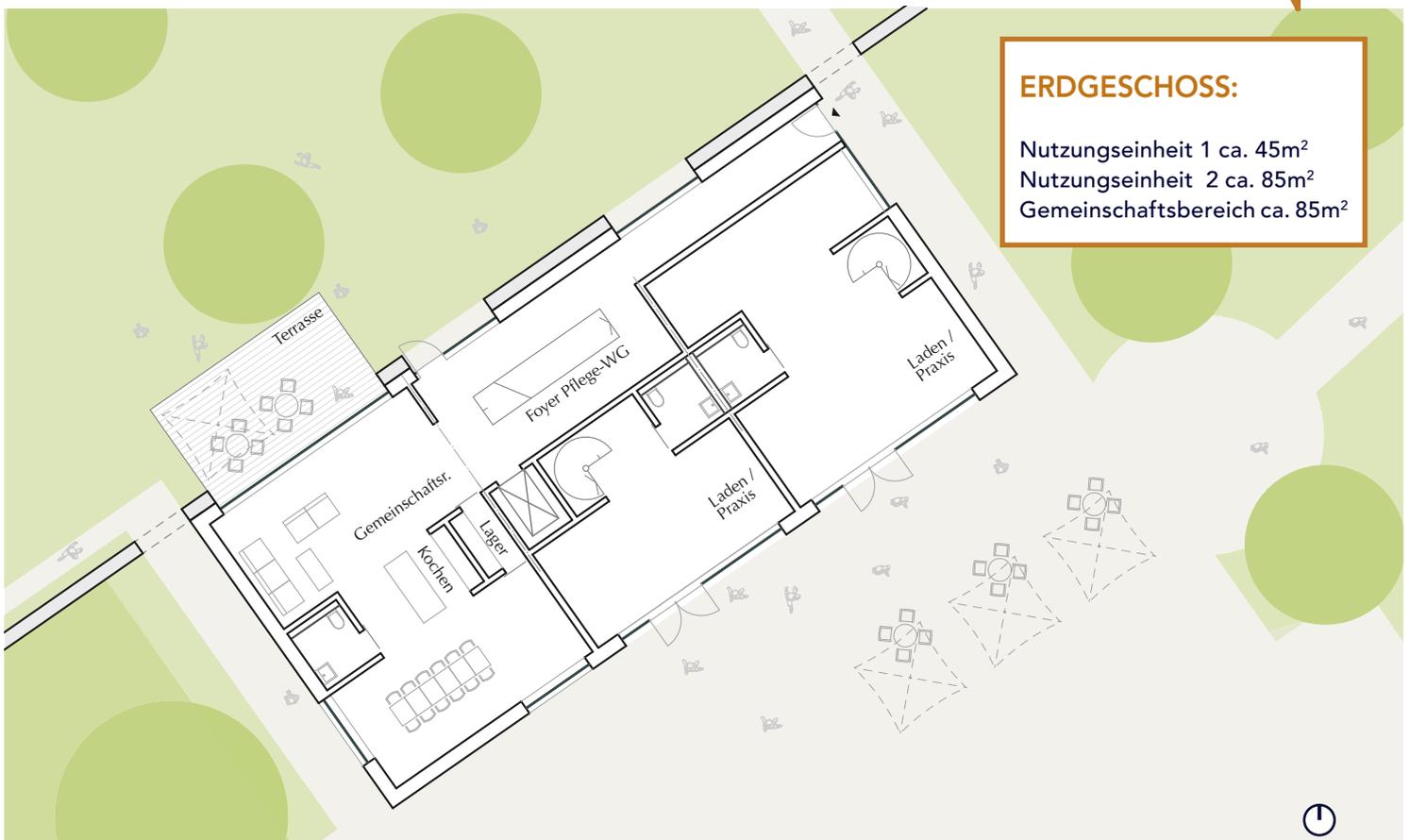
### VARIANTE 2 // PFLEGEWOHNHEIM + GEWERBE

Variante 2 zeigt die Möglichkeit auf, mitten im Ort ein Pflegewohnheim zu positionieren. Im Gegensatz zu vielen Wohnheimen in anderen Orten, wäre dieses Wohnheim sehr zentral gelegen und in unmittelbarer Nähe zu Bushaltestelle, Bäckerei, Biomarkt, Hausärzten und vielem mehr. Zudem wäre mit den Bewohner\*innen und ihren Besuchen eine dauerhafte Belebung des Platzes gewährleistet. Der Neubau entspricht in der Kubatur und Form der vorherigen Nutzungsvariante. Bezüglich der Situierung wird hier eine Lage unmittelbar an der Bestandswand vorgeschlagen. Der Freibereich für die Bewohner\*innen liegt mitten in der schönen Streuobstwiese. Der Gemeinschaftsbereich ist durchgesteckt und orientiert sich zur Wiese sowie zum Platz. Ebenfalls zum Platz orientieren sich ergänzend weitere Nutzungseinheiten. Hier könnten z.B. ein (Dorf-) Laden und/oder eine Praxis sein.

In den beiden Obergeschossen werden in diesem Konzept zwölf Pflegewohneinheiten sowie gemeinschaftliche Nutzungen angeordnet.

#### WICHTIGE HINWEISE:

- > Die Testentwürfe sind ein Vorschlag und dienen als Grundlage zur Diskussion.
- > Der vorgeschlagene Baukörper liegt außerhalb des im Bebauungsplan festgelegten Baufelds.
- >> Eine baurechtliche Abstimmung hat noch zu erfolgen
- > Die statischen Gegebenheiten im Bereich der Bestandsmauer sind noch zu prüfen.
- > Im Umgriff besteht ein Bodendenkmal



ortegestalten: Testentwurf V2 // Pflegewohnheim - Grundriss EG M 1:250

### OBERGESCHOSS:

4x Einzelzimmer ca. 25m<sup>2</sup>  
1x Doppelzimmer ca. 45m<sup>2</sup>  
Gemeinschaftsflächen



### GESAMTFLÄCHE/ GROBKOSTENSCHÄTZUNG:

Grobkostenschätzung: ca. 2,4 Mio. €  
(Brutto; Baukosten KG 300+400)

Grundfläche: ca. 327qm  
Volumen: II+2 DG

### DACHGESCHOSS 1:

4x Einzelzimmer ca. 22m<sup>2</sup>  
1x Doppelzimmer ca. 41m<sup>2</sup>  
Gemeinschaftsflächen



## 7.1 MEINRAD-SPIESS-PLATZ FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Bei der Freiflächengestaltung des Meinrad-Spieß-Platzes ist zu beachten, dass die aktuelle Gestaltung von den BürgerInnen in Bezug auf ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit sowie die Erscheinungsform als positiv bewertet wird. Insbesondere die Parkmöglichkeit sollen auch weiterhin gegeben sein, weshalb größere Veränderungen nicht empfehlenswert sind.

Einige, im Folgenden näher beschriebene Maßnahmen können aber zur Stärkung und Belebung des Platzes beitragen:

### Freiflächengestaltung Meinrad-Spieß-Platz

Die wassergebundene Fläche bietet hohe Qualität und sollte erhalten bleiben. Beim Außenbereich des Neubaus wird ein Belagswechsel vorgeschlagen, wodurch sich dieser Bereich leicht absetzt und den Freibereich vor Praxis und Laden definiert. Auf dem Platz können auch mit einem Neubau im Norden noch ausreichend Stellplätze generiert werden und es wurde zudem auf ausreichend Platz für Stellflächen bei Kirchweih und Märkten geachtet. ( s.Graphik unten )

### Streuobstwiese im Norden:

Die ortstypische und wertvolle Streuobstwiese im Norden des Platzes ist sehr qualitativ auch hinsichtlich Biodiversität. Eine behutsame Aktivierung durch kleine Eingriffe ist aber vorstellbar. Sowohl für die Irseer BürgerInnen als auch die BewohnerInnen des Pflegeheims / des Wohnhauses mit altengerechtem Wohnen könnte die Streuobstwiese behutsam gestaltet werden. Eine Teilrenaturierung des Bachlaufs, Sitzgelegenheiten aus Holz sowie ein kleiner naturnah gestalteter Weg würden den Bereich zusätzlich aufwerten.

### Stärkung der Verbindung zum Klosterareal:

Die Fußgängeranbindung zum Kloster sowie eine weitere Entschleunigung des Verkehrs kann mit Hilfe eines Belagswechsels auf der Van-Bannwarth-Straße erreicht werden. Hierdurch entsteht auch eine visuelle Einheit von Klosterbereich und Meinrad-Spieß-Platz.



Darstellung mögliche Stellplatzanordnung M 1:1000



Darstellung möglicher Aufbau Kirchweih M 1:1000

ERHALT DER STREUOBSTWIESE +  
AUFWERTUNG ALS FREIBEREICH  
FÜR BÜRGER UND BEWOHNER  
MIT SITZGELEGENHEITEN /  
RENATURIERUNG DES BACHLAUFS

STÄRKUNG DER  
VERBINDUNG ZUM  
KLOSTERAREAL DURCH  
BELAGSWECHSEL

GROSSZÜGIGE  
PLATZFLÄCHE ZUR  
VIELFÄLTIGEN NUTZUNG  
ERHALTEN

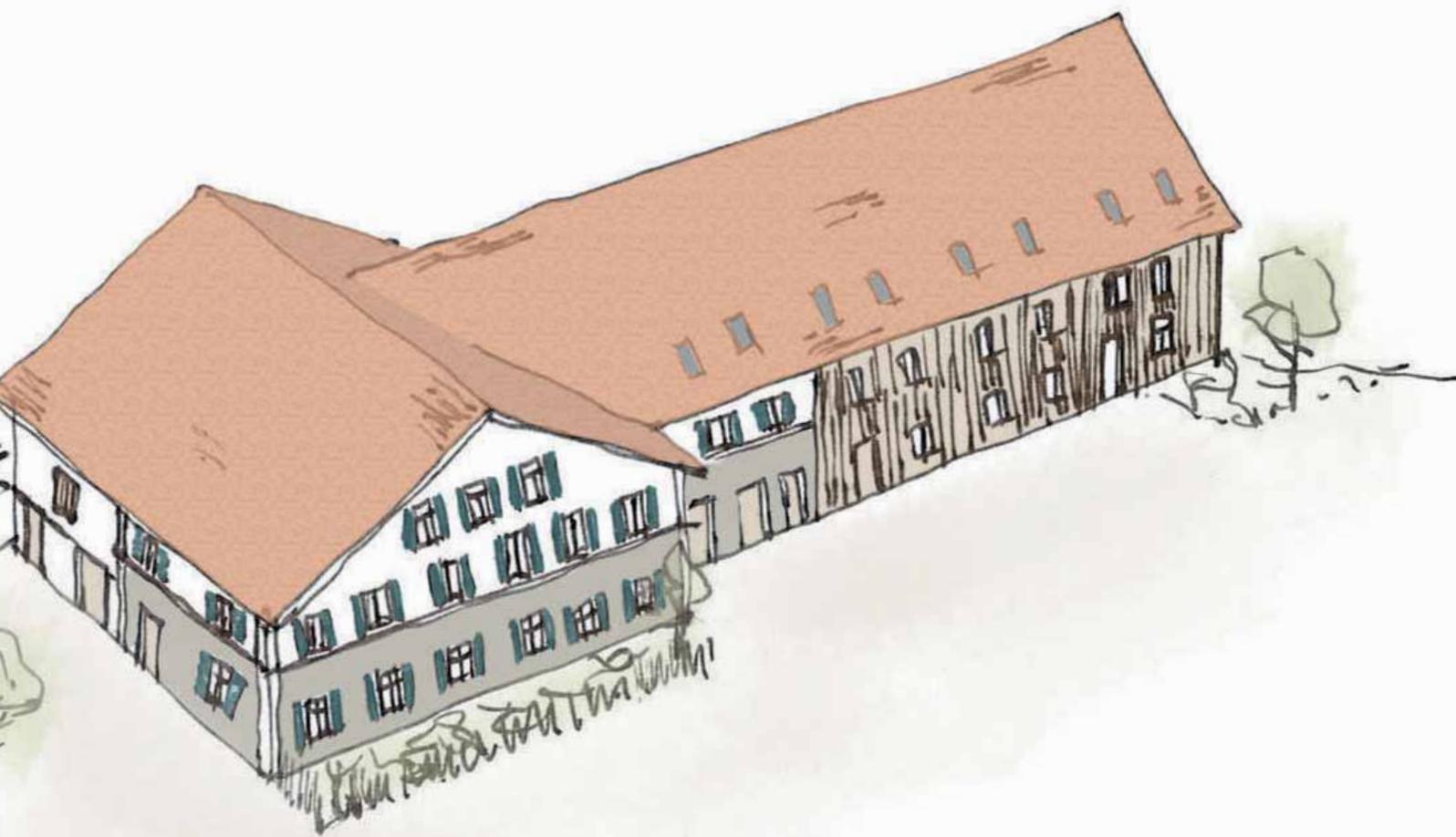


ortegestalten: Handlungsempfehlungen zur Freiraumgestaltung M 1:500



## 7.2 UMNUTZUNG EHEMALIGER HOFSTELLEN TESTENTWURF // FRÜHLINGSTRASSE 1





Fotos Bestand  
Visualisierung Testentwurf V1 // „Alte Hülle - Neuer Inhalt“

## 7.2 UMNUTZUNG EHEMALIGER HOFSTELLEN

### TESTENTWURF // FRÜHLINGSTRASSE 1

#### ALTE HÜLLE - NEUER INHALT

Zur Umnutzung der ehemaligen Hofstelle wird bei dieser Variante vorgeschlagen, die Hülle des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudeteils zu sanieren und zu erhalten. Innen wird hierzu alles entkernt und durch einen modernen Wohnungsbau ersetzt. Mit kleineren Eingriffen in die bestehende Fassade kann so im Bestand Wohnen stattfinden. Aufgrund des großen Volumens des Bestandsgebäudes ist es möglich, eine Vielzahl an verschiedenen Wohnformen und eine beachtliche neue Gesamtwohnfläche zu schaffen. Durch den Erhalt der historischen Gebäudestruktur fügt sich das „neue“ Wohngebäude behutsam im Ortsbild ein und kann mit seinen neuen Bewohner\*innen einen wichtigen Beitrag zur Belebung des Ortskerns leisten. Neben Wohnraum kann hier ergänzend auch Raum für Kleingewerbe/ Handwerk angeboten werden.

#### EMPFEHLUNG:

- > Erhalt und Sanierung Wohntrakt, leichte Grundrissänderungen
- > Entkernung Landwirtschaftstrakt bis auf Grundstruktur und Integration eines Neubaus
- > Leichte Eingriffe in Bestandsfassade (Öffnungen)

#### Fazit/ Besonderer Mehrwert:

Durch (Um-)nutzung der bestehenden Kubatur kann viel (neue) Wohnfläche geschaffen werden, bei gleichzeitigem Erhalt der traditionellen Gebäudetypologie.



ortegestalten: Testentwurf V1 // „Alte Hülle - Neuer Inhalt“ - Visualisierung Außenwirkung

## GESAMTFLÄCHE/ GROBKOSTENSCHÄTZUNG:

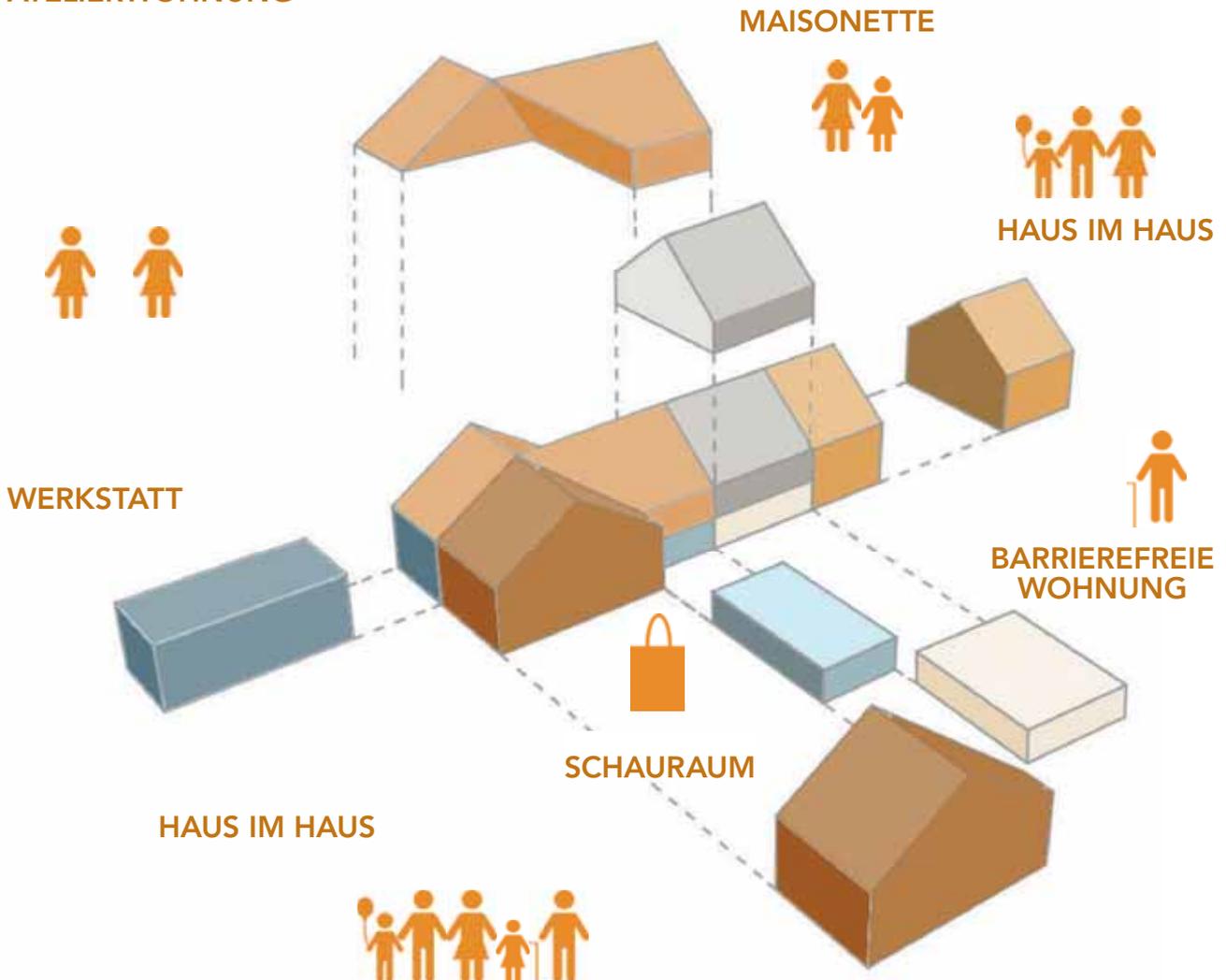
Grobkostenschätzung: ca. 2,1 Mio. €  
(Brutto; Baukosten KG 300+400)

Grundfläche: ca. 501qm  
GRZ: ca. 0,22  
(ohne Garagen, Zufahrten usw.)

Volumen: II+DG

Wohnfläche:  
Wohnen + Werkstatt: ca. 310qm  
Davon Werkstatt: ca. 110qm  
Haus in Haus 1: ca. 243qm  
Haus in Haus 2: ca. 182qm  
Wohnung EG: ca. 80qm  
Wohnung OG+DG: ca. 148qm  
Gesamt: ca. 965qm

## ATELIERWOHNUNG



## 7.2 UMNUTZUNG EHEMALIGER HOFSTELLEN TESTENTWURF // FRÜHLINGSTRASSE 1

### VIelfÄLTIGE WOHNnutzung IM UMGENUTZTEN STALLGEBÄUDE

Das Wohnhaus der Hofstelle der Frühlingstraße 1 ist ortstypisch und als unbedingt erhaltenswert einzuschätzen. Eine behutsame Sanierung sichert langfristig den Bestand. Der einst landwirtschaftlich genutzte Teil könnte (in Teilen) rückgebaut und ergänzt werden durch eine der ENEV entsprechenden Gebäudehülle, wodurch im Inneren insbesondere neuer Wohnraum entstehen kann. Baurechtlich bedarf es hierzu allerdings einer Nutzungsänderung. Neben einer Wohnnutzung wäre aufgrund der zentralen Lage hier auch ein guter Standort für Kleingewerbe. Eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten könnte man z.B. in Haus-in-Haus-Typen anbieten. Eine kleine Werkstatt zum Hof würde sich anbieten. Die erforderlichen Parkplätze werden im Garagengebäude im Westen sowie im (bestehenden) Untergeschoss integriert.

#### WICHTIGE HINWEISE:

- > Die Testentwürfe sind ein Vorschlag und dienen als Grundlage zur Diskussion.
- > Die Baumaße und die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes entsprechen bei einem Ersatzneubau nicht den baurechtlichen Festsetzungen
- > Bisherige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung
- > Zukünftige Nutzung: Wohnen und Kleingewerbe
- >> bedarf einer Nutzungsänderung
- >> Eine baurechtliche Abstimmung hat noch zu erfolgen



ortegestalten: Testentwurf V1 // „Alte Hülle - Neuer Inhalt“ - Lageplan M 1:1000



ortegestalten: Testentwurf V1 // „Alte Hülle - Neuer Inhalt“ - Obergeschoss M 1:250



ortegestalten: Testentwurf V1 // „Alte Hülle - Neuer Inhalt“ - Erdgeschoss M 1:250

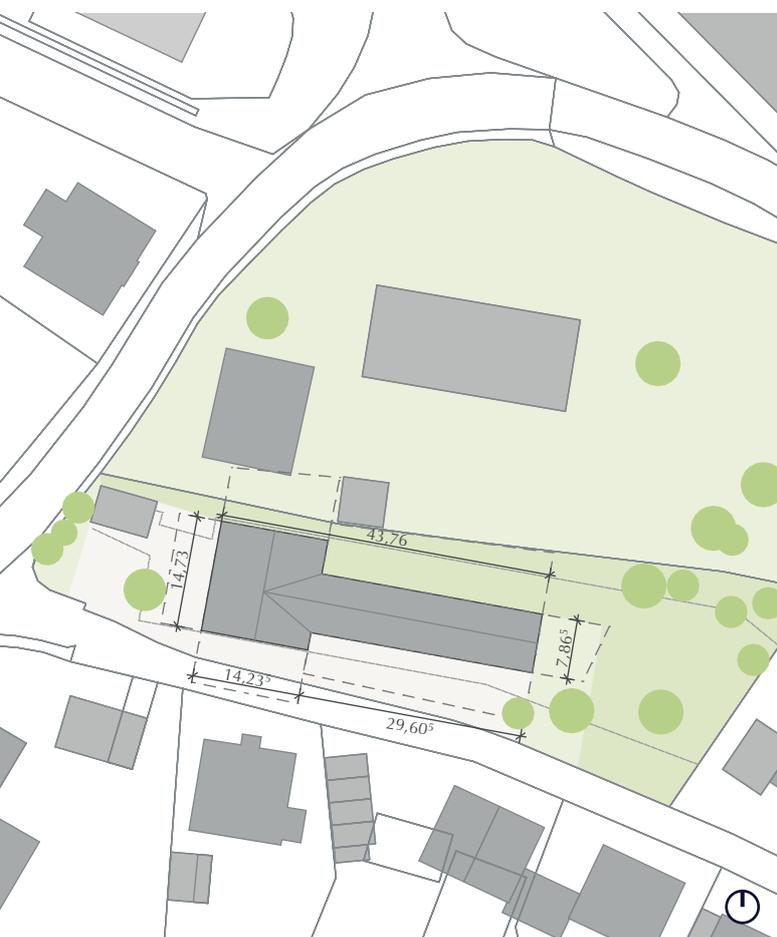
## 7.2 UMNUTZUNG EHEMALIGER HOFSTELLEN STUDIEN ZU ERSATZNEUBAUTEN

### BESTANDSGEBÄUDE UND NEUBAU

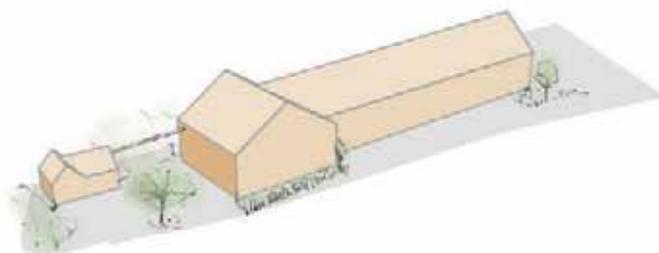
Das bestehende Wohnhaus der Hofstelle der Frühlingstraße 1 ist ortstypisch und als unbedingt erhaltenswert einzuschätzen. Für den ehemals landwirtschaftlich genutzten Teil wird in drei verschiedenen Varianten dargestellt, welche Veränderungen sich gemäß aktuellem Baurecht bei einem Ersatzneubau ergeben. Aufgrund der Festlegungen im Bebauungsplan Markstraße, ist die Grundflächenzahl auf 0,2 beschränkt. Alle Varianten halten diesen Wert ein und beachten bei den Neubauten die Abstandsregeln der BayBO. In Variante 1 wird ein länglicher Bau direkt an das Wohnhaus angebaut, in Variante 2 wird der Mauerwerksteil des Wohnhauses erhalten und dann ein Neubau in der straßenseitigen Flucht ergänzt. Bei Variante 3 wird nur der Querteil des Wohnhauses erhalten und mit einem Mehrfamilienhaus komplettiert. Alle Varianten bieten aufgrund der begrenzten Grundfläche weniger Wohnfläche als eine Bestandsnutzung.

### WICHTIGE HINWEISE:

- > Die Testentwürfe sind ein Vorschlag und dienen als Grundlage zur Diskussion.
- > Bisherige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung
- > Vorschlag künftige Nutzungen:  
Wohnen und Kleingewerbe
- >> Hierzu bedarf es einer Nutzungsänderung.
- > Die berechneten Abstandsflächen basieren auf historischen Planvorlagen und Geländehöhen
- >> Der Planung lagen keine aktuellen Höhenangaben zu Grunde
- >> Eine baurechtliche Überprüfung hat zu erfolgen



Testentwurf Variante 1 Neubau Lageplan M 1:1000



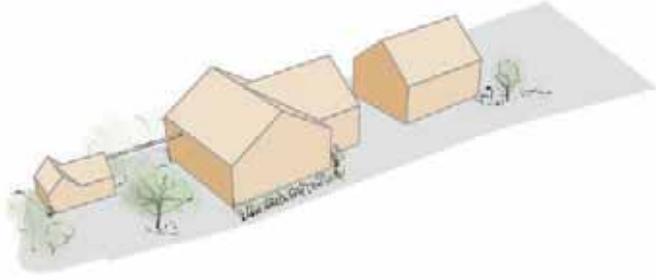
### FLÄCHEN GESAMT:

Grundfläche:

Wohngebäude: ca. 442qm  
GRZ: ca. 0,20  
(ohne Garagen, Zufahrten usw.)

Volumen: II+DG

Testentwurf V2 - Neubau Schaubild



## FLÄCHEN GESAMT:

Grundfläche:

Wohngebäude: ca. 441qm

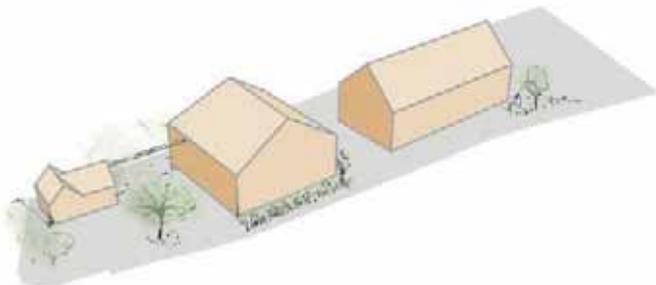
GRZ: ca. 0,20

(ohne Garagen, Zufahrten usw.)

Volumen: II+DG



Testentwurf V2 - Lageplan M 1:1000



## FLÄCHEN GESAMT:

Grundfläche:

Wohngebäude: ca. 440qm

GRZ: ca. 0,20

(ohne Garagen, Zufahrten usw.)

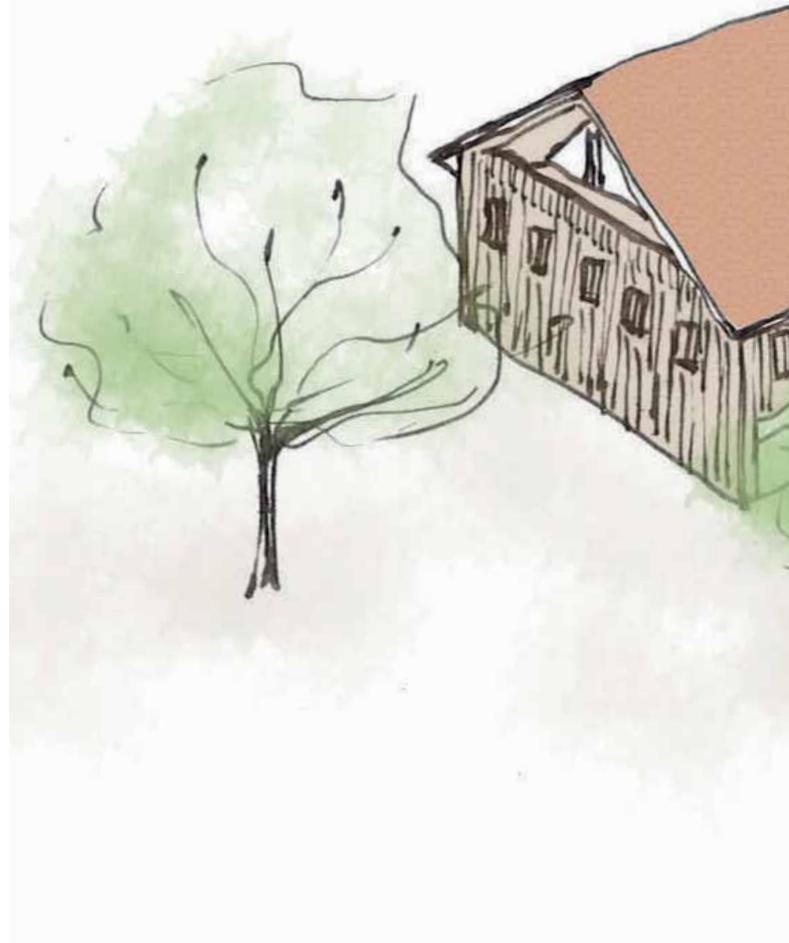
Volumen: II+DG

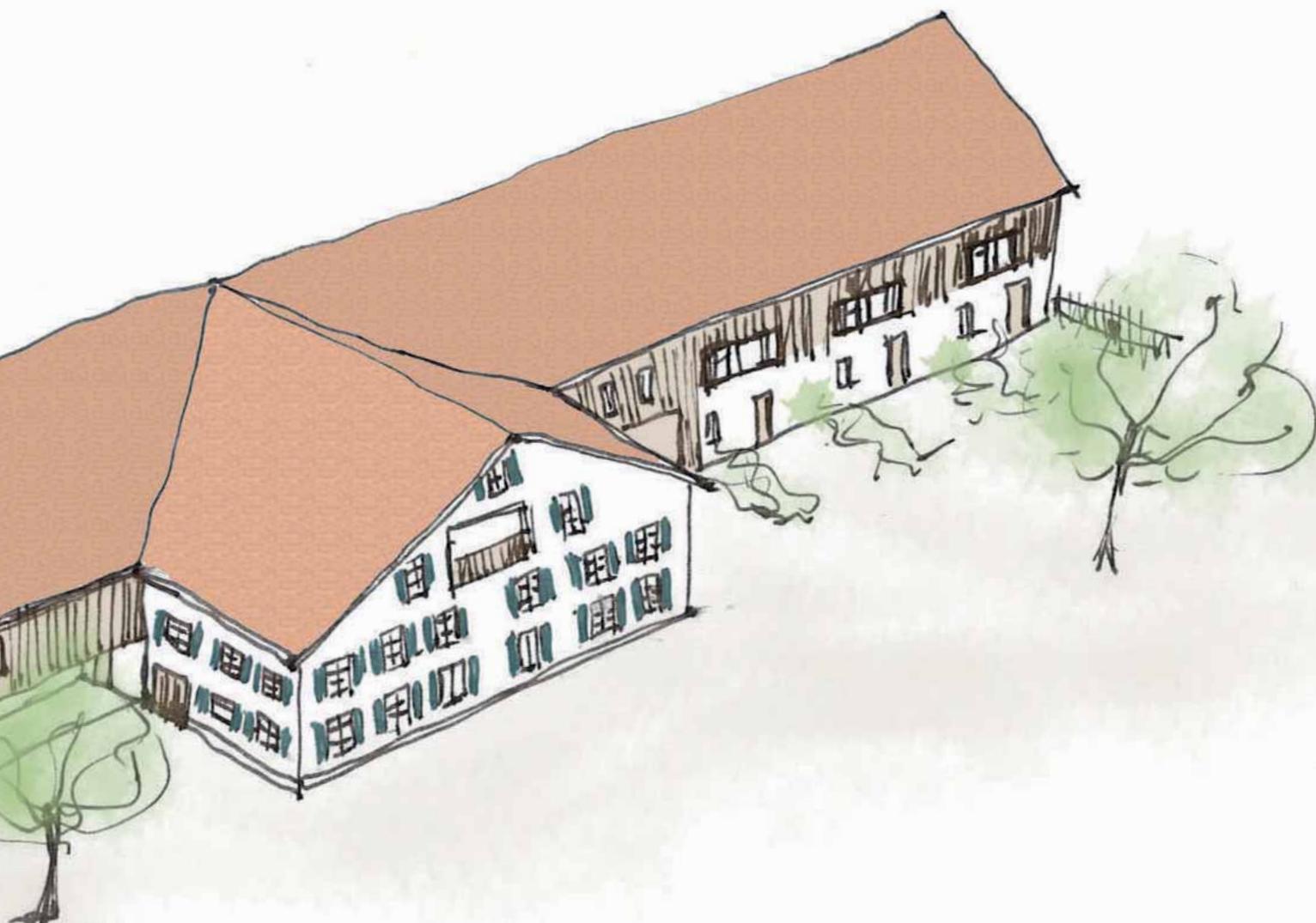


Testentwurf V3 - Lageplan M 1:1000

Testentwurf V3 - Neubau Schaubild

## 7.3 UMNUTZUNG EHEMALIGER HOFSTELLEN TESTENTWURF // OBERES DORF 2





Fotos Bestand  
Visualisierung Testentwurf V1 // Außenwirkung

## 7.3 UMNUTZUNG EHEMALIGER HOFSTELLEN TESTENTWURF // OBERES DORF 2

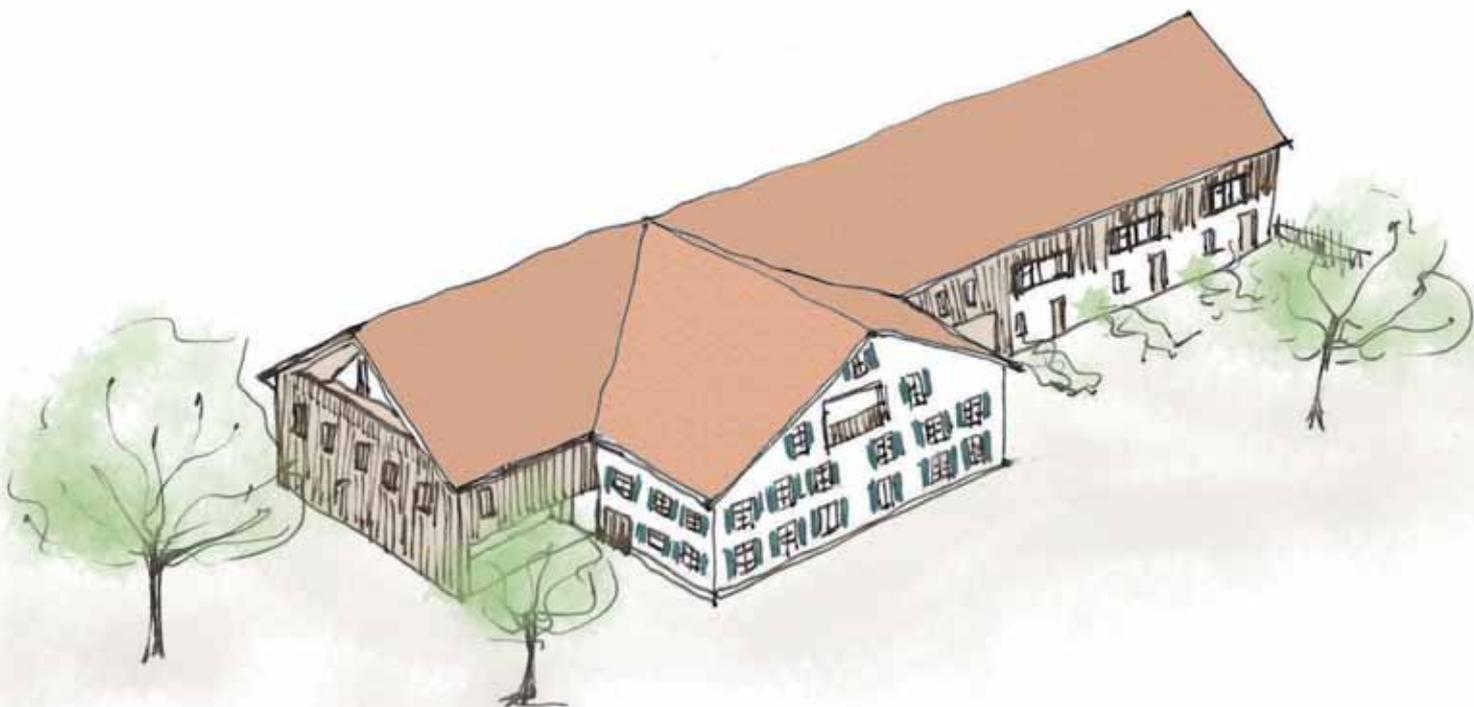
### DORFTYPISCHER ERSATZNEUBAU AUF GRUNDFLÄCHE LANDWIRTSCHAFTSTRAKT

Zur effizienteren Nutzung des Grundstücks wird bei dieser Variante die Errichtung eines Ersatzneubaus auf der Grundfläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudeteils vorgeschlagen. Nun allerdings zweigeschossig, wobei die Kubatur und die Dachform dem zu erhaltenden Wohngebäude folgen. Ein größeres Gebäudevolumen bei gleichbleibender Grundfläche und dementsprechend gleichbleibender Versiegelung des Grundstücks entsteht.

Hier kann bezogen auf die Einfügung in das Ortsbild in sehr verträglicher Weise eine beachtliche Fläche an neuem und vielfältigem Wohnraum entstehen. Von der kleineren, barrierefreien oder sogar rollstuhlgerechten Wohnung, hin zum Haus im Haus bietet sich hier Raum für ein vielfältiges Angebot. Die Fassadengestaltung orientiert sich am Charakter der einst landwirtschaftlich genutzten Gebäudebereiche, wodurch sich der Ersatzneubau harmonisch ins Ortsbild einfügt.

#### EMPFEHLUNG:

- > Erhalt und Sanierung Wohntrakt, geringfügige Grundrissänderungen
- > Rückbau Landwirtschaftstrakt und Errichtung 2-geschossiger Ersatzneubau
- + Anpassung der Form, Fassade und Gestalt an Bestand
- >> Erhalt des charakteristischen Ortsbildes, bei gleichzeitigem Schaffen von viel Wohnfläche



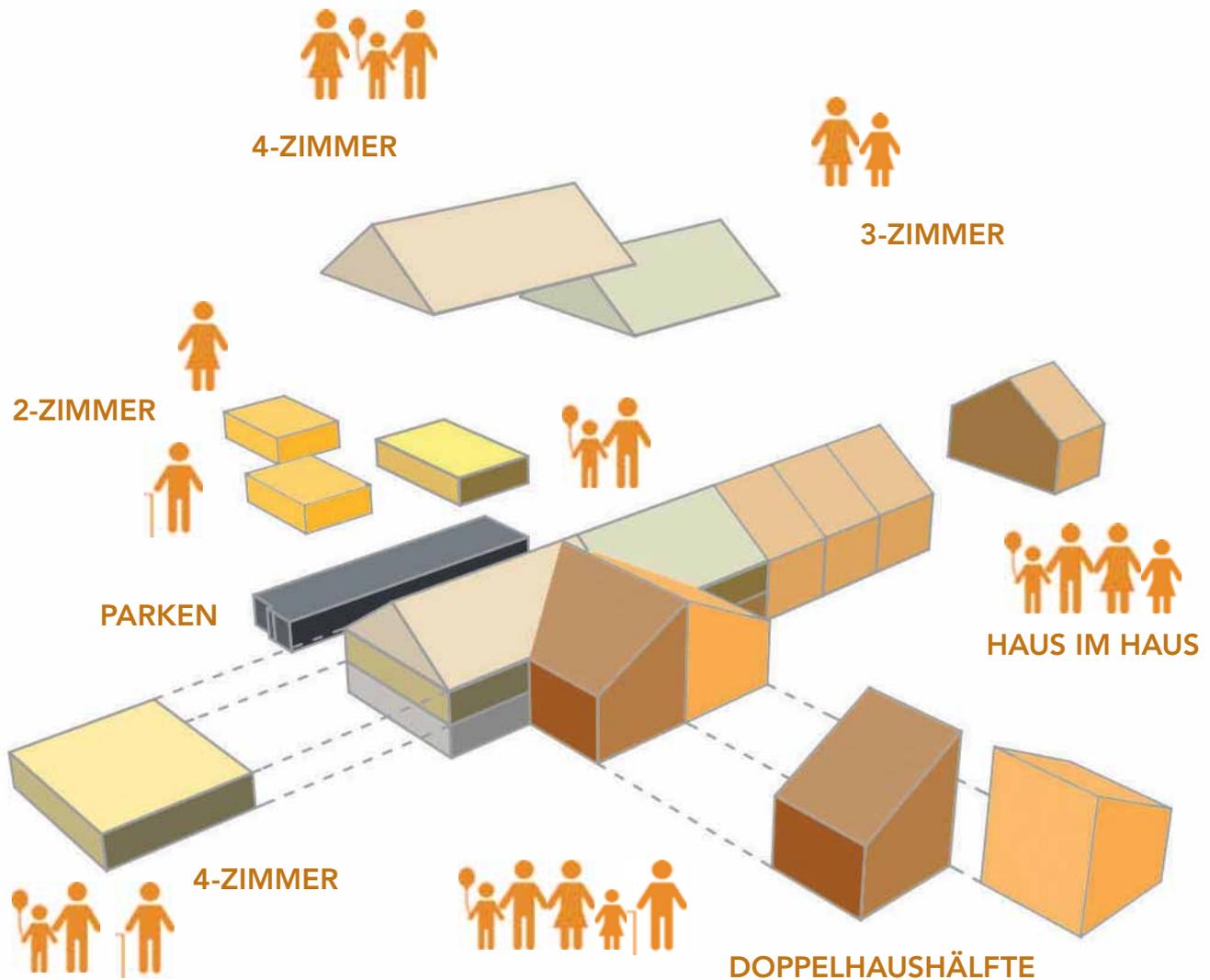
## GESAMTFLÄCHE/ GROBKOSTENSCHÄTZUNG:

Grobkostenschätzung: ca. 2,9 Mio. €  
(Brutto; Baukosten KG 300+400)

Grundfläche: ca. 857qm  
Volumen: II+DG

Wohnfläche gesamt:  
„Doppelhaushälfte“ 1: ca. 148qm  
„Doppelhaushälfte“ 2: ca. 148qm

Haus in Haus 1:	ca. 212qm
Haus in Haus 2:	ca. 208qm
Haus in Haus 3:	ca. 208qm
Wohnung 1 / OG:	ca. 87qm
Wohnung 2 / OG:	ca. 57qm
Wohnung 3 / OG:	ca. 57qm
Wohnung 4 / OG:	ca. 113qm
Wohnung 5 / DG:	ca. 121qm
Wohnung 6 / DG:	ca. 142qm
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 1.500qm</b>



## 7.3 UMNUTZUNG EHEMALIGER HOFSTELLEN TESTENTWURF // OBERES DORF 2

### VIelfÄLTIGE WOHNnutzung IM BESTAND + ERSATZNEUBAU

Das Grundstück „Oberes Dorf 2“ ist sehr groß und hat eine herausragende Lage. Aufgrund der abfallenden Topographie der angrenzenden Flurstücke im Norden ergibt sich ein wunderschöner Blick über das Untere Dorf und die Landschaft. Des Weiteren ist es ruhig, ab von der Hauptverkehrsachse, und trotzdem zentral gelegen. Hier bietet sich Wohnen als optimale Nutzung an. Aufgrund der Grundstücksgröße und der großformatigen Nachbargebäude ist städtebaulich ein großer Baukörper verträglich. Vorgeschlagen wird für eine künftige Nutzung, der Erhalt des historischen Wohngebäudes und ein Ersatzneubau im Bereich der ehemaligen Stallungen. Im Rahmen einer Sanierung mit kleineren Umbauten könnten im Wohntrakt zwei Doppelhäuser entstehen. Im Ersatzneubau bietet sich zudem viel Fläche für unterschiedliche Wohntypologien. Neben den Doppelhäusern, können Reihenhäuser, 2-4 Zimmer Wohnungen und auch adäquat Parkflächen angeboten werden.

#### WICHTIGE HINWEISE:

- > Die Testentwürfe sind ein Vorschlag und dienen als Grundlage zur Diskussion. Der Fokus liegt auf der städtebaulichen Verträglichkeit der räumlichen Interventionen und dem damit verbundenen erweiterten Nutzungsangebot.
- > Bei einer Nutzungsänderung können laut B-Plan historische Abstands- und Grenzsituationen erhalten bleiben.
  - >> Bisherige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung
  - >> Zukünftige Nutzung: Wohnen
- > bislang ist nur eine Nutzung des eingeschossigen Bestandsbaus gemäß B-Plan zulässig und es sind insgesamt bisher nur 4 WE pro Gebäude auf dem Areal zulässig.
  - >> Eine baurechtliche Abstimmung hat noch zu erfolgen



Baufelder und Bauvolumen analog Bestand - Lageplan M 1:1000



ortegestalten: Testentwurf V1 // Umnutzung Bestand + Neubau - Erdgeschoss M 1:500



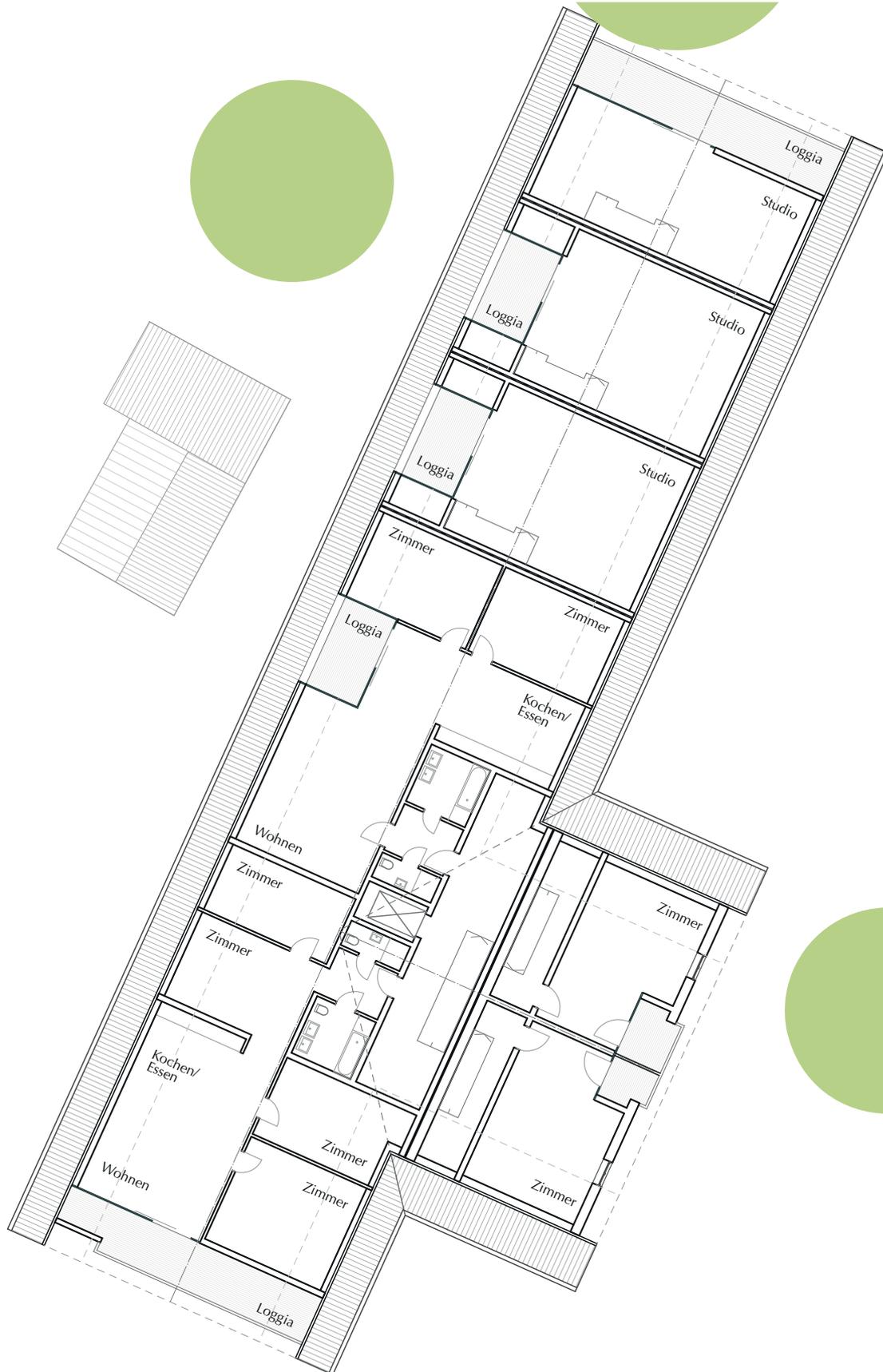
ortegestalten: Testentwurf V1 // Umnutzung Bestand + Neubau - Lageplan M 1:1000

## 7.3 EHEMALIGE HOFSTELLE OBERES DORF 2



ortegestalten: Testentwurf V1 // Umnutzung Bestand + Neubau - Obergeschoss M 1:250





ortegestalten: Testentwurf V1 // Umnutzung Bestand + Neubau - Dachgeschoss M 1:250



## 7.4 UMNUTZUNG DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE TESTENTWURF // EHEMALIGE STOCKFABRIK

### NEUES WOHNEN IM DENKMAL - NUTZUNGSVARIANTEN

Für die Nutzung der ehemaligen Stockfabrik wurden drei verschiedene Varianten erarbeitet. Mit Fokus auf den Denkmalschutz sind diese Umnutzungen mit möglichst geringen Eingriffen in die aktuelle Bausubstanz möglich. Ziel ist es, die denkmalgeschützte Substanz zu erhalten und gleichzeitig eine Nutzung zu ermöglichen.

Vorgeschlagen wird diesbezüglich eine Mischung aus Wohnen, Kleingewerbe und/oder in Teilbereichen öffentlicher, musealer Nutzung.

**Variante V1:** Nutzung des Gesamthauses für eine Wohngemeinschaft

**Variante V2:** Integration einer zentralen Treppe, zur Erschließung autark funktionierender Wohneinheiten

**Variante V3:** Mischform aus Wohnen und Arbeiten mit Integration einer zentral gelegenen Treppe

**Wichtiger Hinweis:** Die detaillierte Planung und Umsetzung hat in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.



Ansichten Bestand

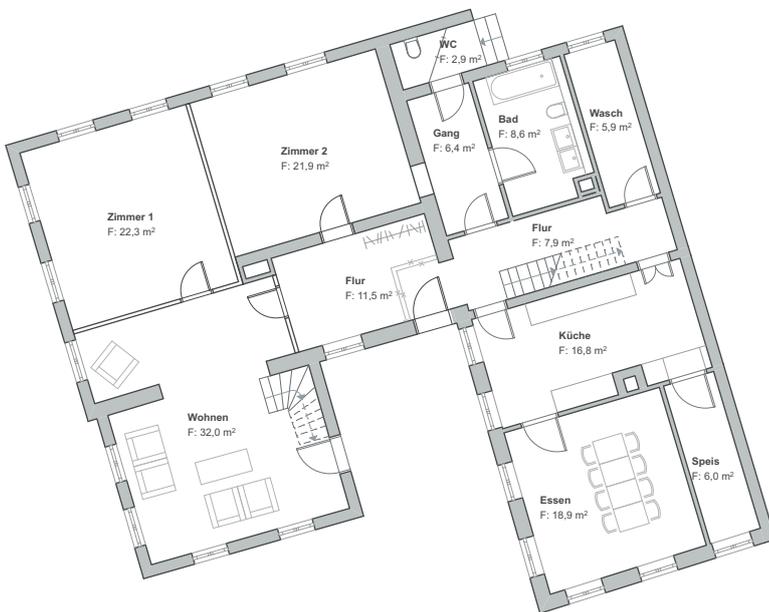


## V1 WOHNGEMEINSCHAFT

- > Auflösung der ursprünglich getrennten Nutzung von Ost-, Nord- und Westteil
- > offen verbundene Wohnnutzung im EG sowie im OG
- > gemeinsame Abstellflächen im unausgebauten Dachstuhl

## WICHTIGER HINWEIS:

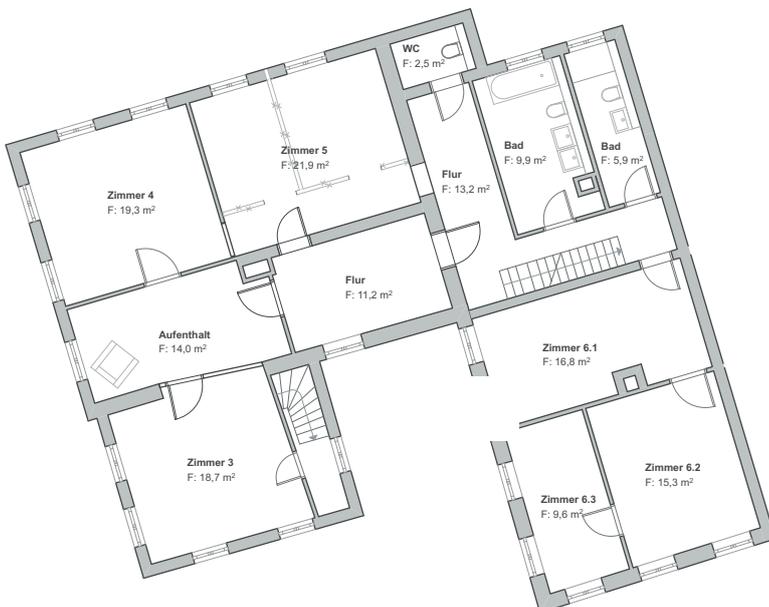
- > Die Testentwürfe sind ein Vorschlag und dienen als Grundlage zur Diskussion.
- >> Eine denkmalpflegerische Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde hat noch zu erfolgen.



### Erdgeschoss - Nutzung:

Wohngemeinschaft	18,9 qm	Essen
EG	16,8 qm	Küche
	6,0 qm	Speis
	7,9 qm	Flur
	5,9qm	Waschraum
	8,6qm	Bad
	6,4qm	Gang
	2,9qm	WC
	11,5qm	Flur
	22,3qm	Zimmer 1
	21,9qm	Zimmer 2
	32,0qm	Wohnen

=161,1qm



### Obergeschoss - Nutzung:

Wohngemeinschaft	12,6 qm	Zimmer 6.1
OG	15,3 qm	Zimmer 6.2
	9,6 qm	Zimmer 6.3
	13,2qm	Flur
	9,9qm	Bad 1
	5,9qm	Bad 2
	2,5qm	WC
	11,2qm	Flur
	14,0qm	Aufenthalt
	18,7qm	Zimmer 3
	19,3qm	Zimmer 4
	21,9qm	Zimmer 5

=154,1qm



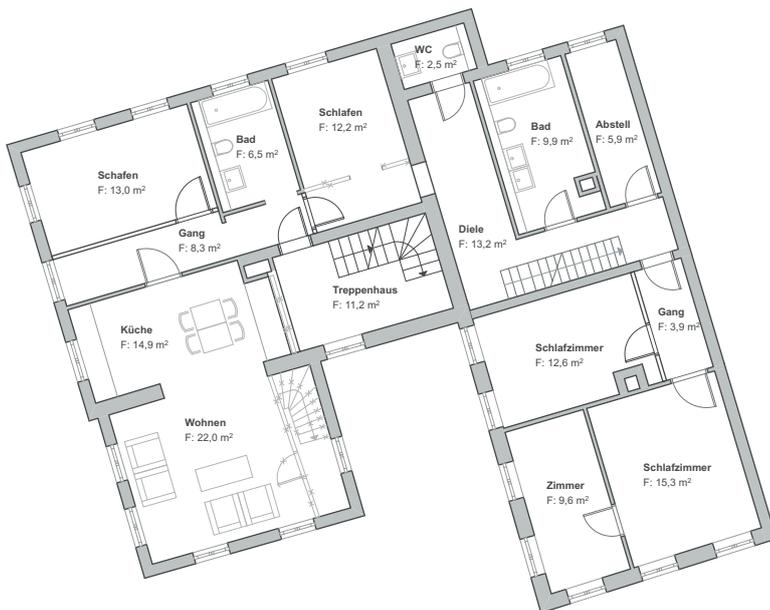
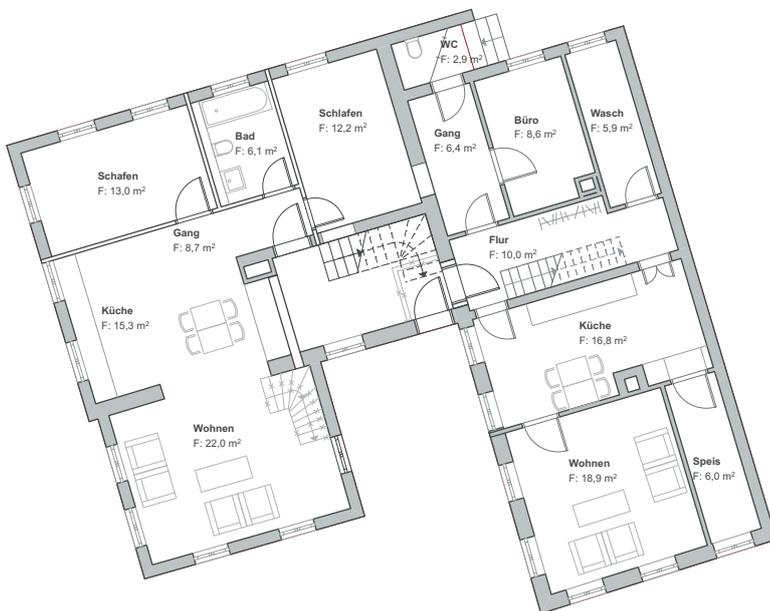
# 7.4 UMNUTZUNG DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE TESTENTWURF // EHEMALIGE STOCKFABRIK

## V2 REINE WOHNUNUTZUNG

- > Abgeschlossene Einheit als Haus im Haus im Ostteil
- > Wohnung im EG und im OG (West- und Nordteil)
- > Neue Erschließung über Treppenhaus
- > Abstellflächen im DG

## V3 WOHNEN + ARBEITEN

- > Abgeschlossene Einheit als Haus im Haus im Ostteil
- > Wohnung im OG (West- und Nordteil)
- > EG mit (halb-)öffentlicher Nutzung als Ausstellungsfläche, kleiner Werkstatt mit Schauraum im Westteil oder Büro.
- > Erschließung und Abstellflächen im DG analog V2.



### Erdgeschoss - Nutzung:

Haus im Haus	18,9 qm	Wohnen
EG	16,8 qm	Küche
	6,0 qm	Speis
	10,0 qm	Flur
	5,9qm	Waschraum
	8,6qm	Büro
	6,4qm	Gang
	2,9qm	WC
	<b>=75,5qm</b>	

### Wohnung 1

22,0 qm	Wohnen
15,3 qm	Küche
8,7qm	Gang
13,0qm	Schlafen 1
12,2qm	Schlafen 2
6,1qm	Bad
<b>= 77,3qm</b>	

### Obergeschoss - Nutzung:

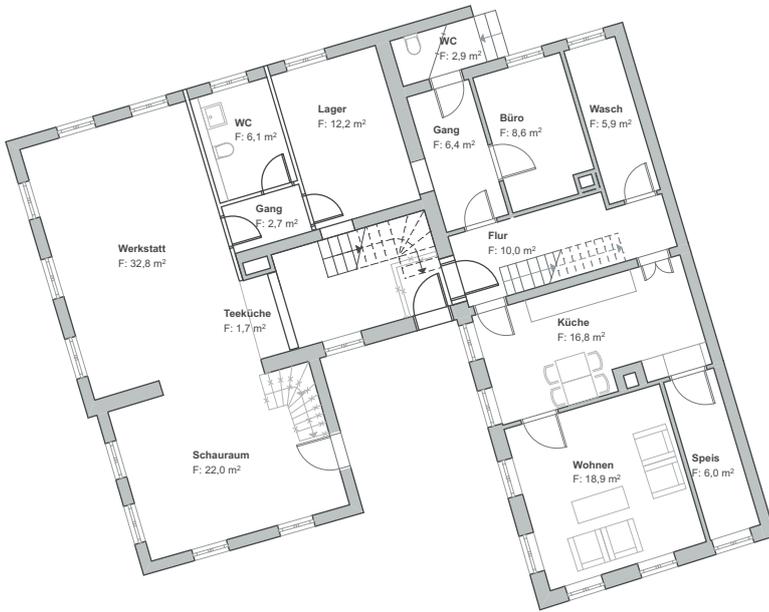
Haus im Haus	15,3 qm	Schlafzimmer 1
OG	9,6 qm	Zimmer
	12,6 qm	Schlafzimmer 2
	3,9qm	Gang
	13,2 qm	Diele
	5,9qm	Abstell
	9,9qm	Bad
	2,5qm	WC
	<b>=72,9qm</b>	

### Wohnung 2

22,0 qm	Wohnen
14,9 qm	Küche
8,3qm	Gang
13,0qm	Schlafen 1
12,2qm	Schlafen 2
6,5qm	Bad
<b>= 76,9qm</b>	



Testentwurf V2 - Grundrisse EG und OG M 1:200

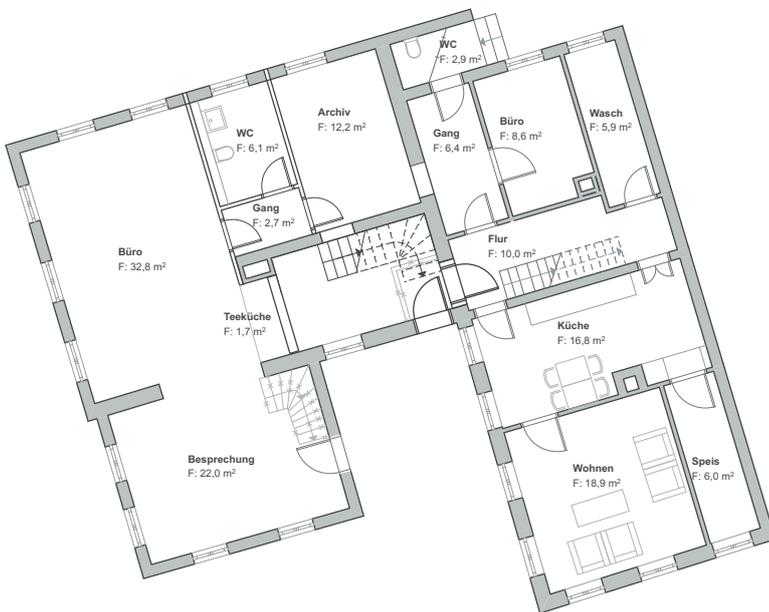


**Erdgeschoss - Nutzung:**

<u>Haus im Haus</u>	18,9 qm	Wohnen
<u>EG</u>	16,8 qm	Küche
	6,0 qm	Speis
	10,0 qm	Flur
	5,9qm	Waschraum
	8,6qm	Büro
	6,4qm	Gang
	2,9qm	WC
	<u>≅75,5qm</u>	

Werkstatt

	22,0 qm	Schauraum
	1,7 qm	Teeküche
	32,8qm	Werkstatt
	2,7qm	Gang
	12,2qm	Lager
	6,1qm	WC
	<u>≅ 77,5qm</u>	

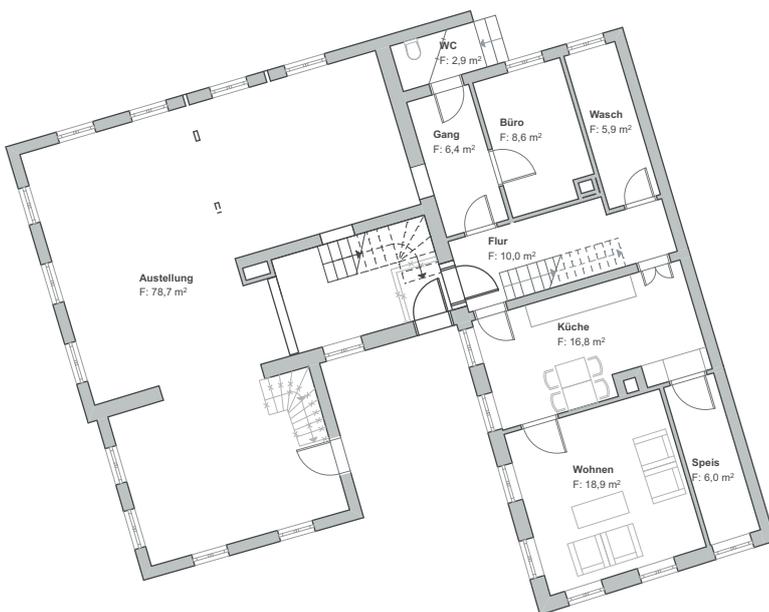


**Erdgeschoss - Nutzung:**

<u>Haus im Haus</u>	18,9 qm	Wohnen
<u>EG</u>	16,8 qm	Küche
	6,0 qm	Speis
	10,0 qm	Flur
	5,9qm	Waschraum
	8,6qm	Büro
	6,4qm	Gang
	2,9qm	WC
	<u>≅75,5qm</u>	

Büro

	22,0 qm	Besprechung
	1,7 qm	Teeküche
	32,8qm	Büro
	2,7qm	Gang
	12,2qm	Archiv
	6,1qm	WC
	<u>≅ 77,5qm</u>	



**Erdgeschoss - Nutzung:**

<u>Haus im Haus</u>	18,9 qm	Wohnen
<u>EG</u>	16,8 qm	Küche
	6,0 qm	Speis
	10,0 qm	Flur
	5,9qm	Waschraum
	8,6qm	Büro
	6,4qm	Gang
	2,9qm	WC
	<u>≅75,5qm</u>	

Ausstellung

	<u>78,7qm</u>	Ausstellungsräume
--	---------------	-------------------



# INNENENTWICKLUNGSKONZEPT MARKTGEMEINDE IRSEE

## 8 VORSCHLAG FÖRDERGEBIET





## 8 VORSCHLAG FÖRDERGEBIET

### ZIELSETZUNG „INNEN STATT AUSSEN“

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, künftig verstärkt auf Innenentwicklung zu setzen und die bestehenden Potentialflächen im gewachsenen Ortskern effizienter zu nutzen.

Nur so kann langfristig der gewachsene Ort in seiner Attraktivität erhalten und einer fortschreitenden Zersiedelung entgegengewirkt werden!

Qualitätsvolle Innenentwicklung beinhaltet hierbei die (Re-)aktivierung und (Um-)Nutzung von untergenutztem baulichen Bestand sowie eine behutsame Nachverdichtung innerhalb der gewachsenen Strukturen, welche Rücksicht auf übergeordnete Grünverbindungen sowie den Erhalt bestehender freiräumlicher Qualitäten nimmt.

Besonderer Bedarf besteht in der Erweiterung des Wohnraumangebots. Bereits heute zeigt sich ein Defizit im Bereich kleinerer, auch barrierefreier Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels wird sich dieser Bedarf noch verstärken.

Aber auch die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnen ist konstant hoch. Um auch hier ein bedarfsgerechtes Angebot im gewachsenen Ortskern zu bieten, ist bei der Innenentwicklung eine qualitätsvolle Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen anzustreben.

Stationäre Pflegeplätze gibt es derzeit keine im Markt Irsee. Da die Kommune ihren Bürger\*innen so lange wie möglich ein Leben in der Heimatgemeinde ermöglichen möchte, soll auch hier das Angebot erweitert werden.

Da sich der Großteil der Grundstücke im Ortskern in privatem Besitz befindet, ist es ganz entscheidend, die Eigentümer\*innen für (Um-)nutzungs- bzw. Erweiterungskonzepte Ihres Immobilienbesitzes zu gewinnen. Entsprechende Anreize sind zu schaffen. Neben der Förderung der Baumaßnahmen durch finanzielle Zuschüsse innerhalb der geltenden Förderprogramme, sollten entsprechende Vorhaben auch mittels einer objektbezogenen Bauberatung zu Beginn unterstützt werden. Hier können bereits exemplarisch Konzepte für mögliche Umnutzungen aufgezeigt und die damit verbundenen, auch wirtschaftlichen Vorteile den Eigentümer\*innen erläutert werden.

Eine entsprechende Gesprächsgrundlage bieten u.a. auch die Testentwürfe, welche im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts erarbeitet wurden und exemplarisch anhand von Bestandsimmobilien aufgezeigt, wie eine Umnutzung gelingen kann und wieviel potentielle Nutzfläche im Bestand „vorhanden“ ist.

### EMPFEHLUNG UMGRIFF FÖRDERGEBIET

Aufbauend auf den Zielsetzungen zur Minimierung bestehender städtebaulicher Defizite ergibt sich als Empfehlung für das Fördergebiet der auf der gegenüberliegenden Seite dargestellte Perimeter. Das Gebiet umfasst hierbei alle im Maßnahmenkatalog aufgeführten Grundstücke/Gebäude.

### LEUCHTTURMPROJEKT

#### ALTENGERECHTES WOHNEN + ERWEITERUNG (NAH-)VERSORGUNGSANGEBOT

Um den Irseer Bürgerinnen und Bürgern ein qualitätsvolles Altwerden im Ort zu ermöglichen, soll neben dem Angebot einer ambulanten Betreuung auch Wohnraum im Rahmen einer Pflegewohngemeinschaft geschaffen werden.

Nachdem Gespräche mit Eigentümern von Bestandsimmobilien bislang zu keinem alternativen Standort geführt haben, wurde der Meinrad-Spieß-Platz als möglicher Standort gewählt, welcher auch im Besitz der Kommune ist.

Mit dem Neubau am Meinrad-Spieß-Platz bieten sich neben den Räumlichkeiten für ein Wohnen im Alter bzw. Pflegebedarfsfall in den Obergeschossen, im EG Flächen für ein erweitertes (Nah-)Versorgungsangebot.

#### ERGÄNZEND WERDEN FOLGENDE MASSNAHMEN EMPFOHLEN:

- > Aufwertung der Streuobstwiese nördlich vom Meinrad-Spieß-Platz als Aufenthaltsfläche mit Sitzgelegenheiten.
- > Stärkung der Verbindung vom Meinrad-Spieß-Platz zum Klosterareal
- > Bedarfsgerechtes Mobilitäts- und Parkraumkonzept
- > Bauberatung

### 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](http://www.foerderdatenbank.de)

