INTERKOMMUNALES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DER GEMEINDEN SCHONDORF AM AMMERSEE, UTTING AM AMMERSEE UND GREIFENBERG

STAND 01. MÄRZ 2019







Auftraggeber:

Gemeinde Greifenberg Hauptstr. 32, 86926 Greifenberg

Gemeinde Schondorf am Ammersee Rathausplatz 1, 86938 Schondorf am Ammersee

Gemeinde Utting am Ammersee Eduard-Thöny-Straße 1, 86919 Utting am Ammersee

Städtebau, Projektleitung und -moderation:

STADT RAUM PLANUNG Altostraße 15 . 81245 München www.stadt-raum-planung.de

Planungsbüro Skorka Bichlmaierstraße 8 . 82061 Neuried www.planungsbuero-skorka.de

Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern

Beschluss der Ziele Gemeinderat Utting am 15.11.2018 Gemeinderat Schondorf am 20.02.2019 Gemeinderat Greifenberg am 26.02.2019

Zeitraum 2017 - 2019





INHALTSVERZEICHNIS - TEIL 1

1. EINFÜHRUNG	SEITE	5
2. RAHMENBEDINGUNG	SEITE	9
3. THEMENBEREICHE		
3.1 WOHNEN / FLÄCHENPOTENTIALE	SEITE	27
3.2 GEMEINBEDARF / SOZIALES / SPORT	SEITE	45
3.3 EINZELHANDEL / GEWERBE	SEITE	57
3.4 TOURISMUS / FREIZEIT / KULTUR	SEITE	67
3.5 MOBILITÄT	SEITE	79
4 ENTWICKLUNG DER ORTSMITTEN		
4.1 ORTSMITTE GREIFENBERG	SEITE	101
4.2 ORTSMITTE SCHONDORF	SEITE	119
4.3 ORTSMITTE UTTING	SEITE	137
ANHANG: MASSNAHMEN		

EINFÜHRUNG

AUFGABENSTELLUNG
PLANUNGSPROZESS UND BETEILIGUNG

AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinden Greifenberg, Schondorf am Ammersee und Utting am Ammersee haben sich dazu entschieden, gemeinsam ein überörtliches, integriertes Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Im Rahmen des überörtlichen, integrierten Entwicklungskonzeptes werden Ziele einer künftigen Entwicklung erarbeitet. Auf Grundlage einer fachlichen Analyse und den Gesprächen mit dem Gemeinderat, zentralen Akteuren und der Bevölkerung werden wichtige Handlungsfelder herausgefiltert und geeignete Maßnahmen zur Umsetzung der gemeinsam formulierten Zielsetzungen abgeleitet.

Im Rahmen des Projektes wird auch ausgelotet, welche Vorhaben gemeinsam auf den Weg gebracht werden können und wo Arbeitsfelder der einzelnen Gemeinden liegen. Die Zusammenarbeit der drei Gemeinen bietet die Chance, über die gemeinsame Ausrichtung der Ziele und Projekte Synergien zu entwickeln, die jeder einzelnen Gemeinde nützen können.

Ein überörtliches, integriertes Entwicklungskonzept ist eine informelle Planung, die eine Grundlage zur Steuerung der künftigen Entwicklung der Gemeinden darstellt. Es werden Schlüsselprojekte herausgearbeitet, die im besonderen Maße geeignet sind, eine positive, interkommunale Entwicklung voranzutreiben. Laufende Projekte in den Gemeindegebieten können auf Basis des überörtliches, integriertes Entwicklungskonzeptes im Gesamtzusammenhang betrachtet und auf die Ziele zur Ortsentwicklung ausgerichtet werden.

Das überörtliche, integrierte Ortsentwicklungskonzept dient als Handbuch zur Strukturierung der fortlaufenden Schritte der Entwicklung der Orte. Entsprechend sich ändernder Vorgaben müssen Herangehensweisen und Maßnahmen mitunter angepasst und weiterentwickelt werden. Die gemeinsam erarbeiteten Ziele dienen dabei als Entscheidungsgrundlage für zukünftige Projekte und Vorhaben.

PLANUNGSPROZESS UND BETEILIGUNG

Die Planung des Entwicklungskonzeptes für die Gemeinden Greifenberg, Schondorf und Utting wurde begleitet durch Arbeitstermine und öffentlichen Bürgerversammlungen in den jeweiligen Gemeinden.

Themenbereiche, die in besonderer Weise für eine gemeindeübergreifende Herangehensweise geeignet sind, wurden in interkommunalen Arbeitsterminen behandelt. Es wurden die Fragen zu "Mobilität", "Leben im Alter", "Gesellschaftliches Leben" und "Handel / Gewerbe / Tourismus" im interkommunalen Austausch erörtert.

In den Terminen wurden die zentralen Themen der Ortsentwicklung zusammengetragen und die Möglichkeiten einer zukünftigen Entwicklung aufgezeigt. Mit Hilfe der fachlichen Begleitung wurden auf Basis der Gespräche Ziele der Ortsentwicklung formuliert und Strategien und Herangehensweisen zur weiteren Vorgehensweise erarbeitet.

Die Vertreter der Fraktionen der Gemeinderäte waren in alle Arbeitstermine eingebunden. Zusätzlich wurden mit den Vertretern der Gemeinderäte in gesonderten Gesprächsrunden die Ergebnisse des Gesprächs- und Planungsprozesses diskutiert. Es ist Aufgabe des Gemeinderates als demokratisch gewählte Instanz, die Ziele zur Stadtentwicklung abzuwägen und zu beschließen.

Die Arbeitsergebnisse wurden in einem offenen Bürgertermin zur Diskussion gestellt.

Fachliche Bearbeitung

Beteiligung und politische Abstimmung

Schritt Analyse mit Stä

Analyse mit Stärken und Schwächen

terngung und pontisone Abstimmung

ArbeitsterminSchondorf

Öffentlicher Bürgertermin Schondorf

Arbeitstermin Utting

Auftakttermin (Lenkungsgruppe)

Öffentlicher Bürgertermin Utting

Öffentlicher Bürgertermin Greifenberg

Arbeitstermin Greifenberg

2.Schritt

Ausarbeitung Ziele und Konzept

Interkommunales Arbeitsgespräch zu Schwerpunktthema 1

Interkommunales Arbeitsgespräch zu Schwerpunktthema 2

Interkommunales Arbeitsgespräch zu Schwerpunktthema 3

Gemeinderat Schondorf

Gemeinderat Utting **Gemeinderat**Greifenberg

3.Schritt

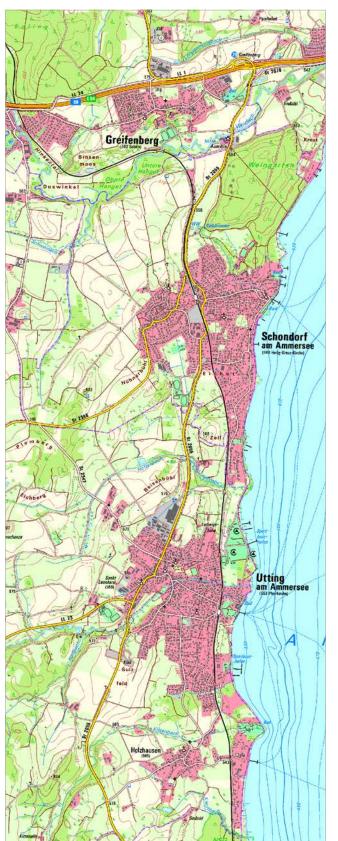
Überarbeitung Ziele und Konzept Schlüsselprojekte Maßnahmen Dokumentation Gemeinsame öffentliche Veranstaltung für die Bewohner der drei Gemeinden (bei Bedarf, wird noch geklärt)

Abschlussveranstaltung (Lenkungsgruppe)

RAHMENBEDINGUNG

LAGE UND ENTWICKLUNG DER GEMEINDEN
ZIELE AUS DER REGIONALPLANUNG
AUSGANGSLAGE IN GREIFENBERG
AUSGANGSLAGE IN SCHONDORF
AUSGANGSLAGE IN UTTING

LAGE UND ENTWICKLUNG DER GEMEINDEN



Greifenberg, Schondorf am Ammersee und Utting am Ammersee befinden sich im oberbayerischen Landkreis Landsberg am Lech am nordwestlichen Ufer des Ammersees. Sie liegen etwa 45 km westlich von München südlich der Bundesautobahn A96. Über die Autobahnausfahrt 29 "Greifenberg" sind die Gemeinden an die Autobahn angeschlossen. Über die Ammerseebahn von Mering (bei Augsburg) über Geltendorf nach Weilheim sind die Gemeinden Utting und Schondorf mit eigenen Bahnhöfen an die Bahnlinie angeschlossen.

Landschaftlich prägend sind der Ammersee und das westlichen Ammer-Loisach-Hügelland welches durch waldreiche Moränenrücken gekennzeichnet ist. Das Gebiet um Greifenberg, Schondorf und Utting befindet sich innerhalb des Erholungsraums "Fünf-Seen-Land".

Die Orte blicken auf eine frühe Gründung zurück. Alle drei Gemeinden weißen erste frühzeitliche Siedlungsstrukturen bis zu 750 v. Chr. auf die der Fund von Hügelgräbern hindeutet. Der Verlauf der Römerstraße "Via Raetia" parallel des westlichen Ammerseeufers lässt auf Siedlungstätigkeiten in den Gemeinden während der Römerzeit schließen.

In den 1970er Jahren wurden die Gemeinden entsprechend ihrer heutigen Gemeindestrukturen aus den jeweiligen Ortsteilen zusammengefasst. So wurde aus Unter- und Oberschondorf Schondorf, Beuern wurde Greifenberg zugeordnet und Achselschwang und Holzhausen in Utting eingegliedert. Auf Grund der Rechtsverordnung der Regierung von Oberbayern entstand im Mai 1978 die Verwaltungsgemeinschaft Schondorf am Ammersee, in welcher die Gemeinden Eching, Greifenberg und Schondorf gemeinschaftlich verwaltet werden.

Heute ist Utting mit 19 km² Gemeindefläche die flächenmäßig größte der drei Gemeinden ist, gefolgt von Greifenberg mit etwa 8 km² und Schondorf mit fast 7 km².

Die Struktur der Orte entwickelte sich aus der Tätigkeit der Bewohner als Bauern oder Fischer. Mit dem Bau der Bahntrasse und der Bahnhöfe setzte ein Bevölkerungswachstum ein. Die attraktive Lage am See führte zum Aufbau von Villenkolonien.

Abb.: Topographische Karte aus dem Geoportal Bayern des Bayerischen Vermessungsamtes

ZIELE AUS DER REGIONALPLANUNG - REGIONALPLAN MÜNCHEN

Die Gemeinden Greifenberg, Schondorf am Ammersee und Utting am Ammersee sind Teil der Planungsregion 14 (Metropolregion München). Die Region ist stark auf die Landeshauptstadt München ausgerichtet (monozentrisch-radiale Raumstruktur).

Greifenberg und Schondorf werden mit der räumlichen Nähe zur BAB 96 als "äußere Verdichtungszone" eingestuft, wobei Greifenberg auf Grund seiner Lage an der Bundesautobahn direkt an der "Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung" der Metropolregion liegt. Für die Gemeinden, die innerhalb der "äußeren Verdichtungszone" und damit im Übergangsbereich zwischen Verdichtungs-

raum und ländlichen Raum liegen, wird im Regionalplan das Ziel formuliert, die Versorgungsstruktur zu stärken, einer Suburbanisierung entgegen zu wirken, die Erreichbarkeit der Kommunen zu verbessern sowie bedeutsame Freiräume zu erhalten und zu entwickeln.

Utting befindet sich im "ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume". Die Orte Schondorf und Utting gelten als Kleinzentren und dienen zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs.

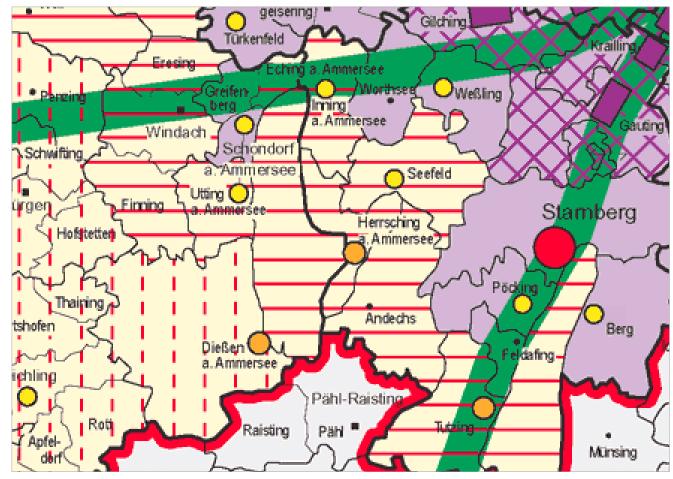


Abb.: Planausschnitte Regionalplan München Raumstruktur

ZIELE AUS DER REGIONALPLANUNG - LANDSCHAFTLICHE LAGE

Die Gemeinden befinden liegen im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland. Zusammenhängende Waldkränze in Wechsel mit der ortstypischen Kulturlandschaft prägen diese Landschaft. Ziel einer Entwicklung ist der Waldumbau zu Mischwald mit freigehaltenen Lichtungsbereichen, sowie die Sicherung und Entwicklung von Quellbereichen, Bachläufen und Mooren. Der Wechsel von Waldflächen und Offenland ist zu erhalten.

Sämtliche, nicht bebaute Flächen innerhalb der Gemeindegebiete von Schondorf und Utting, sowie die südlichen Bereiche im Gemeindegebiet von Greifenberg liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Ammersee West" (Längsschraffur). Veränderungen sind auf diesen Flächen grundsätzlich möglich, wobei die Charakteristik und die Funktion des Naturhaushalts in besonderer Weise berücksichtigt werden soll. Die westlichen Gemeindeflächen von Greifenberg und Utting werden als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Kreuzschraffur) eingestuft. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen Biotopverbundsysteme einschließlich der Natura 2000-Gebiete besonders gesichert werden. Deshalb wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf diesen Flächen ein besonderes Gewicht eingeräumt.

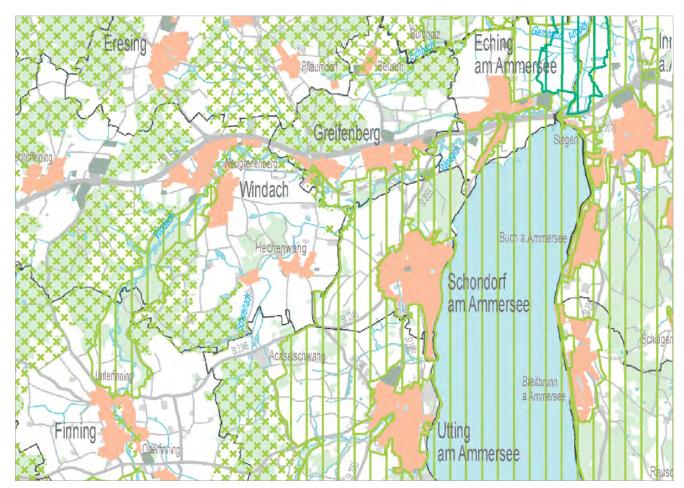


Abb.: Planausschnitte Regionalplan München Landschaft und Erholung

GREIFENBERG - DATEN

Bundesland: Bayern

Regierungsbezirk: Oberbayern

Landkreis: Landsberg am Lech

Lage: in der Metropolregion München

 Höhe:
 580 m ü. NN

 Fläche:
 8,21 km²

Einwohnerzahl: 2.268 (Stand: 31.12.2016)
Bevölkerungsdichte: 270 Einwohner je km²

Ortsteile: Greifenberg, Neugreifenberg, Beuern, Painhofen

Gemarkungen: Greifenberg, Beuern



Abb.: Topographische Karte aus dem Geoportal Bayern des Bayerischen Vermessungsamtes

GREIFENBERG - ZIELE AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 1998 mit Änderungen in den Jahren 2003, 2004, 2006, 2008 und 2009, sieht vorrangig eine Innenentwicklung sowie die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Neugreifenberg vor.

Wohnbauflächen

Ziel der Gemeinde ist es, den Ortscharakter zu erhalten und den Bedarf an Wohnbaufläche für die ortsansässige Bevölkerung zu decken. Die Ausweisung von Neubauflächen soll in einem verträglichem Umfang auch einen Zuzug von außen ermöglichen. Einer Zersiedlung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neben der Anbindung bzw. Abrundung bestehender Siedlungsgebiete werden neue Wohnbauflächen vorrangig im östlichen Bereich von Neugreifenberg vorgesehen.

Gewerbeflächen

Die Ortsmitte von Greifenberg ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Auch weite Teile des abseits des Hauptortes gelegenen Ortsteil Beuern ist als Dorfgebiet definiert. Hier soll die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten im Sinne früherer dörflicher Strukturen gesichert und gefördert werden. Nördlich der A96 ist die Entwicklung neuer Gewerbeflächen geplant. Alle Wohngebiete sind als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Landwirtschaft soll in Greifenberg gesichert werden, hierfür dient der Agrarleitplan als Grundlage. Die Ausweisung der zentralen Bereiche von Greifenberg als Dorfgebiet soll den Erhalt der gewerblichen Nutzung im Ort ermöglichen. Von besonderer Bedeutung ist auch die extensive Bewirtschaftungsform in landschaftlich bedeutenden Flächen, um negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden und eine vielfältige Landschaft zu erhalten, die auch Ausgleichs- und Erholungsfunktion hat.

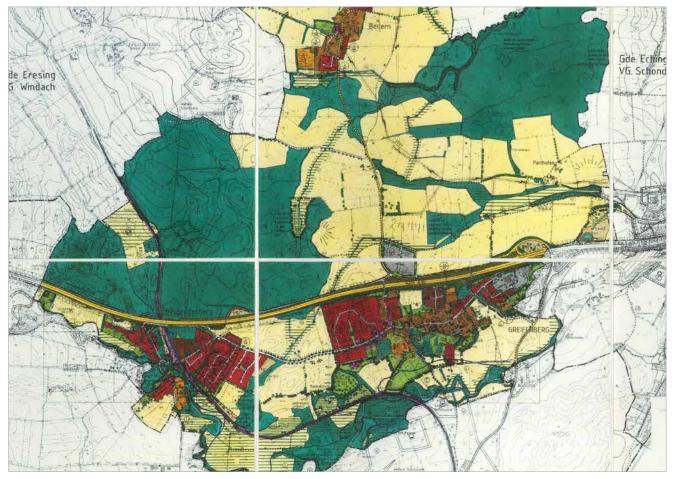


Abb.: Flächennutzungsplan Gemeinde Greifenberg (November 1998 - rechtskräftig)

GREIFENBERG - AKTUELLE VORHABEN IM ZENTRALEN BEREICH (STAND ANFANG 2018)

Darstellung von aktuellen Planungen im Umfeld der Ortsmitte:

- 1 Neubau des Warmbades und der Tennisplätze sowie Ergänzung eines Hotels
- 2 Erweiterung des Gewerbegebietes um ca. 3,8 ha
- 3 Einheimischenmodell Windacher Straße in Neugreifenberg



Abb.: Skizze Gemeinde Greifenberg, Vorhaben in zentraler Lage (Stand 2018)

GREIFENBERG - INITIATIVE "L(I)EBENSWERTES DORF"

Die Initiative "L(i)ebenswertes Dorf - Greifenberg gestalten und bewahren" ist eine Interessengemeinschaft engagierter Bürgerinnen und Bürger, die sich im Frühjahr 2015 zusammen gefunden haben. Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der Attraktivität des Ortes Greifenberg. Im Einzelnen sollen folgende Ziel voran gebracht werden:

- Neugestaltung einer Dorfmitte
- Erhaltung der Nahversorgung
- Wiederbelebung der Gastronomie
- Verkehrslenkung
- Schaffung von Begegnungsstätten
- Verschönerung des Ortsbildes
- Schaffen von touristischen Angebote
- Ermöglichen von attraktiven Standorten für Gewerbe

Die Initiative organisiert Ausstellungen und Veranstaltungen. Im Jahr 2015 erfasste die Initiative die Nutzung der Gebäude im Ortskernbereich. Aufgenommen wurde die Anzahl der Parkplätze beim Versorgungszentrum und vor dem Rathaus. Außerdem wurden die Durchfahrtszeiten mit Tempo 30 und 50 gemessen. Auf Grundlage dieser Erhebung wurden Missstände im Bereich der Dorfmitte beschrieben und mögliche Lösungsansätze dargestellt.

Die Vertreter der Initiative "L(i)ebenswertes Dorf - Greifenberg gestalten und bewahren" wurden bei der Erarbeitung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes eingebunden.



Abb.: Logo Greifenberg I(i)ebenswertes Dorf

SCHONDORF - DATEN

Bundesland: Bayern

Regierungsbezirk: Oberbayern

Landkreis: Landsberg am Lech

Lage: in der Metropolregion München

 Höhe:
 565 m ü. NN

 Fläche:
 6,6 km²

Einwohnerzahl: 3.944 (Stand: 31.12.2015)

Bevölkerungsdichte: 598 Einwohner je km²

Ortsteile: Oberschondorf, Unterschondorf

Gemarkung: Schondorf am Ammersee



Abb.: Topographische Karte aus dem Geoportal Bayern des Bayerischen Vermessungsamtes

SCHONDORF - ZIELE AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schondorf sieht eine Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Nachverdichtungen und Stärkung der zentralen Bereiche von Unter- und Oberschondorf vor. Generell hat eine mäßige bauliche Nachverdichtung Vorrang vor Neuausweisungen von Bauland. Landschaftlich wichtige Bereiche sollen baulich nicht nachverdichtet werden.

Wohnbauflächen

Die künftige Entwicklung der Wohnbauflächen soll vorrangig durch Innenentwicklung sowie einer baulichen Abrundung der Ortsränder erfolgen. Eine Nachverdichtung ist vor allem in Oberschondorf möglich, in Unterschondorf soll in weiten Teilen der Charakter der großflächigen, stark durchgrünten Villengrundstücke und Wohngebiete beibehalten werden. Die Ausweisung von neuen Baugebieten ist nur im Rahmen von kleinflächigen Ergänzungen an den Ortsrändern oder durch die Umwidmung von anderweitigen Flächen in Wohnbauflächen vorgesehen.

Gewerbeflächen

Die Gemeinde Schondorf besitzt nur einen sehr geringen Anteil an Gewerbeflächen. Die Suche nach geeigneten Standorten ist durch das verhältnismäßig kleine und landschaftlich sensible Gemeindegebiet schwierig. Generell sieht der FNP nur sehr wenige, eher kleinteilige Gewerbeflächen vor.

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Die Ziele zur Entwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sollen dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung tragen. Es wird eine Waldentwicklung vorgesehen. Zudem ist eine Flurdurchgrünung sowie eine extensive Bewirtschaftung, besonders im Nordwesten des Gemeindegebietes geplant. Bestehende Biotope und bedeutende Feldgehölze sollen dabei erhalten und entwickelt werden. Grundsätzlich gilt der Agrarleitplan als Grundlage zur landwirtschaftlichen Entwicklung.

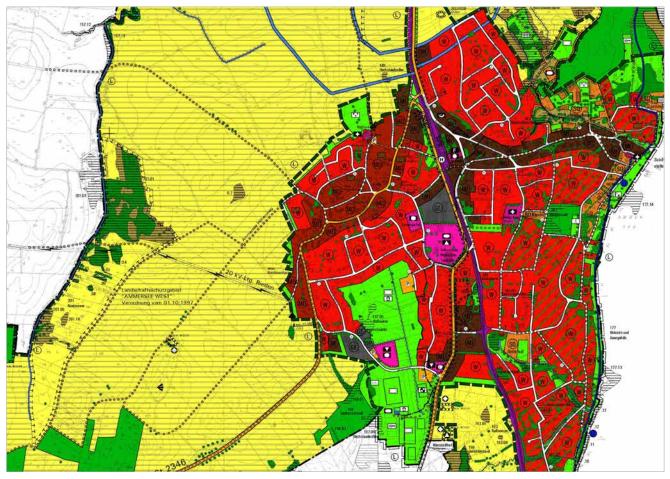


Abb.: Flächennutzungsplan Gemeinde Schondorf am Ammersee (Oktober 2003 - rechtskräftig)

SCHONDORF - VORLIEGENDE KONZEPTE UND UNTERSUCHUNGEN

Unter dem Motto "Schondorf 2025" beschäftigen sich Schondorfer Bürger in verschiedenen Veranstaltungen mit der Ortsentwicklung von Schondorf.

Als zentrales Projekt der Ortsentwicklung plant Schondorf seit 2017 die Bebauung des Prix-Geländes in zentraler Lage westlich der Bahnlinie. Geplant sind neue Wohnangebote, eine Ergänzung der Schulsportanlagen und ein neuer Fuß- und Radweg. In einem Investorenwettbewerb wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das über einen Bebauungsplan baurechtlich gesichert wurde.

Für den Bereich am Bahnhof wurde 2018 ein erstes Konzept einer möglichen Aufwertung erarbeitet. Ziel ist die Ausbildung des Areals zu einer erlebbaren Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität.

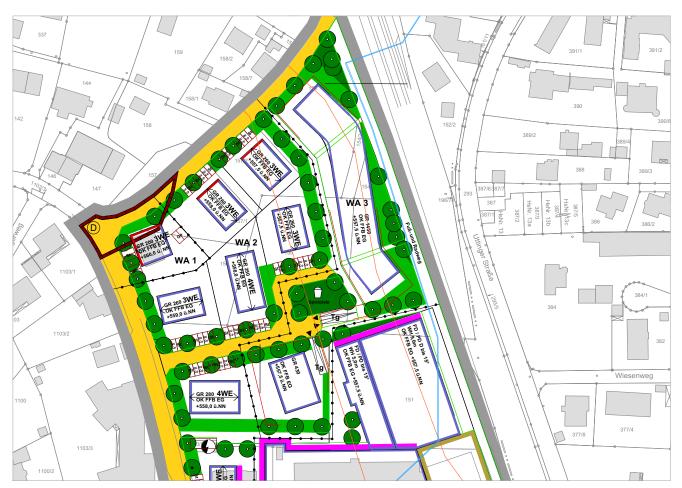


Abb.: Bebauungsplanentwurf Prix-Gelände (Stand 2017)

SCHONDORF - AKTUELLE VORHABEN IM ZENTRALEN BEREICH (STAND ANFANG 2018)

Darstellung von aktuellen Planungen im Umfeld der Ortsmitte:

- 1 Entwicklung Bahnhofsareal
- 2 Nachnutzung Bahnhofsgebäude
- 3 Entwicklung Prix-Gelände mit Ergänzung Radwegverbindung entlang Bahntrasse
- 4 Erweiterung Schule durch Landkreis
- 5 Ergänzung des Radwegenetzes vor allem Dorfdurchfahrt
- Sanierung der Liegenschaften der Gemeinde im Zuge des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP)
- 7 Renaturierung der Uferbereiche durch Schlösser- und Seenverwaltung
- 8 Seepromenade Restaurierung Ufermauer



Abb.: Skizze Gemeinde Schondorf am Ammersee, Vorhaben in zentraler Lage (Stand 2018)

UTTING - DATEN

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Oberbayern

Landkreis: Landsberg am Lech

Lage: in der Metropolregion München

 Höhe:
 554 m ü. NN

 Fläche:
 19,01 km²

Einwohnerzahl: 4.562(Stand: 31.12.2015)

Bevölkerungsdichte: 240 Einwohner je km²

Ortsteile: Utting am Ammersee, Holzhausen am Ammersee, Achselschwang

Gemarkungen: Utting am Ammersee, Rieden am Ammersee, Hechenwang



Abb.: Topographische Karte aus dem Geoportal Bayern des Bayerischen Vermessungsamtes

UTTING - ZIELE AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Utting ist am 14.12.2017 rechtskräftig geworden. Im Einzelnen werden folgende Ziele der Siedlungsentwicklung definiert:

Wohnbauflächen

Die Gemeinde Utting verfolgt das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Grundsätzlich soll eine Zersiedelung vermieden werden, die kompakte aber auch durchgrünte bestehende Siedlungsform soll erhalten werden. Auf größere Neuausweisungen für Wohnraum wird verzichtet. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll auf den Hauptort konzentriert werden. Bestehende innerörtliche Potentiale sollen ausgeschöpft werden. Im Rahmen einer baulichen Ergänzung soll der vorhandene Siedlungscharakter aufgegriffen und weitergeführt werden. Die Ziele beziehen sich auch auf den Ortsteil Holzhausen.

Gewerbeflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung soll das im Gemeindegebiet bestehende Gewerbegebiet erweitert werden, um die Wirtschaftskraft im Ort zu stärken und vielfältige Arbeitsplätze zu schaffen.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Stärkung sozialer und kultureller Einrichtungen und eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen wird sichergestellt.

Freiräume

Im Rahmen der Neuaufstellung sollen Veränderungen durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel besonders berücksichtigt werden. Ziel ist es, die Siedlungsstrukturen durch qualitative Freiräume zu sichern und der Übergang zur Landschaft mit guten Ortsrandeingrünung zu gestalten. Das Landschaftsbild soll in seinen Qualitäten als hochwertiger Erholungsraum erhalten werden.

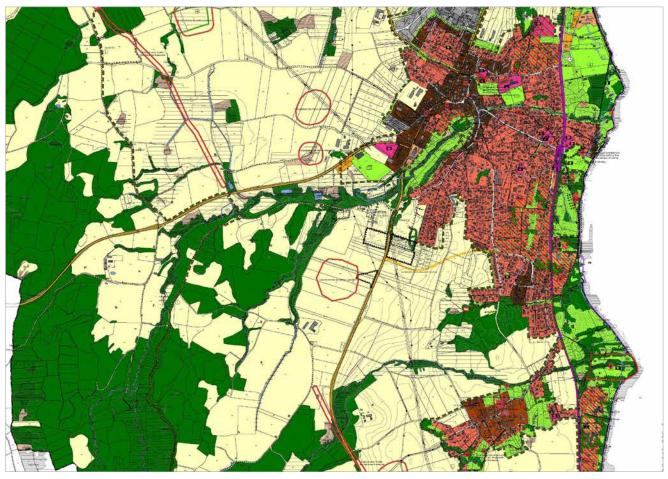


Abb.: Flächennutzungsplan Gemeinde Utting am Ammersee (rechtskräftig seit dem 14.12.2017)

UTTING - VORLIEGENDE KONZEPTE UND UNTERSUCHUNGEN

In der Gemeinde Utting liegen eine Vielzahl an Konzepten, und Untersuchungen vor, die sich mit der Frage zur Entwicklung des Ortes beschäftigen.

In einer studentischen Arbeit beschäftigte sich die Hochschule Nürtingen im Sommer 2008 mit der Umgestaltung der Ortsmitte. Fokus der Arbeiten war vor allem der historisch geprägte Bereich. So wurden Vorschläge zur Aufwertung des Mühlbaches, zur baulichen Ergänzung des unbebauten Grundstücke südlich der Schule oder zur Umgestaltung der Anbindung der Ortsmitte Am Dorfbrunnen zum See in Planungskonzepten dargestellt.

In einer Seniorenbefragung des Landkreises aus dem Jahr 2009 wurden die zentralen Themen der Seniorinnen und Senioren dargelegt. Im Anschluss Erarbeitete die Gemeinde 2012 bis 2013 auf Basis eines Bürgerworkshops ein "Seniorenpolitisches Konzept".

Aufbauend auf eine Bürgerwerkstatt zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2009 erarbeitete der Gemeinderat in einem Klausurtag das "Zukunftsbild Utting 2020". Diese Zukunftsvision wurde in einem Ortsentwicklungskonzept, das im Zeitraum 2012 / 2013 erarbeitet wurde, konkretisiert.

2014 wurden Konzept zur Entwicklung des Schulstandortes in Utting im Rahmen eines Klausurtages "Volksschule Utting" formuliert.

Zur Ergänzung des Wohnraumangebotes führte die Gemeinde 2017 eine städtebaulichen Wettbewerb zur baulichen Entwicklung des sogenannten "Schmucker-Areals" durch.

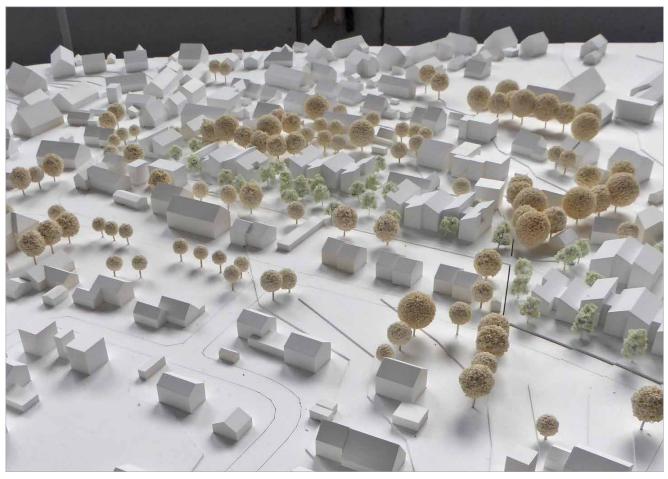


Abb.: Foto Modell des ersten Preises des Wettbewerbs zum Schmucker-Areal, WWA Architekten, München

UTTING - ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT (STAND 2013)

Im Jahr 2013 wurde in Utting, parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, ein integriertes Ortsentwicklungskonzept erarbeitet. Der Schwerpunkte der Bearbeitung wurde auf folgende sieben Themenbereiche gelegt:

- Ortsbild und öffentlicher Raum
- Verkehr
- Wirtschaft, Gewerbe, Versorgung
- Soziales (Senioren, Jugend, Familie) und kommunale Infrastruktur
- Tourismus, Freizeit, Kultur
- Natur, Landschaft, Landwirtschaft, Energie
- Holzhausen

In einer Stärken-Schwächen-Bilanz wurden die einzelnen Schwerpunkte bewertet und das Leitmotiv "Utting - Natürlich am Ammersee" entwickelt. Dieses wird durch acht bereits beschlossene Leitsätze konkretisiert und endet mit der Zukunftsvision "Utting - eine Gemeinschaft, in der sich alle wohlfühlen können!".

Unter Einbindung der Bürgerschaft wurden die Ziele zur langfristigen Entwicklung des Ortes formuliert, um die Vision des Uttinger Leitbildes für die verschiedenen Bearbeitungsbereiche festzulegen.

Die im Ortsentwicklungskonzept dargestellten Maßnahmen wurden so gewählt, dass sie von der Gemeinde selbst realisiert werden können. Nicht aufgenommen wurden Maßnahmen, die von übergeordneter Stelle entschieden und gesteuert werden, wie zum Beispiel die Verbesserung der ÖPNV-Verbindungen. Die Maßnahmen wurden räumlich verortet und nach der zeitlichen Umsetzungsdauer in Form einer Prioritätenliste geordnet.

Aufbauend auf das Ortsentwicklungskonzept wurden in Utting verschiedenen Maßnahmen umgesetzt, so zum Beispiel, die jährliche Prämierung besonders gelungener Gebäudesanierungen oder die Regelung des Parkverkehrs "Am Gries".

Die Ortsentwicklungsplanung dient als Grundlage für das Interkommunale Entwicklungskonzept. Hier erarbeitete Ziele werden auf Basis der neuen Analyse geprüft und weiter geführt.



Abb.: Darstellung Themenbereiche aus dem Ortsentwicklungskonzept Stand 2013

Ziele aus dem Ortsentwicklung (Stand 2013) den Zielen zugeordnete Maßnahmen

- Schaffung und Belebung einer echten Ortsmitte, Revitalisierung des Ortszentrums
- Steigerung der Aufenthaltsqualität im Ort
- Erhalt der ortsbildprägenden Bausubstanz
- Bewusstsein für umweltfreundliche Mobilität fördern
- Fußgängerfreundlichkeit und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums stärken (v.a. in der Ortsmitte)
- Steuerung des touristischen Parkverkehrs
- Wirtschaftskraft stärken, Arbeitsplätze schaffen und erhalten (Voraussetzungen)
- Kaufkraft am Ort binden
- Förderung und Sicherung der dörflichen Strukturen bei Handwerk und Handel
- Wohnen und Arbeiten im Ort ermöglichen (keine Schlafstadt)
- Angebote zur Ermöglichung eines selbstständigen Lebens im Alter schaffen
- "Halten" der nachfolgenden Generationen am Ort
- (umwelt-) verträglichen Langzeittourismus fördern, Qualität vor Quantität
- Ausbau eines ganzjährigen Tourismus-Angebots

- Umgestaltung Mühlbach und der Ortsmitte im Bereich Dorfbrunnen
- Beleuchtung
- Prämierung guter Gebäude
- Verkehrsberuhigte Zone im Gneis
- Parkleitsystem
- Vergünstigte ÖPNV-Nutzung
- Fahrradverkehr fördern (nicht weiter verfolgt siehe Tourismus)
- Nutzung der Deponie
- Gewerbe im Mischgebiet stärken
- Vollsortimenter am Ort halten
- Voraussetzungen für seniorengerechten Wohnraum schaffen und prüfen
- Barrierefreiheit
- Einheimischenbauland für Wohnen und Gewerbe
- **Erweiterung Rathaus**

- Erhalt des attraktiven Landschaftsbildes
- **Energieautarkes Utting**
- Sicherung Lebensraum Ammersee und sensibler Umgang mit den Seeuferbereichen

UTTING - AKTUELLE VORHABEN IM ZENTRALEN BEREICH (STAND ANFANG 2018)

Darstellung von aktuellen Planungen im Umfeld der Ortsmitte:

- 1 Neues Wohnen am Schmucker Grundstück
- 2 Sanierung Pfarrgemeindeheim
- 3 Sanierung Schule
- 4 Konzept zur Neubelegung Bahnhofstraße 1-5
- 5 B-Plan Bahnhofstraße geplant
- 6 Nachnutzung des Gebäudes der ehemaligen VR-Bank
- 7 Gestaltung des Stadls am Bahnhof mit Umfeld
- 8 Nachnutzung Rathaus / Bauhof im Rahmen einer Verlegung des Rathauses notwendig

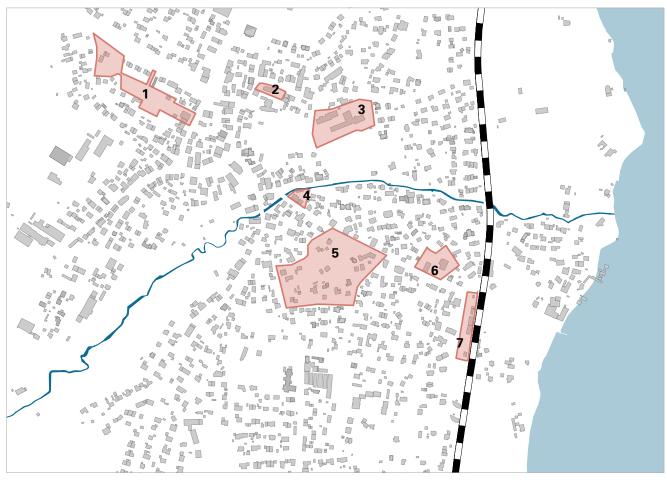


Abb.: Skizze Gemeinde Utting am Ammersee, Vorhaben in zentraler Lage (Stand 2018)

FLÄCHENPOTENTIALE / WOHNEN

INNENENTWICKLUNG AUS STÄDTEBAULICHER SICHT

ERMITTLUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE ZUR INNENENTWICK-LUNG

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN FLÄCHENPOTENTIALE

FLÄCHENPOTENTIALE IN GREIFENBERG

FLÄCHENPOTENTIALE IN SCHONDORF

FLÄCHENPOTENTIALE IN UTTING

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

BEDARFSGERECHTES WOHNRAUMANGEBOT

WOHNUNGSMARKT UND POTENTIALE ZUR SCHAFFUNG VON WOHNRAUM

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN WOHNEN

- ZIELE ZUM THEMENFELD FLÄCHENRESSOURCEN
- ZIELE ZUM THEMENFELD WOHNEN HANDLUNGSFELDER

INNENENTWICKLUNG AUS STÄDTEBAULICHER SICHT

Einschätzung zum Thema Innenentwicklung und zur bestehenden Situation:

Generell gilt für alle Gemeinden das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Dies entspricht auch den Vorgaben des Bundesbaugesetzbuches zum Schutz der Ressource Boden.

Die Lage im Großraum München mit der extremen Nachfrage nach Wohnraum auf der einen Seite und die wenigen verfügbaren Flächen auf der anderen, führen zu einer starken Dynamik im Bereich der Innenentwicklung.

Begrenzte Flächen

Schondorf ist auf Grund seiner Lage (umgebendes Landschaftsschutzgebiet und See) fast vollständig auf eine Innenentwicklung angewiesen. In Utting stehen ebenfalls kaum Flächen für eine Außenentwicklung zur Verfügung.

Bei einer Betrachtung des Themas der Innenentwicklung geht es bei der künftigen Entwicklung daher nicht nur um die Frage des Flächensparens, sondern um die Frage der Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden als Ganzes und deren Planungs- und Handlungsspielräume.

Auf Grund der sehr begrenzten Flächen, muss die künftige Entwicklung auf den vorhandenen bzw. verfügbaren "Reserven" sehr genau abgewogen werden.

Es sind Innenentwicklungspotenziale vorhanden, diese Flächen liegen jedoch überwiegend in privater Hand.

Nutzungsmischung

Es sind starke Flächenkonkurrenzen erkennbar. Auf Grund der hohen Immobilienpreise "verdrängt" die Wohnnutzung andere Nutzungen, wie z.B. kleinteiliges Handwerk und Gewerbe, Dienstleistungen oder kleine Ladeneinheiten. Eigentümer entscheiden sich für die finanziell attraktivere Wohnnutzung. Ohne eine Steuerung durch die Gemeinde ist eine weitere Entwicklung hin zu einem sehr hochpreisigen, reinen Wohnen im Gemeindegebiet zu erwarten. Eine stabile Nutzungsmischung innerhalb der Gemeinde geht damit immer mehr verloren.

In Misch- und Dorfgebieten ist zu beobachten, dass die Gebiete auf Grund der o.g. Faktoren in Wohngebiete "umkippen" und damit die noch bestehenden Betriebe Einschränkungen zur Ausübung ihres Gewerbes hinnehmen müssen. Z.T. führt dies zu einer Negativspirale, die vorhanden Betriebe siedeln aus oder gehen in weiter im Hinterland liegende Gemeinden. Damit wird das "Umkippen" weiter beschleunigt. Ein weiterer Faktor, der diese Entwicklung beschleunigt, sind die steigenden Preise auch für Gewerbeflächen.

Damit gehen der Gemeinde sukzessiv auch Flächen verloren, die gewerbliche Nutzungen aufnehmen könnten. Da Neuausweisungen nicht möglich sind, geht damit auch Arbeitsplätze vor Ort und die Einnahmen durch Gewerbesteuer zurück.





Nachverdichtung und Grünstrukturen

In Schondorf und Utting bestehen größere Gebiete, die sich aus einer Ansiedlung von hochwertigem Wohnen in der Nähe des Sees heraus entwickelt haben. Diese weisen eine relativ geringe bauliche Dichte auf. Gleichzeitig ist hier ein teilweise sehr wertvoller Grünbestand vorhanden, der im hohen Maß zur Qualität der Gemeinde beiträgt.

Die Gemeinde Greifenberg besteht aus mehreren, durch landschaftliche Flächen räumlich voneinander getrennten Siedlungsbereichen.

Teilweise ordnet sich die Bebauung so weit unter, dass von einer Bebauung innerhalb eines landschaftlichen Elements (z.B. Höhenrücken, Hangkante) und nicht von einer Siedlung im klassischen Sinn gesprochen werden kann. Es bestehen sozusagen Mischformen zwischen Landschaft und Siedlung. Der Erhalt dieser Grünstrukturen ist aus mehreren Gründen sinnvoll: Ökologische Aspekte (Großbäume, CO2, Abkühlung, Landschaftsbild, Artenvielfalt....).

Die Gemeinde Schondorf verfügt nur über wenige eigene Grünflächen, so dass der Anteil an Grünflächen im Ort stark von den Entwicklungen auf den privaten Flächen abhängt. Im Hinblick auf eine angestrebte Innenentwicklung gilt es hier, sehr sorgfältig abzuwägen und das richtige Maß zu finden.

Mit einer zunehmenden Nachverdichtung nimmt auch der Bedarf an öffentlich nutzbaren Freiflächen zu. Dies ist auch Bestandteil einer gewünschten Belebung der Ortsmitten oder einer Ergänzung an (informellen) Treffpunkten für die Bevölkerung. Hierfür müssen Flächen gesichert werden.

Versiegelung durch Nebenanlagen

Ein weiterer Faktor der im hohen Maß zur Zerstörung vorhandener Grünstrukturen und zur Versiegelung beiträgt, ist die Größe der Nebenanlagen (Parkierung, Terrassen, Gartenhäuser, Pools etc.) In vielen Fällen ist die Versiegelung auf den Grundstücken durch die Nebenanlagen genauso hoch wie durch die Hauptanlagen, teilweise sogar höher. Hier gilt es daher z.B. flächensparende Systeme für die Parkierung sowie geeignete Steuerungsinstrumente zur Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken zu finden.

Innerer Leerstand,

Ein weiterer Aspekt zum Thema Innenentwicklung ist der sogenannte 'innere Leerstand' in älteren, z.T. sehr großen Einfamilienhäusern, die z.T. nur noch von einer Person bewohnt werden. In älteren Wohngebieten leben heute viel weniger Bewohner, als in der Zeit, in welcher diese erbaut wurden.

Auch die weiterhin steigende Wohnfläche pro Kopf trägt dazu bei, dass in den bestehenden Gebieten weniger Bewohner leben, als früher. Dies führt dazu, dass trotz zusätzlicher Gebäude (Neubauten) die Einwohnerzahl nicht im gleichen Maße steigt, bzw. die Nachverdichtung nicht zur Deckung des fehlenden Wohnraums führt.





ERMITTLUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE ZUR INNENENTWICKLUNG

Für die drei Gemeinden wurden die Innenentwicklungspotentiale erhoben. In einer Untersuchung wurde ermittelt, wie sich eine mögliche Nachverdichtung in den bestehenden Strukturen darstellt. Es wurde überschlägig ermittelt, welche baulichen Ergänzungen bei Erhalt der vorherrschenden Baustruktur möglich wären (keine Überformung der bestehenden städtebaulichen Strukturen in dem Sinne, dass z.B. die Geschossigkeit oder Bauweise grundlegend geändert wird).

Aus dieser Untersuchung wurde überschlägig erhoben, wie viel Geschossfläche auf den Flächen der Innenentwicklungspotentiale umgesetzt werden könnte und wie vielen Einwohnern diese entsprechen würde.

Die Potentiale wurden danach unterschieden, ob diese in Mischgebieten oder Wohngebieten liegen und ob es sich um klar erkennbare Baulücken mit vorgegebener Struktur handelt oder um Bereiche, die vor einer baulichen Umsetzung neu geordnet werden müssten. Hierbei wurde eine grobe Überprüfung der Darstellungen des FNP durchgeführt.

Die Analyse dient jedoch nicht nur der Frage, wie viele Wohnflächenpotentiale vorhanden sind, um der großen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und zusätzliche Einwohner aufzunehmen, sondern auch dazu, einen Handlungsbedarf der Gemeinden aufzuzeigen.

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZU FLÄCHENPOTENTIALE

STÄRKEN

- Nachverdichtungspotentiale im Bestand vorhanden
- Die große Nachfrage nach Wohnraum führt dazu, dass es wirtschaftlich attraktiv ist, Wohnraum zu schaffen, diese Dynamik kann genutzt werden, z.B. um wertvolle Gebäudesubstanz zu erhalten

SCHWÄCHEN

- Auf Grund geringer Flächenreserven zeichnen sich auf den wenigen verfügbaren
 Flächen große Nutzungskonkurrenzen ab.
 Große Vermarktungsinteressen stehen
 einem wichtigen Ergänzungsbedarf sowie
 einer Sicherung von Flächen von künftigen
 Bedarfen im allgemeinen Interesse gegenüber.
- Gefahr von Verdrängungsprozessen durch hohe Wohnungspreise und Umwandlung in Wohnen. Handwerk, Kleingewerbe und Dienstleistungen finden keine geeigneten und bezahlbaren Flächen.
- In allen drei Kommunen gibt es wenige Potenzialflächen in kommunaler Hand, daher wenig Handlungsspielraum in Bezug auf die Steuerung des Wohnraumangebotes.
- Utting und Schondorf weisen größere locker bebaute und stark durchgrünte Wohngebiete ("Villengebiete") auf, eine ungesteuerte Entwicklung kann zum Verlust wesentlicher Qualitäten für die Gemeinden und die Region führen (Risiko des "Aufschaukelns" nach §34)
- Mit zunehmender Verdichtung können prägende Grünflächen/-strukturen verloren gehen, wenn diese nicht gezielt gesichert werden.

FLÄCHENPOTENTIALE IN GREIFENBERG

Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale:

In einer überschlägigen Erhebung wurden in den Wohnbauflächen auf privaten Flächen Potentiale für mindestens 160 zusätzliche Einwohner gefunden. Der Einfluss der Gemeinde auf die künftige Entwicklung insbesondere auf die Art des Wohnraumangebotes (Größen, Barrierefreiheit, Preissegment) ist begrenzt. Die Flächenpotentiale sind nicht sofort verfügbar. Die mögliche Aktivierung dieser Potentiale hängt davon ab, wann die privaten Eigentümer eine Veränderung auf den Grundstücken umsetzen wollen. Abzusehen ist jedoch eine weiter steigende Tendenz zur Nachverdichtung der Grundstücke und eine Entwicklung hin zu hochpreisigem Wohnen.

Es sind lediglich drei kommunale Fläche im Innenbereich ersichtlich, die auf den ersten Blick für eine Ergänzung mit Wohnnutzung geeignet ist. Daher ist hier eine besondere Notwendigkeit gegeben, die künftige Nutzung genau abzuwägen.

Nördlich des historischen Ortskerns liegen größere Gebiete, die derzeit als Misch-bzw. Dorfgebiete ausgewiesen sind. In diesem Bereich sind verschiedene Entwicklungen denkbar, sowohl eine Ergänzung der Wohnnutzung mit günstiger Lage nah am Ortskern als auch die Ansiedlung kleinerer Betriebe, bei welchen Arbeiten und Wohnen verbunden ist. Auch Gemeinbedarfsnutzungen könnten hier ggf. sinnvoll angeordnet werden. Hier könnte eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen sinnvoll sein.

Im Fall der Verlagerung von Betrieben in die Gewerbegebiete und gemeindlichen Einrichtungen, wie Wertstoffhof, Bauhof und Feuerwehr nördlich der Autobahn muss die Nachnutzung der bestehenden Standorte frühzeitig gesteuert werden.

Überschlägig erhobene Flächenpotentiale in Greifenberg

	Anzahl	Grundfläche	Geschossfläche	Wohnfläche	Zahl der	Einwohner
	Gebäude	überschlägig	überschlägig	überschlägig	Wohn-	
					einheiten	
Berechnungsgrundlage		160 qm	GR x 2,5	GF*0,75	Wohnfläche/	1 Einw/ 50 qm
		/Gebäude			80 qm	Wohnfläche
Gebäude in Wohnbauflächen	27	4.320	10.800	8.100	101	162
Gebäude in Mischgebieten	35	5.600	14.000	10.500	131	210
(mit Tendenz zu reinem Wohnen)						
Gebäude auf kommunalen Flächen	1	160	400	300	4	6

	Größe Netto-	Grundfläche	Geschossfläche	Wohnfläche	Zahl der WE	Einwohner
	bauland	überschlägig	überschlägig	überschlägig		
Berechnungsgrundlage		Nettobauland	GR*2,5	GF*0,75	Wohnfläche/	1 Einw/ 50 qm
		*0,2			80 qm	Wohnfläche
Fläche Mischgebiete Neuordnung	21.000	4.200	10.500	7.875	98	158

Abb.: Auf Basis der Flurkarte wurden Flächenpotentiale im Gemeindegebiet Greifenberg überschlägig erhoben und zusammengefasst (Stand 2018)

FLÄCHENPOTENTIALE IN SCHONDORF

Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale:

In einer überschlägigen Erhebung wurden in den Wohnbauflächen auf privaten Flächen Potentiale für mindestens 630 zusätzliche Einwohner gefunden. Der Einfluss der Gemeinde auf die künftige Entwicklung insbesondere auf die Art des Wohnraumangebotes (Größen, Barrierefreiheit, Preissegment) ist begrenzt. Die Flächenpotentiale sind nicht sofort verfügbar. Die mögliche Aktivierung dieser Potentiale hängt davon ab, wann die privaten Eigentümer eine Veränderung auf den Grundstücken umsetzen wollen. Abzusehen ist jedoch eine weiter steigende Tendenz zur Nachverdichtung der Grundstücke und eine Entwicklung hin zu hochpreisigem Wohnen.

Auf kommunalen Flächen liegen Potentiale für weitere ca. 70 Einwohner zuzüglich der geplanten Einheiten auf dem Prix-Gelände.

Auf Wohnbauflächen, die u.U. neu geordnet werden müssten, besteht Potential für weitere ca. 300 Einwohner. Im Rahmen der Neuordnung kann die Gemeinde Einfluss nehmen und z.B. die Bauweise (z.B. Geschosswohnungsbau) bestimmen. In die-

sen Bereichen sind bei guter Planung auch höhere bauliche Dichten vertretbar. Damit kann Wohnraum für mehr Einwohner geschaffen werden bzw. im Rahmen der Anhebung des Baurechtes geförderter Wohnraum entstehen.

Im Bereich der stark durchgrünten Wohngebiete (gehobene Lagen, "Villengebiete") sind Nachverdichtungspotentiale vorhanden. Ohne eine Steuerung der baulichen Entwicklung besteht das Risiko einer ungewollten Veränderung des Gebietscharakters, insbesondere des Verlustes der prägenden Grünstrukturen.

7,2 ha Flächen sind als Misch- oder Dorfgebiete ausgewiesen und zeigen deutliche Ansätze einer Veränderung (z.B. im Fall der Aufgabe der ursprünglich landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung). Diese Flächen stellen wichtige Gewerbeflächenpotentiale dar. Auf Grund der hohen Preise der Wohnimmobilien kann es zu Verdrängungsprozessen kommen ("Umkippen zu reiner Wohnnutzung").

Überschlägig erhobene Flächenpotentiale in Schondorf im Überblick

	Anzahl	Grundfläche	Geschossfläche	Wohnfläche	Zahl der	Einwohner
	Gebäude	überschlägig	überschlägig	überschlägig	Wohn-	
					einheiten	
Berechnungsgrundlage		160 qm	GR x 2,5	GF*0,75	Wohnfläche/	1 Einw/ 50 qm
		/Gebäude			80 qm	Wohnfläche
Gebäude in Wohnbauflächen	69	11.040	27.600	20.700	259	414
Gebäude in durchgrünten Gebieten	36	5.760	14.400	10.800	135	216
Gebäude in Mischgebieten	27	4.320	10.800	8.100	101	162
(mit Tendenz zu reinem Wohnen)						
Gebäude auf kommunalen Flächen	12	1.920	4.800	3.600	45	72

	Größe Netto-	Grundfläche	Geschossfläche	Wohnfläche	Zahl der WE	Einwohner
	bauland	überschlägig	überschlägig	überschlägig		
Berechnungsgrundlage		Nettobauland	GR*2,5	GF*0,75	Wohnfläche/	1 Einw/ 50 qm
		*0,2			80 qm	Wohnfläche
Fläche Wohngebiete Neuordnung	39.500	7.900	19.750	14.813	185	296
Fläche Mischgebiete Neuordnung	71.900	14.380	35.950	26.963	337	539

Abb.: Auf Basis der Flurkarte wurden Flächenpotentiale im Gemeindegebiet Schondorf überschlägig erhoben und zusammengefasst (Stand 2018)

FLÄCHENPOTENTIALE UTTING

Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale:

In einer überschlägigen Erhebung wurden in den Wohnbauflächen auf privaten Flächen Potentiale für mindestens 650 zusätzliche Einwohner gefunden. Der Einfluss der Gemeinde auf die künftige Entwicklung insbesondere auf die Art des Wohnraumangebotes (Größen, Barrierefreiheit, Preissegment) ist begrenzt. Die Flächenpotentiale sind nicht sofort verfügbar. Die mögliche Aktivierung dieser Potentiale hängt davon ab, wann die privaten Eigentümer eine Veränderung auf den Grundstücken umsetzen wollen. Abzusehen ist jedoch eine weiter steigende Tendenz zur Nachverdichtung der Grundstücke und eine Entwicklung hin zu hochpreisigem Wohnen.

Auf kommunalen Flächen liegen Potentiale für weitere ca. 55 Einwohner zuzüglich Schmucker-Areal. Auf Grund der wenigen Flächen ist hier eine besondere Notwendigkeit gegeben, die kommunalen Flächen zur Ergänzung des künftigen Wohnraumbedarfes zu nutzen. Mit dem Schmucker-Areal setzt die Gemeinde daher ein wichtiges Projekt um.

Auf Wohnbauflächen, die u.U. neu geordnet werden müssten, besteht Potential für weitere ca. 280 Einwohner. Im Rahmen der Neuordnung kann die

Gemeinde Einfluss nehmen und z.B. die Bauweise (z.B. Geschosswohnungsbau) bestimmen. In diesen Bereichen sind bei guter Planung auch höhere bauliche Dichten vertretbar. So kann Wohnraum für mehr Einwohner geschaffen werden bzw. im Rahmen der Anhebung des Baurechtes geförderter Wohnraum entstehen.

Im Bereich der stark durchgrünten Wohngebiete (gehobene Lagen, "Villengebiete") sind Nachverdichtungspotentiale vorhanden. Ohne eine Steuerung der baulichen Entwicklung besteht das Risiko einer ungewollten Veränderung des Gebietscharakters, insbesondere des Verlustes der prägenden Grünstrukturen.

5,1 ha Flächen sind als Misch- oder Dorfgebiete ausgewiesen und zeigen deutliche Ansätze einer möglichen Veränderung (z.B. im Fall der Aufgabe der ursprünglich landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung). Diese Flächen stellen wichtige Gewerbeflächenpotentiale dar. Auf Grund der hohen Preise der Wohnimmobilien kann es zu Verdrängungsprozessen kommen ("Umkippen zu reiner Wohnnutzung").

Überschlägig erhobene Flächenpotentiale in Utting im Überblick

	Anzahl Gebäude	Grundfläche überschlägig	Geschossfläche überschlägig	Wohnfläche überschlägig	Zahl der Wohn-	Einwohner
					einheiten	
Berechnungsgrundlage		160 qm	GR x 2,5	GF*0,75	Wohnfläche/	1 Einw/ 50 qm
		/Gebäude			80 qm	Wohnfläche
Gebäude in Wohnbauflächen	75	12.000	30.000	22.500	281	450
Gebäude in durchgrünten Gebieten	33	5.280	13.200	9.900	124	198
Gebäude in Mischgebieten	35	5.600	14.000	10.500	131	210
(mit Tendenz zu reinem Wohnen)						
Gebäude auf kommunalen Flächen	9	1.440	3.600	2.700	34	54

	Größe Netto- bauland	GR	_	Wohnfläche überschlägig	Zahl der WE	Einwohner
Berechnungsgrundlage		Nettobauland	GR*2,5	GF*0,75	Wohnfläche/	1 Einw/ 50 qm
		*0,2			80 qm	Wohnfläche
Fläche Wohngebiete Neuordnung	37.000	7.400	18.500	13.875	173	278
Fläche Mischgebiete Neuordnung	51.000	10.200	25.500	19.125	239	383

Abb.: Auf Basis der Flurkarte wurden Flächenpotentiale im Gemeindegebiet Utting überschlägig erhoben und zusammengefasst (Stand 2018)

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Anzahl der Bewohner

Die Gemeinden Greifenberg, Schondorf und Utting haben derzeit zusammen etwa 10.740 Einwohner. Diese verteilen sich wie folgt: Greifenberg ca. 2.658 Schondorf ca. 3.940 und Utting 4.532.

Die Prognosen gehen für Greifenberg und Utting von einem leichten Bevölkerungswachstum aus, für Schondorf einem leichten Rückgang. Die Prognosen beruhen auf der Entwicklung der Vorjahre in der jeweiligen Kommune und allgemeinen künftigen gesellschaftlichen Veränderungen.

Stagnierende Zahlen bzw. Zuwächse resultieren aus Zuzügen von außen. Ohne diese wäre die Zahl entsprechend des allgemeinen demographischen Wandels rückläufig.

Betrachtet man die einzelnen Altersgruppen wird deutlich: Trotz steigender Bevölkerungszahlen, wird die Gruppe der Kinder und Jugendlichen kleiner. In der Altersgruppe der über 65-jährigen wird es jedoch erheblich mehr Bewohner geben, insgesamt werden es in den drei Gemeinden in den nächsten 10 Jahren ca. 670 Bewohner mehr in einem Alter über 65 Jahre.

In Greifenberg wird in den kommenden 10 Jahren (bis 2028) ein kontinuierlicher Anstieg von 11,2 % prognostiziert, also ca. 300 weitere Einwohner in

diesem Zeitraum. Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs von 30 Personen.

Schondorf hat entgegen dem allgemeinen Trend dieser Region einen Rückgang von 0,5 % in den nächsten 10 Jahren zu erwarten. Dies lässt sich mit den beschränkten Reserven an neuem Bauland erklären. Insgesamt wird in der Gemeinde mit einem Rückgang von 20 Personen gerechnet.

Utting hingegen erwartet in den zukünftigen 10 Jahren einen Anstieg von 3,4 % d.h. einem jährlichen Zuwachs (Saldo) von 16 Personen.

Fort- und Zuzüge (Wanderungen):

Neben der Bevölkerungszahl sind auch die Angaben zu Wanderungsbewegungen, also Fort- und Zuzüge von Bedeutung. Im Zeitraum von 2010 - 2014 zogen in Greifenberg jährlich im Durchschnitt etwa 210 Menschen zu und 160 weg. In Schondorf sind ca. 290 zu- und ca. 280 fortgezogen, Utting verzeichnet in diesem Zeitraum einen Zuzug von etwa 300 Personen und einen Fortzug von 270 Personen. Jedes Jahr ziehen also insgesamt ca. 800 Personen neu in die 3 Gemeinden. Für die Entwicklung eines intakten gesellschaftlichen Lebens ist die Einbindung der neuen Bewohner in die vorhandenen sozialen Strukturen von besonderer Bedeutung.

Prognose zur Bevölkerungsentwicklung Datenblatt Gemeinde Greifenberg

		davon i	davon im Alter von Jahren			
Bevölkerungs- stand am 31.12	Personen insgesamt*	unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter		
2014	2 194	402	1 367	425		
2015	2 240	400	1 380	460		
2016	2 290	400	1 390	500		
2017	2 340	400	1 410	530		
2018	2 380	390	1 430	560		
2019	2 420	390	1 440	590		
2020	2 450	390	1 440	620		
2021	2 490	390	1 450	650		
2022	2 520	390	1 460	670		
2023	2 550	390	1 470	700		
2024	2 580	390	1 460	730		
2025	2 610	390	1 460	760		
2026	2 630	390	1 460	790		
2027	2 660	380	1 460	820		
2028	2 680	390	1 450	850		
	+300	+/- 0	+20	+290		

Abb.: Prognose zur Bevölkerungsentwicklung Greifenberg (blau: Zeitraum von 10 Jahren), Quelle: Bayer. LA für Statistik

Prognose zur Bevölkerungsentwicklung Datenblatt Gemeinde Schondorf

		davon im Alter von Jahren			
Bevölkerungs- stand am 31.12	Personen insgesamt*	unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter	
2014	3 849	774	2 251	824	
2015	3 860	740	2 280	84	
2016	3 860	710	2 310	84	
2017	3 870	700	2 320	86	
2018	3 880	680	2 330	87	
2019	3 880	670	2 330	89	
2020	3 890	660	2 340	89	
2021	3 890	640	2 360	89	
2022	3 890	630	2 350	90	
2023	3 880	620	2 340	92	
2024	3 880	620	2 320	93	
2025	3 870	610	2 310	95	
2026	3 870	610	2 290	97	
2027	3 860	600	2 280	98	
2028	3 860	600	2 250	1 01	
	-20	- 80	- 80	+ 14	

Abb.: Prognose zur Bevölkerungsentwicklung Schondorf (blau: Zeitraum von 10 Jahren), Quelle: Bayer. LA für Statistik

Prognose zur Bevölkerungsentwicklung Datenblatt Gemeinde Utting

		davon im Alter von Jahren				
Bevölkerungs- stand am 31.12	Personen insgesamt*	unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter		
2014	4 469	800	2 760	909		
2015	4 490	790	2 780	920		
2016	4 520	790	2 800	930		
2017	4 550	800	2 810	940		
2018	4 580	790	2 830	950		
2019	4 600	800	2 840	960		
2020	4 630	790	2 850	980		
2021	4 650	790	2 860	1 010		
2022	4 670	780	2 880	1 010		
2023	4 690	780	2 880	1 030		
2024	4 700	770	2 880	1 050		
2025	4 710	770	2 850	1 090		
2026	4 720	780	2 820	1 130		
2027	4 730	770	2 800	1 160		
2028	4 740	780	2 770	1 190		
	+ 160	- 10	- 60	+ 24		

BEDARFSGERECHTES WOHNRAUMANGEBOT

Die sich verändernden Lebensumstände in der Gesellschaft führen zu veränderten, z.T. sehr unterschiedlichen Bedürfnissen an den Wohnraum. Das bisher weitgehend auf Familien (im Sinne von Eltern mit mehreren Kindern) ausgerichtete Wohnraumangebot deckt die heutige Nachfrage nicht mehr ab. Es wird eine Ergänzung und Differenzierung erforderlich.

Große Wohneinheiten im Bestand:

Die Gemeinden sind geprägt von einem Wohnraumangebot, das primär aus Einfamilienhäusern und großen Wohnungen besteht.

In Greifenberg besitzen über 80% der Wohnungen vier und mehr Räume. Das Angebot an kleinen Wohnungen mit 1, 2 oder 3 Zimmern ist dementsprechend gering.

Utting und Schondorf hingegen haben einen Anteil von jeweils ca. 73 % Wohnungen mit vier und mehr Räumen.

In der Statistik werden hier auch Einfamilienhäuser als "Wohnungen" geführt im Sinne von Wohneinheiten.

Viele kleine Haushalte mit steigender Tendenz:

Für die Zukunft gehen die Prognosen für Bayern von einem weiter steigenden Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten aus. Gründe hierfür sind u. a. die hohe Lebenserwartung und der Rückgang der Geburtenziffer (wenige Kinder pro Familie) aber auch veränderte Lebensformen wie eine späte Heirat und häufige Scheidungen oder eine notwendige Mobilität im Hinblick auf den Arbeitsplatz.

Gegenüberstellung Haushaltsgrößen zum Wohnungsbestand:

Der bestehende Wohnungsbestand entspricht nicht (mehr) der Haushaltsstruktur, bzw. bewohnen viele der kleinen Haushalte größere Wohnungen. Dies ist zum Teil auf die gehobenen Wohnlagen zurückzuführen, zum Teil aber auch auf den Bestand von älteren Einfamilienhäusern, die für Familien mit Kindern erbaut wurden, nun aber nur noch von einer oder zwei Personen bewohnt werden. Dies gilt insbesondere für Greifenberg. Hier weisen 65% aller Wohnungen 5 Räume und mehr auf.

Dem gegenübersteht der Anteil der Haushalte. Zwischen 53% und 67% aller Haushalte sind 1-und 2-Personenhaushalte (Tendenz steigend).

Insgesamt sind nur zwischen 7% und 12 % aller Wohnungen in Greifenberg, Schondorf und Utting 1- und 2-Zimmerwohnungen und weitere 10% bis 16% 3-Zimmerwohnungen. Damit steht einem Anteil von einem knappen Viertel kleinerer Wohnungen ein Anteil von 53% bis 67% 1- und 2- Personenhaushalte gegenüber. Dieses Verhältnis hat eine Bedeutung für die bedarfsgerechte Ergänzung des Wohnraumangebotes in den drei Gemeinden.

Kleinere Wohnungen werden verstärkt nachgefragt von jungen Menschen in der Ausbildung, Singles, kinderlosen Paaren, Alleinerziehenden oder Senioren. Um diesen Bevölkerungsgruppen einen passenden Wohnraum anbieten zu können, muss das Angebot dringend ergänzt werden. Auch im Hinblick auf die hohen Immobilienpreise ist ein Angebot an kleinen Wohnungen notwendig, da es für viele die einzig finanzierbare Möglichkeit ist, kleine Flächen anzumieten oder zu kaufen.

Paare oder Alleinstehende, deren Kinder bereits eigene Haushalte gegründet haben, leben teilweise in großen Häusern oder Wohnungen. Oftmals sind attraktive Alternativen (z.B. barrierefreie Wohnungen mit gehobenem Standard in attraktiver Lage) nicht vorhanden. Würden diese geschaffen, könnten die großen Häuser von der nächsten Generation bzw. größeren Haushalten genutzt werden. Wobei auch dies erschwert ist durch die Tatsache, dass gerade die älteren Bestandsimmobilien z.T. sehr große Grundstücke aufweisen und der Ankauf eines älteren Einfamilienhauses daher für viele nicht finanzierbar ist.

Barrierefreier Wohnraum

In Greifenberg, Schondorf und Utting gibt es kaum barrierefreien Wohnraum. Viele ältere Menschen bleiben so lange wie möglich im eigenen Haus wohnen, auch wenn der Wohnraum nicht barrierefrei ausgebildet ist. Fehlende Barrierefreiheit wird häufig durch Hilfestellungen vor allem aus der Familie kompensiert. Ist ein Verbleib in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus nicht mehr möglich, werden andere Wohn- und Betreuungsangebote gesucht. Diese sind oftmals nur in entfernter gelegenen Standorten vorhanden. Die Menschen verlieren im Fall eines Umzugs im Alter ihre gewohnten sozialen Kontakte in der Nachbarschaft. Durch die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum und ergänzenden Unterstützungsleistungen können ältere Menschen länger eigenständig leben und in der Gemeinde verbleiben.

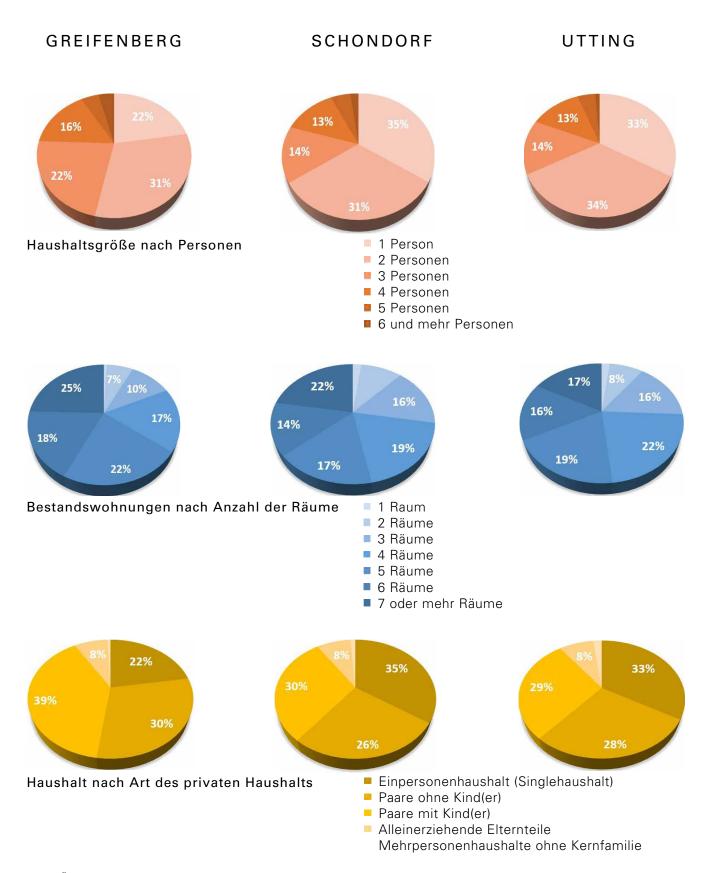


Abb.: Übersicht vorhandener Wohnraum und Haushaltsgrößen, Quelle der Datengrundlage: Mikrozensus, Statistisches Bundesamt

ANGEBOTE BESONDERER WOHNFORMEN

Besondere Wohnformen

Besondere Wohnformen sind unter Anderem gemeinschaftlich orientierte Wohnangebote oder unterstützende Wohngemeinschaften, die das Leben z.B. von Senioren oder von Menschen mit Einschränkungen in der Gemeinschaft ermöglichen.

Unterstützende Wohngemeinschaften für bestimmte Zielgruppen sind z.B. Wohngruppen mit 8 - 10 Personen, die in der Bewältigung des Alltags unterstützt werden. Hier könnten Menschen in kleinen Einheiten im Ort versorgt werden.

Teilweise sind solche Wohngemeinschaften in andere Wohnprojekte eingebunden, z.B. integrieren manche Genossenschaften unterstützende Wohnformen in ihre Projekte.

Einige Genossenschaften richten ihre Projekte von Anfang an auf eine starke Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung aus. Meist wird ein Teil der Wohnungen im geförderten Bereich errichtet und bietet daher auch Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensgruppen. Im Umland von München entstehen immer mehr genossenschaftliche Projekte mit z.B. 20-30 Wohneinheiten. Diese lassen sich gut in die bauliche Struktur kleinerer Kommunen integrieren.

Umsetzung besonderer Wohnangebote

Für die Umsetzung von Wohnanlagen mit barrierefreiem Wohnraum bzw. für besondere Wohnformen sind verschiedene Konstellationen denkbar. Die Gemeinden können selbst Projekte durchführen oder mit Institutionen oder Gruppen (z.B. Wohlfahrtsverbänden, kirchlichen Bauträgern) zusammenarbeiten.

Eine weitere Möglichkeit ist die Gründung eines kommunalen Zweckverbandes für Wohnen, wie er z.B. im Landkreis Starnberg existiert.

Es können auch geeignete private Akteure wie interessierte Einzeleigentümer, Baugruppen oder Genossenschaften angesprochen und auf verschiedene Weise unterstützt oder mit ihnen Kooperationen eingegangen werden. Der Umfang der Projekte kann dabei vom barrierefreien Umbau einer Einzelwohnung im Bestand bis zum Neubau einer Wohnanlage oder eines Quartiers reichen.

Planung in Utting:

"Schmucker-Areal": Bau von 80 Wohnungen in unterschiedlichen Größen. Alle Wohnungen sollen barrierefrei hergestellt werden und im Besitz der Gemeinde bleiben.

Planung in Schondorf:

"Prix-Gelände" Bau von ca. 100 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen. Dabei sind mindestens 30% der neu zu schaffenden Geschossflächen entsprechend den von der Gemeinde Schondorf beschlossenen "Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken und Wohnungen an die ortsverbundene Bevölkerung mit besonderem Bedarf vom 18.05.2017, zu verwenden.

Die Gemeinde Schondorf besitzt weitere ca. 60 Wohneinheiten im eigenen Besitz, die z.T. sehr kostengünstig vermietet sind. Die Wohnungen sind teilweise sanierungsbedürftig.

Planung in Greifenberg:

In Greifenberg ist an der Windacher Straße im Ortsteil Neugreifenberg ein Einheimischen-Model geplant.

WOHNUNGSMARKT UND POTENTIALE ZUR SCHAFFUNG VON WOHNRAUM

Der Immobilien- und Wohnungsmarkt in den Gemeinden Greifenberg, Schondorf und Utting liegt im Einflussbereich des stark wachsenden Ballungsraums München mit einem erheblichen Anstieg der Mieten und Immobilienpreise in den letzten Jahren.

Immobilieneigentum

Auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt konkurriert die ortsansässige Bevölkerung mit zahlungskräftigen Käufern aus der Region oder auch Kapitalanlegern. Zudem stehen in den Gemeinden einer großen Nachfrage generell nur wenige Angebote gegenüber. Für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen ohne eigene finanzielle Rücklagen ist der Erwerb von Immobilieneigentum daher kaum noch leistbar.

Mietwohnungen

Es ist in Greifenberg, Schondorf und Utting schwierig, Wohnraum anzumieten, da vergleichsweise wenige Mietwohnungen auf dem Markt angeboten werden. Dies betrifft sowohl den geförderten Wohnraum (sozialer Wohnungsbau), als auch den freien Markt.

Der fehlende Wohnraum führt dazu, dass Einwohner wegziehen, da sie keine passende Wohnung in ihren Orten finden. Dies betrifft zum Beispiel junge Erwachsene, die von zu Hause ausziehen wollen. Sie finden oft nur weit entfernt bezahlbare Wohnungen, was mitunter lange Wege zur Arbeitsstelle mit sich bringt und den Kontakt zur Familie und dem früheren sozialen Umfeld erschwert. Auch bereits am Ort etablierte Familien tun sich schwer, geeigneten Wohnraum zu finden.

Bodenrichtwerte, Immobilienpreise und Mietspiegel Preisentwicklung:

Im Landkreis Landsberg am Lech sind die Bodenpreise in den letzten Jahren stark gestiegen.

Im Zeitraum 2014 bis 2016 wurde eine Steigerung des Preises für Wohnbauland landkreisweit eine Steigerung von 25 Prozent erhoben.

Entsprechend sind auch Kaufpreise für Bestandsimmobilien und Mieten gestiegen.

Ergänzung des Wohnraumbedarfes angesichts eines geringen Handlungsspielraums

Insbesondere Schondorf und Utting weisen durchaus Innenentwicklungspotentiale auf (siehe folgende Seiten), allerdings liegen diese Flächen fast komplett auf privaten Grundstücken. Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden sind hier begrenzt.

Zu erwarten ist im Zuge der Nachverdichtung der privaten Flächen im Wesentlichen ein Angebot im hochpreisigen Segment. Günstiger Wohnraum kann ohne eine Subventionierung auf Grund der hohen Bodenpreise unter den bestehenden Bedingungen nicht mehr angeboten werden. Eine gute Kommunikation oder Kooperation mit den Eigentümern kann dennoch in einzelnen Fällen zu guten Handlungsansätzen führen, so kann z.B. auf einen erhöhten Anteil an barrierefreien Wohnungen oder auch auf die Größenverteilung der Wohnungen hingewirkt werden.

Der Erhalt und die Schaffung von Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensgruppen sind in Hinblick auf eine durchmischte Bevölkerung und eine ausgeglichene Berufsstruktur von großer Bedeutung.

Die Gemeinden sind gefragt, den eigenen Handlungsspielraum voll zu nutzen. Dies betrifft die eigenen Liegenschaften und die Möglichkeiten der vertraglichen Regelungen im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung.

Bei der Nachverdichtung / Ergänzung von Wohnflächen sollte vorrangig der "fehlende" Wohnraum untergebracht werden, da hierfür sonst kaum Flächen oder Handlungsspielräume vorhanden sind.

Auch wenn der Innenentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum Vorrang gegeben werden soll, kann es im Hinblick auf die Notwendigkeit der Ergänzung von bestimmten Wohnraumangeboten (z.B. für Bewohner mit geringem Einkommen, kleine Haushalte und Senioren) gerechtfertigt sein, Ausweisungen mit entsprechender Zielsetzung und Bindung vorzunehmen.

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZU WOHNEN

STÄRKEN

- Attraktive Wohnstandorte in allen drei Gemeinden
- Gute Wohnqualität und attraktives Wohnumfeld (bis auf wenige Ausnahmen durch Verkehrslärm u.ä.) in allen 3 Gemeinden vorhanden

SCHWÄCHEN

- Hohe Immobilien- und Baulandpreise durch anhaltenden Siedlungsdruck in der Region; Risiko des Verlustes einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur auf Grund eines fehlenden Angebots an Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensgruppen
- Einseitiges Angebotsspektrum im Bereich Wohnen: viele sehr große Wohnungen, hochpreisiges Angebot, aber zunehmend mehr kleine Haushalte
- Mangel an barrierefreien Wohnungen und besonderen Wohnformen (z.B. betreute oder unterstützende Wohnformen, gemeinschaftlich orientierte Wohnformen)
- Geringes Angebot an Mietwohnungen

ZIELE ZU WOHNEN

- Maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und zur Reduzierung der Grundstückskosten in geeigneten Fällen, ggf. Prüfen und Überarbeiten der bestehenden Bebauungspläne
- Aktive Steuerung und Mitgestaltung des Wohnraumangebotes durch die Gemeinden
- Priorität bei Bestandsentwicklung und bei neuen Wohnbauflächen für die Schaffung von Wohnungen, die im vorhandenen Wohnraumangebot bereits jetzt fehlen oder in der Zukunft verstärkt benötigt werden, insbesondere:
 - bezahlbarer Wohnraum für die unteren u. mittleren Einkommensklassen
 - kleinere Wohnungen
 - barrierefreier Wohnraum (auch im gehobenen Wohnstandard als attraktive Alternative zum Eigenheim)

- Entwicklung eines breit gefächerten Angebots an unterschiedlichen Wohnformen entsprechend einer vielfältigen Gesellschaft, z. B. auch:
 - gemeinschaftlich orientierte Wohnformen
 - unterstützende/betreute Wohnformen
 - neue Wohnformen für das Leben im Alter
 - inklusive Wohnformen
 - generationsübergreifende Wohnformen
- Prüfen / Nutzen der eigenen Liegenschaften im Hinblick auf die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum oder notwendiger Gemeinbedarfseinrichtungen
- Dialog und Kooperation mit privaten Eigentümern zur Ergänzung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes
- Bei Schaffung von neuem Baurecht Prüfung von vertraglichen Lösungen zur Schaffung von günstigem Wohnraum

ZIELE FLÄCHENRESSOURCEN

- Sorgfältige Prüfung und Steuerung der künftigen Nutzungen auf den verbleibenden Flächenreserven und im Fall von Neubau oder Neuordnung von Bauflächen
- Steuerung der Nachverdichtungsprozesse hinsichtlich der Nutzung, der Wohnraumangebote und der Bau- und Grünstruktur in bestimmten Bereichen
- Aktive Bauland- und Grundstückspolitik durch die Gemeinden
- Verbleib möglichst vieler Flächen im kommunalen Besitz in Schondorf, Ankauf von neuen Flächen, ggf. Sicherung Vorkaufsrecht, zur Vergößerung des Handlungsspielraums im öffentlichen Interesse / Gemeinwohl
- Prüfen / Nutzen der eigenen Liegenschaften im Hinblick auf die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum, notwendiger Gemeinbedarfseinrichtungen oder sonstiger in besonderem Maß für die Ortsentwicklung relevanter Angebote (z.B. Kultur, Tagespflege u.ä.)
- Gezielte Sicherung von Flächen zum Erhalt eines ausgewogenen Nutzungsspektrums und als Reserven für künftige Bedarfe insbesondere im Bereich des Gemeinbedarfes und für soziale Angebote
- Finden des richtigen Maßes zur Nachverdichtung für die verschiedenen Gebiete in den Orten, Herausarbeiten einer differenzierten Zielsetzung entsprechend der jeweiligen Gegebenheiten
- Schaffung von attraktiven Alternativen zum Verbleib im eigenen Haus für ältere Bewohner, die in großen Häusern wohnen und frühzeitig nach einer geeigneten Wohnsituation suchen, bei welcher eine möglichst lange eigenständige Lebensführung möglich ist
- Anwendung und Umsetzung flächensparender Systeme oder Anordnungen für die Nebenanlagen

- Sicherung eines Anteils der bisher unbebauten Flächen in Schondorf als öffentlich bzw. halb-öffentlich nutzbare Freiflächen.
- Sicherung wichtiger Natur-und Grünflächen zum Erhalt des durchgrünten Charakters, zur Verbesserung der Artenvielfalt und des des Naturhaushaltes und zur Vernetzung ökologisch wertvoller Strukturen.
- Erhalt der Nutzungsmischung in derzeitgen Dorf-und Mischgebieten zur Sicherung von Gewerbeflächen innerhalb der Kommunen.

HANDLUNGSFELD 01 AUFBAU EINES GEZIELTEN FLÄCHENMANAGEMENTS

Hintergrund

Einer großen Nachfrage insbesondere nach Wohnbauflächen steht nur ein sehr geringes Angebot gegenüber. Auf Grund der hohen Preise für Wohnraum werden Flächen vor Allem für eine Wohnnutzung bebaut, andere Nutzungen gehen immer mehr zurück. Bedarfe für die Ergänzung des Wohnraumangebotes z.B. mit Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensgruppen, Flächen für Handwerksbetriebe oder Flächen für den Gemeinbedarf konkurrieren mit hochpreisigen Wohnangeboten. Die Gemeinden verfügen über einen relativ engen Handlungsspielraum, da nur wenige kommunale Flächen vorhanden sind.

Um eine sozial gemischte Bevölkerung und eine intakte Nutzungsmischung mit Flächen für den Gemeinbedarf, für kleinteiliges Gewerbe u.ä. aufrecht halten zu können, ist eine Steuerung der Nutzungen und Art der Bebauung notwendig. Die Nutzung der wenigen zur Verfügung stehenden Flächen muss sorgfältig abgewogen werden. Eine aktive Betrachtung und Steuerung der Flächenpotentiale auf der einen Seite sowie der notwendigen Nutzungen auf der anderen Seite im Sinne eines Flächenmanagements ist sinnvoll.

Mögliche Herangehensweisen zum Aufbau eines Flächenmanagements

Herausfiltern von Bereichen, bei welchen eine Innenentwicklung zu einer positiven Ortsentwicklung beiträgt (z.B. Neuordnung von heterogenen, zufällig gewachsenen bebauten Gebieten) und von Bereichen, bei welchen eine zu starke Nachverdichtung

Seauchul

zu negativen Ergebnissen führen würde

Überprüfung der vorhandenen Bebauungspläne

Prüfung der Höhenentwicklung in den einzelnen Gebieten hinsichtlich künftiger Potentiale

Erheben und Bewerten der Grünstrukturen, Definition der zu erhaltenden Bereiche

Rahmendaten/ Konzepte für die künftige Entwicklung von Flächen mit höherem Handlungsbedarf

Aufzeigen geeigneter Steuerungsinstrumente

Differenzierte Erhebung künftiger Bedarfe (Nutzungen) und der entsprechenden Flächenbedarfe. Prüfen der Notwendigkeit des Freihaltens für die Zukunft oder von Maßnahmen zur Unterbringung auf Flächen, die aktuell entwickelt werden. Führen eines Flächenkatasters von Flächen mit Entwicklungspotentialen als Basis für ein Flächenmanagement

Ansprache und Kooperation mit Eigentümern zur Entwicklung von Flächen, die einen größeren Planungsspielraum aufweisen (Neuordnung),

Beratung der Bauherren zu flächensparenden Bauweisen

Genauere Analyse zu den älteren Einfamilienhausgebieten, Einbindung in die Planungen zur Schaffung von Wohnformen im Alter und zu Unterstützungs- und Betreuungsangeboten (Verknüpfung Sozialplanung mit Stadtplanung.

Frühzeitige Steuerung von Nutzungen im Bereich Leerstand oder zu erwartenden Nutzungsänderungen

Prüfen der Möglichkeiten zum Aufbau eines gemeinsamem Flächenmanagements auf Basis eines interkommunalen Entwicklungskonzeptes.

Abb.: Konzeptkarte Maßnahmen im Flächenmanagement am Beispiel der Stadt Karlstadt

HANDLUNGSFELD 02

ANPASSUNG DES WOHNRAUMANGEBOTES

Hintergrund

Auf Grund der stark angestiegenen Immobilen-und Mietpreise ist ein bezahlbarer Wohnraum für eine immer größere Bevölkerungsschicht nicht mehr vorhanden. Der bestehende Wohnraum entspricht nicht der heutigen Bevölkerungsstruktur, es sind zu viele große und nicht barrierefreie Wohnungen vorhanden. Demgegenüber gibt es immer mehr kleine Haushalte und ältere Bewohner, die einen entsprechenden Wohnraumangebot suchen. Die Wohnformen differenzieren sich aus, es bestehen unterschiedliche Vorstellungen, z.B. für das Leben im Alter oder gemeinschaftlich orientierte Wohnformen. Die Angebote auf dem freien Markt decken dieses Spektrum nicht ab.

Mögliche Herangehensweisen zur Anpassung des Wohnraumangebotes

Ankauf von Flächen durch die Gemeinden, Sicherung des Vorkaufsrechtes z.B. durch Sanierungssatzung in zentralen Bereichen

Untersuchung der kommunalen Liegenschaften zur Optimierung des Wohnraumangebotes (Barrierefreiheit, Ergänzung u.ä.) Gezielte Kooperation mit der privaten Seite (Wohnbauträger sozialer Einrichtungen, Eigentümer von geeigneten Flächen, Genossenschaften, Interessengruppen für innovative Wohnformen u.ä.)

Kooperation mit Gewerbetreibenden zur Schaffung von Wohnungen für Auszubildende oder Mitarbeiter (Werkswohnungen)

Förderfibel: Aufzeigen von Fördermöglichkeiten und guten Beispielen für private Eigentümer

Beratung von privaten Bauherren zur Barrierefreiheit von Wohngebäuden im Bestand und im Neubau

Verstärkte Berücksichtigung des Ergänzungsbedarfes bei städtebaulichen Planungen, Vorsehen von entsprechenden Baustrukturen z.B. für Geschosswohnungsbau

Prüfen der Eignung hinsichtlich der Lage bei der Schaffung von seniorengerechten Wohnungen in Bezug auf die Erreichbarkeit von wichtigen Angeboten wie Nahversorgung und im Hinblick auf die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben





















Abb.: Variantenprüfung einer baulichen Entwicklung von Einzelflächen am Beispiel der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck

HANDLUNGSFELD 03 SICHERUNG VON FREIFLÄCHEN IN SCHONDORF

Hintergrund

Schondorf weist ein stark durchgrüntes Ortsbild auf. Dieses basiert auf den schönen landschaftlichen Flächen im Umfeld des Ortes und der Lage direkt am Ammersee. Innerhalb der Ortschaft schaffen viele unbebaute private Flächen eine starke Durchgrünung. Einige dieser Flächen sind baurechtlich nicht als Grünflächen gesichert. Eine zu erwartende Nachverdichtung nach §34 BauGB wird langfristig zu einer Bebauung der Flächen führen. In Schondorf sind in zentralen Lagen vergleichsweise wenige öffentliche Grünflächen vorhanden. Auch am See sind neben den Flächen an der Seepromenade die meisten Uferbereiche in privater Hand. Es besteht die Gefahr, dass langfristig der durchgrünte Charakter des Ortes verloren geht. Innerhalb von Schondorf sind weitere unbebaute und begrünte Flächen vorhanden, die z.B. als Außenbereichsinseln oder Waldflächen eingestuft werden. Hier besteht kein Baurecht nach §34. Auch diese Flächen sollten gezielt erhoben und ggf. rechtlich durch die Gemeinde gesichert werden.

Soll dieser Entwicklung gegengesteuert werden, so müssen Strategien zur Sicherung von nutzbaren Grünflächen gefunden werden. Ein Weg besteht darin, bei Bauprojekten auf größeren Flächen das bestehende Baurecht auf einen Teil der Fläche zu konzentrieren und Teile des Grundstücks als Freiflächen zu sichern.

Mögliche Herangehensweisen zur Sicherung von Freiflächen

Überprüfen der Planungen zur Entwicklung des Prix-Geländes zur Schaffung von nutzbaren Freiflächen.

Baurechtliche Sicherung wesentlicher Grünstrukturen in Siedlungsgebieten, die nach §34 zu beurteilen sind.

Erhebung, Bewertung und ggf. Sicherung von Grünstrukturen auf bisher unbebauten innerörtlichen Grünflächen, die nicht nach §34 zu beurteilen sind (z.B. Außenbereichsflächen im Innenbereich, Waldflächen o.ä.)

Sicherung von bestehenden Grünstrukturen bzw. Ersatz und Ergänzung bei allen laufenden privaten und öffentlichen Planungen.

Ergänzung von attraktiv nutzbaren Freiräumen z.B. bei neuen Wohnanlagen, Ergänzung von Großbäumen an geeigneten Stellen im öffentlichen Raum, Schaffung von begrünten Flächen durch die Anlage von unterirdischen oder kompakt angeordneten Parkierungsanlagen (begrünte Tiefgaragen, Parklifte o.ä.), Minimierung von befestigten Flächen auf das notwendige Maß.

Betrachtung der Freiflächen und Grünstrukturen in Schondorf als Ganzes, Entwicklung eines durchgängigen Freiflächenkonzeptes mit Aspekten der Vernetzung, Durchwegung u.ä.)





GEMEINBEDARF / SOZIALES / SPORT

ANGEBOTE FÜR KINDERBETREUUNG UND GRUNDSCHULE ANGEBOTE FÜR JUGENDLICHE

ANGEBOTE SENIOREN

BESTEHENDE ANGEBOTE FÜR SENIOREN IN DEN DREI GEMEINDEN EINSCHÄTZUNG ZUM THEMA SENIOREN IM RAHMEN DER BETEILIGUNGSTERMINE

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN GEMEINBEDARF/SOZIALES

ANGEBOTE IM BEREICH ORGANISIERTER SPORT
STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZUM ORGANISIERTEN SPORT

- ZIELE ZUM THEMENFELD ORGANISIERTER SPORT
- ZIELE ZUM THEMENFELD GEMEINBEDARF/SOZIALES HANDLUNGSFELDER

ANGEBOTE FÜR KINDERBETREUUNG UND GRUNDSCHULE

Ein besonderes Augenmerk zum Thema Gemeinbedarf sollte auf der Entwicklung der Kinder- und Schülerzahlen liegen, da die Bereitstellung entsprechender Betreuungs- und Bildungsangebote in der Verantwortung der Kommunen liegt.

Bei der Frage des Bedarfes ist nicht nur die (prognostizierte) Anzahl der Kinder zu bedenken, sondern auch die von den Eltern gewünschten Betreuungszeiten. Es ist davon auszugehen, dass die Tendenz dahin gehen wird, dass immer mehr Kinder schon früher und zu längeren Tageszeiten betreut werden sollen.

Kindergarten- und Krippenplätze

Die Anzahl der Kinder im Krippen-und Kindergartenalter (0- bis unter 6-Jährige) wird gemäß der Prognosen des Statistischen Landesamtes in allen 3 Gemeinden weitestgehend gleich bleiben.

Im Gegensatz zu den Schülern lässt sich bei den jüngeren Kindern nicht direkt von der Anzahl der vorhandenen Kinder auf den Bedarf an Plätzen schließen. Derzeit werden die Kinder in einem unterschiedlichen Alter und zu unterschiedlichen Anteilen in Kinderbetreuungseinrichtungen gegeben. Die Anzahl der benötigten Plätze hängt hier also in stark von dem Verhalten der Eltern ab.

Daher kann der Bedarf an Plätzen in nicht unerheblichem Maß steigen, obwohl die Altersgruppe an sich nicht größer wird.

In Utting sind die Kinderkrippenplätze derzeit relativ stark belegt. Es müssten u.U. in naher Zukunft zusätzliche Plätze geschaffen werden.

Schülerzahlen

Für die Entwicklung der Schülerzahlen, also in etwa die Altersgruppe der 6- bis unter 10-Jährigen wird für die Gemeinden ebenfalls ein in etwa gleichbleibender Wert prognostiziert. Bei Kommunen der Größenordnungen der drei Gemeinden sind unterschiedliche Zahlen / Jahrgang auf statistische Schwankungen zurückzuführen. Entsprechend der aktuellen Prognosen ist am ehesten für Utting mit steigenden Zahlen zu rechnen.

Größere Neubaugebiete wie das Schmucker-Grundstück oder das Prix-Gelände werden zu einem Anstieg der Zahlen beitragen.

Abhängig davon, wie nah die Klassenstärken derzeit an der vorgegebenen Teilungsgrenze liegen, kann ein neuer Bedarf an Klassen entstehen. Der Zeitpunkt zu dem zusätzliche Klassen gebildet werden müssen, ist nicht leicht zu bestimmen, da die Jahrgänge bei kleineren Gemeinden erfahrungsgemäß relativ stark schwanken.

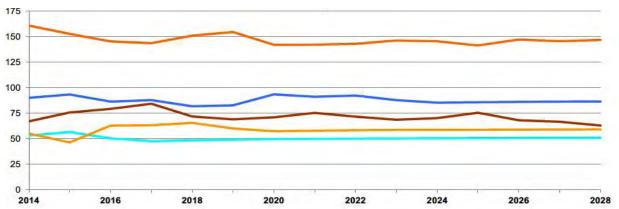
Auch eine längerfristige Umstellung auf Ganztagsunterricht kann Auswirkungen auf den räumlichen Bedarf haben.

Die Gemeinden sollten daher Raum- bzw. Flächenreserven im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Schulen sichern.

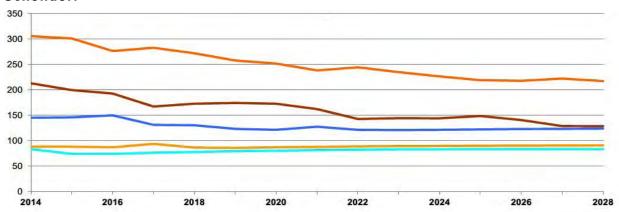
In Utting existiert ein Hort. Die Mittagsbetreuung ist stark ausgelastet.

Prognose zur Bevölkerungsentwicklung von Kindern und Jugendlichen im Zeitraum 2014 bis 2028

Greifenberg



Schondorf



Utting

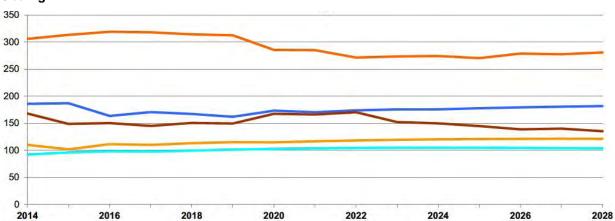


Abb. Bayerisches statistisches Landesamt, Demographie-Spiegel , Stand 2016, türkis - unter 3 Jahre, ocker - 3 bis 6 Jahre, Blau - 6 bis 10 Jahre, hellbraun - 10 bis 16 Jahre, dunkelbraun - 16 bis 19 Jahre

ANGEBOTE FÜR JUGENDLICHE

Anzahl der Jugendlichen

Die Zahl der Jugendlichen zwischen 10- bis unter 16 Jahren wird entsprechend der Prognosen ansteigen.

Für die Jugendlichen ist es wichtig, verschiedene Angebote vorzufinden, da sie sich Gruppen mit unterschiedlichen Jugendkulturen anschließen.

Die Angebote sollten auf unterschiedliche Altersgruppen von Jugendlichen ausgerichtet sein. Die älteren Jugendlichen sind oftmals nicht mehr so stark an den Wohnort gebunden, sondern treffen sich auch in anderen Kommunen.

Das Thema Jugendarbeit beschäftigt alle drei Gemeinden. Im Rahmen der Abstimmung der drei am ISEK beteiligten Kommunen wurde deutlich, dass die Umsetzung der Ziele oder Projekte jedoch sinnvollerweise von den Gemeinden separat angegangen bzw. auf einfachem Wege im kleinen Rahmen abgestimmt werden sollte.

Situation in Greifenberg

- Der Jugendtreff ist in das Vereinshaus am Sportplatz integriert. Die Eltern jüngerer Jugendlicher sehen eine Schwierigkeit in der Lage des Jugendtreffs abseits des Ortes, was dazu führt, dass nach Einschätzung einiger Bewohner die Jüngeren den Treff wenig nutzen würden.
- Das Freibad war wichtiger Treffpunkt für die Jugend. Es soll neu gebaut werden.

Situation in Schondorf

 Am Bahnhof gibt es ein Jugendhaus. Hier treffen sich die Jugendlichen auch aus den umliegenden Gemeinden gern.

Situation in Utting

- Vor einigen Jahren wurde das Jugendhaus geschlossen, die Gemeinde beabsichtigt in naher Zukunft ein neues Angebot zu schaffen. Als neuer Standort wird derzeit das leerstehende Lagergebäude am Bahnhof (in Gemeindebesitz) diskutiert.
- Die Bereiche am See stellen attraktive Treffpunkte für Jugendliche dar, auch das Strandbad ist wichtiger Treffpunkt für die Jugend.

ANGEBOTE FÜR SENIOREN

Anzahl der Senioren

Derzeit leben in den drei Gemeinden insgesamt 2.380 Bewohner mit einem Alter über 65 Jahre.

In 10 Jahren werden es in dieser Altersgruppe ca. 670 Bewohner mehr sein, das ist ein Zuwachs von ca. 67 Bewohnern in dieser Altersgruppe pro Jahr bzw. ein Zuwachs um ca. 30%.

Die Altersgruppe der Hochbetagten (über 80-jährigen) hat einen großen Anteil daran.

Aussagen zum Angebot für Senioren im Seniorenpolitisches Gesamtkonzept (SPGK)

Für den Landkreis wurde im Jahr 2010 ein seniorenpolitisches Gesamtkonzept erarbeitet. Als wichtigste Handlungsfelder wurden genannt:

- Integrierte Orts- und Entwicklungsplanung (hier v.a. Mobilität innerhalb der Ortschaften, Sicherung der Nahversorgungsinfrastruktur, barrierefreier öffentlicher Raum)
- Wohnen zu Hause
- Präventive Angebote
- Gesellschaftliche Teilhabe
- Bürgerschaftliches Engagement von und für Senioren
- Unterstützung für pflegende Angehörige
- Angebote für besondere Zielgruppen
- Beratung, Information und Öffentlichkeitsarbeit
- Koordination und Vernetzung
- Betreuung und Pflege
- Hospizdienste und Palliativversorgung

Die Umsetzung des Konzeptes muss auch auf Ebene der Gemeinden fortgeführt werden, hierbei sind Kooperationen mit den Nachbargemeinden sinnvoll.

Seit der Erstellung des Seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes sind umfangreiche Tätigkeiten erfolgt, diese sind auf der Homepage des Landkreises Landsberg am Lech dokumentiert. Eine Fortschreibung läuft derzeit.

Aussagen zur Ortsentwicklung im Seniorenpolitisches Gesamtkonzept

Um die Lebensqualität in den kreisangehörigen Kommunen zu stärken, muss die Orts- und Entwicklungsplanung stärker auf die Bedürfnisse Älterer ausgerichtet sein.

Die Stärkung bzw. der Erhalt der Ortskerne, z.B. durch Geschäfte, Treffpunkte, Ärzte, sichert (nicht nur) für Senioren die Lebensqualität am Ort.

Um Entfernungen zu überwinden, z.B. zum Einkaufen oder zum Arztbesuch, nutzen die Älteren unterschiedliche Verkehrsmittel. Dabei spielt das Auto im Landkreis die wichtigste Rolle, gefolgt vom Fahrrad. Mit zunehmendem Alter steigt jedoch die Zahl derjenigen, die gefahren werden. Fahr- und Begleitdienste werden nicht nur von den Angehörigen oder Nachbarn durchgeführt, sondern es stehen auch eine Reihe von organisierten Fahrdiensten zur Verfügung, die möglicherweise künftig noch an Bedeutung gewinnen, weil der Anteil der Hochaltrigen stark zunehmen wird.

Zentrale Maßnahmen sind die Sicherstellung der Nahversorgungsinfrastruktur und das Hinwirken auf einen barrierefreien öffentlichen Raum.

BESTEHENDE ANGEBOTE FÜR SENIOREN IN DEN DREI GEMEINDEN

Treffpunkte, Aktivitäten und Unterstützung

- In Schondorf bestehen Angebote für Senioren von Seiten der Gemeinde (Seniorenzentrum) und von Seiten des Vereins "Gemeinsam". Es werden vielfältige Angebote für Senioren organisiert, wie z.B. Seniorennachmittage, Kino, Kegeln, Gedächtnistraining, Computerkurse, Ausflüge u.ä.. Es werden Fahrdienste und Unterstützung organisiert. Die Räume sind nicht barrierefrei, es gibt daher Überlegungen, den Treffpunkt an anderer Stelle zu etablieren. Als geeignete Lage wird das Orstzentrum am Bahnhof genannt, hier sind schon viele verschiedene Angebote vorhanden.
- FÜREINANDER e.V. in Utting: Treffpunkt 17&wir in der Bahnhofstraße 17. Es werden vielfältige Angebote organisiert, die allen Bürgern offen stehen. Die Gemeinde finanziert eine gerontopsychiatrische Fachkraft. Der Verein bietet niederschwellige Betreuungsangebote zur Entlastung pflegender Angehöriger an.
- UhU Seniorenhilfe Utting e.V.: Schwerpunkt "Vernetzung von Senioren" (derzeit aktuelle Projekte: Eigenanteil Halbtagsstelle Fachkraft, Anschaffung eines Autos, Lokale Allianzen für Demenz, Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum und Mehrgenerationenprojekten (z.B. MARO), Ruhebänke, Umgang mit neuen Medien, u.ä. (Arbeit erfolgt in Kooperation mit FÜREIN-ANDER e.V.)
- In Greifenberg gibt es keinen aktiven Seniorenclub.
- Auch die Pfarreien der einzelnen Gemeinden bieten Angebote für Senioren.

Angebote im Bereich Pflege in den drei Gemeinden:

- Niederschwellige Betreuungsangebote in Utting
- Ambulante Dienste in allen drei Gemeinden
- Das Kreisseniorenheimin Greifenberg bietet stationäre Angebote, Kurzzeitpflege und ambulante Wohngemeinschaften Intensivpflege)

Beratungs- und Informationsangebote:

- Wegweiser für Senioren (Landkreis)
- Hinweise auf Angebote und aktuelle Veranstaltungen für Senioren auf den Homepages (in unterschiedlichem Umfang)
- Fachstellen für pflegende Angehörige
- Weitere, diverse Angebote für Senioren im Landkreis Landsberg am Lech

Wohnangebote für Senioren:

- In den Gemeinden sind, wie auch in anderen Kommunen, zu wenige barrierefreie Wohnungen vorhanden.
- Attraktive und vielseitige Angebote für das Wohnen im Alter sind für den künftigen Bedarf in den Gemeinden nicht ausreichend gegeben. (siehe Thema Wohnen)

Möglichkeiten zur Ergänzung der Angebote für Senioren durch eine interkommunale Zusammenarbeit:

Von allen drei Kommunen wird die Frage der Notwendigkeit einer Tagespflege, weiteren Serviceangeboten und von Wohnangeboten für Demenzerkrankte gesehen.

EINSCHÄTZUNG ZUM THEMA SENIOREN IM RAHMEN DER BETEILIGUNGSTERMINE

Greifenberg:

Das Kreisseniorenheim liegt unterhalb der steilen Hangkante und ist fußläufig nicht barrierefrei mit dem Ortskern verbunden. Viele Beteiligte wünschen sich eine bessere Anbindung auch für Besucher und Angehörige (diese könnten z.B. bei Besuchen mit den Bewohnern im Rollstuhl einen Ausflug zum Ortskern machen).

Im Ortskern ist kein attraktiver Treffpunkt vorhanden, der Möglichkeiten zur Begegnung bietet.

Es ist ein wichtiges Ziel, die Nahversorgung im Ort zu halten. Dies dient auch der wohnortnahen Versorgung für Menschen, die nicht mit dem eigenen PKW fahren.

Ein weiteres Ziel ist es, den Ortskern attraktiver zu gestalten und hierbei die Verkehrssicherheit und die Barrierefreiheit zu verbessern.

Von einigen Teilnehmern wurde angemerkt, dass sich die einzelnen Altersgruppen im Ort von einander abgrenzen. Man wünscht sich daher mehr generationsübergreifende Angebote, z.B. bei Spielplätzen oder Wohnangeboten.

Weiterer Punkt ist die Verbesserung des ÖPNV, um auch ohne eigenes Auto mobil zu sein.

Schondorf:

Das Seniorenzentrum in Schondorf (Am Griesfeld 9) ist nicht barrierefrei. Es besteht der Vorschlag zur Verlegung an den zentral gelegenen Bahnhof.

Ältere Menschen schätzen die Läden und Cafés im zentralen Bereich am Bahnhof. Hier würde sich daher ein Seniorentreff anbieten, auch um zufällige Begegnungen zu fördern. Der Bereich müsste hinsichtlich der Barrierefreiheit und der Querungsmöglichkeiten über die Staatsstraße verbessert werden.

Beim Bürgertermin wird berichtet, dass viele ältere Menschen in Schondorf allein in großen Häusern leben, diese nicht barrierefrei sind und Haus und Garten in einigen Fällen zur Last für die Bewohner werden. Ein Umzug in eine seniorengerechte Wohnung in geeigneter Lage ist oftmals nicht möglich, da es an attraktiven Alternativen fehlt. Man könnte sich hier auch interkommunal geplante, innovative Wohnprojekte für das Leben im Alter vorstellen.

In Schondorf wird ebenfalls die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung, insbesondere nach Landsberg

genannt, um auch ohne eigenes Auto mobil zu sein. Es wird auch nach weiteren Alternativen gesucht, z.B. ein Bürgerbus oder die Anordnung von Mitfahrbänken.

Die Barrierefreiheit der Wegeverbindungen in Schondorf sollte verbessert werden. Es wurde dazu eine Begehung durchgeführt.

Utting:

In Utting besteht der Treffpunkt "17&wir", der durch den Verein "FÜREINANDER e.V." betrieben wird. Hier laufen viele Aktivitäten für Senioren zusammen. Ein wichtiges Ziel ist es, die Teilhabe auch der hochbetagten Menschen zu fördern. Das Angebot wird sehr gut angenommen. Man möchte es auf alle Generationen und ggf. auch auf die Nachbargemeinden ausweiten. Die derzeitigen Räumlichkeiten weisen keine Freibereiche auf und sind beengt. Es ist daher geplant, den Treffpunkt in das neue Wohnquartier am ehem. "Schmucker-Areal" zu verlegen.

Im Bereich des Summerparkes wird derzeit ein Spielplatz für alle Generationen geplant.

Die vielen kleinen Fußwegeverbindungen innerhalb des Ortes stellen eine wichtige Voraussetzung für kurze Wege und eine Mobilität ohne eigenen PKW dar. Einige weisen jedoch einen schlechten Belag, eine nicht ausreichende Beleuchtung und z.T. überhängende Sträucher u.ä. auf.

Generell wird die Erreichbarkeit der Ortsmitte und der öffentlichen Angebote durch die barrierefreie Ausgestaltung des öffentlichen Raums als wichtig angesehen. Hierzu wurde eine Begehung durchgeführt.

Der Bestand an alten- und behindertengerechten Wohnungen reicht nicht aus, um allen Uttinger Bürgern die Möglichkeit zu bieten, im Alter am Ort zu bleiben. Solche Angebote sollten zentrumsnah angeordnet werden.

Die Nahversorgung wird für ältere Menschen als schwierig angesehen, da die Einkaufsmöglichkeiten oberhalb an der Staatsstraße liegen. Die Entfernungen sind vergleichsweise groß.

Es wird angesprochen, dass es eine Nachfrage nach anonymen Beerdigungsplätzen gebe.

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZU GEMEINBEDARF / SOZIALES

STÄRKEN

- Zusammenhalt und vielfältiges Gemeinschaftsleben in den einzelnen Orten, Überschaubarkeit ("man kennt sich")
- Grundschulen und Betreuungseinrichtungen für kleine Kinder in den drei Gemeinden
- Aktive Vereine, die vielseitige Angebote für Senioren anbieten (v.a. in Schondorf und Utting)

SCHWÄCHEN

- Risiko eines Rückgangs des guten Zusammenhaltes durch allgemeine gesellschaftliche Veränderungen (Familienmitglieder nicht mehr am gleichen Ort, kleinere Familien, höhere Berufstätigkeit, rückläufige Bereitschaft verbindlicher ehrenamtlicher Tätigkeiten, teilweise nachlassendes Interesse von Neubürgern am Gemeinschaftsleben)
- Die Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am gesellschaftlichen Leben ist auf Grund fehlender Barrierefreiheit teilweise eingeschränkt
- In den Gemeinden werden attraktive Treffpunkte für die Bevölkerung nachgefragt (s.a. Ortsmitten)
- Ergänzungs- und Anpassungsbedarf im Bereich der Angebote für Senioren auf Grund der stark wachsenden Altersgruppe
- Kein Seniorenclub in Greifenberg
- Ergänzungsbedarf im Bereich attraktiver und vielfältiger Wohnraumangebote für das Leben im Alter und für junge Menschen
- Geringe Flächenverfügbarkeiten der Gemeinden für künftige Bedarfe im Bereich Gemeinbedarf und Ergänzung von Angeboten für Kinderbetreuung und Senioren (insbesondere in Schondorf und Utting)
- Fehlender Treffpunkt für die Jugend in Uttina
- Jugendtreff in Greifenberg am Sportplatz nicht angenommen (dezentrale Lage)

ANGEBOTE IM BEREICH ORGANISIERTER SPORT

Alle drei Gemeinden verfügen über Angebote und Sportstätten im Bereich des Vereinssports. Ein Änderungsbedarf wurde im Rahmen der Beteiligungstermine nicht angesprochen. Der Vereinssport stellt ein wichtiges Element im gemeindlichen Leben dar und unterstützt das Miteinander im Ort.

Das Warmbad in Greifenberg stellt ein wichtiges Angebot für den Landkreis dar. Es wird derzeit komplett neu geordnet und errichtet.

Neben den Angeboten im Bereich des Vereinssports werden auch informelle Sportarten nachgefragt und ausgeübt, wie z.B. Rennradfahren, Joggen, Skilanglauf u.ä. Die Ausübung dieser Sportarten kann durch Kommunen durch die Schaffung von Serviceangeboten wie z.B. Reparaturstationen, Toiletten, Umkleiden u.ä. unterstützt werden.



STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZUM ORGANISIERTEN SPORT

STÄRKEN

- Vereinssport als starker Motor für eine lebendige Gemeinschaft
- Großes Angebot an Wassersportmöglichkeiten insbesondere in Utting
- Warmbad Greifenberg Schwimmunterricht und Trainingsmöglichkeiten
- Die Sportanlagen aller drei Gemeinden liegen in landschaftlich attraktiver Umgebung
- Vielfältige Outdoor-Angebote in attraktiver Umgebung (Wandern, Laufen, Fahrrad, etc.)
- In Schondorf ist eine Scatingbahn und ein Beachvolleyplatz vorhanden
- Der Ruderclub und die Segelclubs haben in Schondorf Uferplätze.

SCHWÄCHEN

- Derzeit relativ wenig sportliche Angebote im Bereich Jugend- und Trendsportarten (Inline-Skating, Beachvolleyball, etc.)
- Zu wenig Platz für Wassersportvereine am Ufer in Schondorf (kein Platz für Wassersportvereine am Ufer).

ZIELE ZUM THEMENFELD GEMEINBEDARF/SOZIALES

- Erhalt der guten Gemeinschaft in den einzelnen Orten
- Stärkung der Ortsmitten als zentrale gesellschaftliche Treffpunkte
- Aktive Einbindung der Neubürger in die Gemeinschaft
- Stärkung der Teilhabemöglichkeiten aller Bewohner am gesellschaftlichen Leben, Verbesserung der Zugänglichkeit von Einrichtungen und Angeboten für Menschen mit Einschränkungen, Verbesserung der Barrierefreiheit in allen Bereichen
- Erhalt einer sozial ausgewogenen Bewohnerstruktur ggf. frühzeitige Gegensteuerung
- Erhalt und Verbesserung der Familienfreundlichkeit durch ein breites Angebot an Betreuungsmöglichkeiten für Kinder
- Aufbau/ Weiterentwicklung eines breit gefächerten Angebots für Jugendliche

- Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine möglichst eigenständige Lebensführung im Alter in den Bereichen Wohnangebote, (Nah-) Versorgung und Mobilität
- Schaffung eines breit gefächerten Angebotes an Wohnangeboten und -formen für das Wohnen im Alter
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Senioren und junge Menschen
- Ergänzung im Bereich der Pflege mit vielfältigen und passgenauen Angeboten
- Erhalt und Stabilisierung der vielfältigen gesellschaftlichen und sozialen Angebote für Senioren
- Sicherung / Aufbau von Flächenreserven für künftige Bedarfe im Bereich Gemeinbedarf
- Stärken der Zusammenarbeit mit den Kirchengemeinden zur Schaffung von Treffpunkten und Begegnungsstätten.

ZIELE ZUM THEMENFELD ORGANISIERTER SPORT

- Erhalt und Weiterentwicklung eines vielfältigen Sportangebotes als Beitrag zur Förderung der Bewegung, des Spiels und des sportlichen und fairen Wettkampfes und zum sozialen Leben
- Verstärkung der Zusammenarbeit zwischen den Sportvereinen untereinander und mit der Gemeinde sowie mit anderen Anbietern von Sport- oder Bewegungsangeboten (Therapieeinrichtungen, private Studios, betriebliche Angebote), ggf. Zusammenarbeit mit den Schulen zu Vereinssportangeboten im Rahmen eines Ganztagsunterrichtes
- Ergänzung mit informellen Sportangeboten im öffentlichen (Frei-)raum

- Ergänzung von präventiven Angeboten (Bewegungsförderung)
- Erhalt von wohnortnahen Angeboten
- Vermeidung eines weiteren Heranrückens von Wohnbebauung an gewünschte zu erhaltende oder künftige Sport- und Freizeitangebote
- Berücksichtigung der Mobilität bei Standortfragen von Sportnutzungen, Verbesserung der Möglichkeiten der Erreichbarkeit ohne KFZ (Fahrradstellplätze, Haltestelle ÖPNV..). Möglichkeit der Unterbringung von Ausrüstungsgegenständen vor Ort (abschließbare Spinde).
- Neue Flächen für Schondorfer Vereine im Bereich Wassersport schaffen

HANDLUNGSFELD 04

AUSWEITUNG UND VERNETZUNG DER BERATUNGSANGE-BOTE INSBESONDERE FÜR SENIOREN (INTERKOMMUNAL)

Hintergrund

Für Menschen, die zeitweilig oder dauerhaft auf Unterstützungs- oder Pflegeangebote zurückgreifen möchten aber auch deren Angehörige kann eine zentrale Anlaufstelle in der eigenen Gemeinde sehr hilfreich und entlastend sein. In den Gemeinden sind z.T. mit Beratungsstellen im Bereich Soziales oder Asyl und mit den bereits vorhandenen Vereinen aus dem Bereich Seniorenarbeit gute Strukturen vorhanden, an die angeknüpft werden könnte.

Durch eine interkommunale Herangehensweise könnten Synergien genutzt und das Angebot breiter aufgestellt werden.

Mögliche Herangehensweisen

Erarbeitung eines gemeinsamen Konzeptes zur Verbesserung der Beratungsangebote zu sozialen Fragen und Anliegen aller Art unter Einbeziehung der bestehenden Strukturen (Vereine, soziale Träger u.a.)

Aufbau einer gemeinsamen Informations- und Anlaufstelle, ggf. Bereitstellung der Beratungsangebote in den einzelnen Gemeinden an unterschiedlichen Wochentagen

Beratung insbesondere zu Fragen des Wohnens im Alter, zu Unterstützungsmöglichkeiten im Alltag, zu Pflegeangeboten und zur Entlastung pflegender Angehöriger

HANDLUNGSFELD 05

VERBESSERUNG DER ANGEBOTE IM BEREICH PFLEGE

Hintergrund

Auf Grund der zu erwartenden steigenden Zahl an Bewohnern im hohen Alter müssen die Angebote im Bereich Pflege ausgeweitet werden. Hierbei geht es nicht in erster Linie um stationäre Einrichtungen sondern um vielfältige, auf die unterschiedlichen Bedürfnisse zugeschnittene Angebote.

Auch hier ist eine interkommunale Zusammenarbeit sinnvoll, um trotz der vergleichsweise kleinen Kommunen ein möglichst breit gefächertes Angebot schaffen zu können. Die bestehenden Strukturen in den Gemeinden (Vereine im Bereich Senioren, ambulante Dienste, Wohlfahrtsverbände u.ä.) und deren Kenntnisse der jeweiligen Situation in den Gemeinden sollten in die weiteren Überlegungen eingebunden werden.

Mögliche Herangehensweisen:

Verbesserungen im Bereich Tagespflege, Wohnen mit Demenz, Angebote für pflegende Angehörige durch:

Vertiefte Prüfung der bestehenden und geplanten Einrichtungen und Angebote im Bereich der Pflege, detaillierte Bedarfsermittlung

Befragungen in den einzelnen Kommunen (z.B. Seniorinnen und Senioren, Experten, aktive Gruppen)

rarbeitung eines gemeinsamen Konzeptes für eine Tagespflege, Aufzeigen geeigneter Trägerschaften und Standorte, Einbindung aktiver Gruppen und möglicher Träger

Suche und Sicherung geeigneter Standorte und Räumlichkeiten in den Gemeinden, Schaffung von "Reserven" für künftige Bedarfe

Ergänzung/ Ausweitung von Projekten mit niedrigschwelligem Zugang im Bereich Betreuung und Unterstützung (Betreuungsgruppen, Ehrenamtliche Helferkreise, Qualitätsgesicherte Tagesbetreuung in Privathaushalten (Tipi))

Aufbau von ambulant betreuten Wohngemeinschaften als Alternative zum Pflegeheim, Beratung "Agentur für Angebote zur Unterstützung im Alter" (www.unterstuetzung-alltag-bayern.de)

Beratung "Koordinationsstelle ambulant betreute Wohngemeinschaften in Bayern"

HANDLUNGSFELD 06

VERBESSERUNG IM BEREICH WOHNANGEBOTE FÜR SENIOREN

Hintergrund

Die Vorstellungen und Wünsche für das Wohnen im Alter sind unterschiedlich. Viele Senioren wünschen sich, möglichst lang eigenständig in der eigenen Wohnung leben zu können. Andere können sich gemeinschaftlich orientierte Wohnformen mit gegenseitiger Unterstützung vorstellen.

Für alle gilt, dass möglichst gute Rahmenbedingungen für eine eigenständige Lebensführung und gute Möglichkeiten zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben gegeben sein sollten.

Der Wohnungsbestand muss hinsichtlich dieser Bedürfnisse angepasst werden und ergänzende Wohnprojekte auf den Weg gebracht werden.

Auf Grund der wenigen verfügbaren Flächen in den Gemeinden und des in den nächsten Jahren stark steigenden Bedarfes ist eine gezielte Unterstützung zur Schaffung geeigneter Angebote durch die Kommunen notwendig.

Mögliche Herangehensweisen

Ergänzung seniorengerechter Wohnungen, aktive Mitgestaltung und Steuerung der Planungen von Wohnungen durch die Gemeinden

Unterstützung aktiver Gruppen und Personen, die geeignete Wohnprojekte umsetzen wollen

Vernetzung/ Abstimmung laufender Planungen/ aktiver Gruppen und Personen

Suche nach geeigneten Standorten, Sicherung/ Vorhaltung dieser Standorte, vorrangige Ansiedlung von seniorengerechten Wohnungen in zentralen Lagen bzw. in der Nähe wichtiger Angebote

Ausbau von Wohnberatung und Wohnungsanpassung, Sicherstellung einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit in Form von Vorträgen, Praxisbeispielen, Ausstellungen

Hinwirken auf die Schaffung von barrierefreien Einfamilien- und Wohnhäusern durch Aufklärung und Beratung der Bauherren und Planer



EINZELHANDEL / GEWERBE

STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG ZUR HANDELSLAGE STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZUM EINZELHANDEL

GEWERBLICHE NUTZUNG IN GREIFENBERG

GEWERBLICHE NUTZUNG IN SCHONDORF

GEWERBLICHE NUTZUNG IN UTTING

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZU GEWERBLICHER NUTZUNG

ZIELE ZU EINZELHANDEL UND GEWERBE HANDLUNGSFELDER

STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG ZUM EINZELHANDEL

Eine Grundversorgung ist in allen drei Gemeinden gesichert. In zentraler Lage sind innerhalb der Ortschaften jeweils Vollsortimenter bzw. Discounter angeordnet. Daneben sind im Ort ergänzende kleinere Lebensmittelangebote wie Bäckereien, Metzgereien oder Getränkehandel sowie Apotheken vorhanden.

In Greifenberg sowie in Schondorf liegen die Discounter bzw. Vollsortimenter direkt in der Ortsmitte. Die Gemeinden profitieren von der Kundenfrequenz, weil damit die Ausbildung von belebten Ortszentren gestärkt wird. Gleichzeitig führt der für den Handel erforderliche Verkehr wie Kundenan- und -abfahrten, Pkw-Stellplätze für Kunden oder Anlieferungen zu einer Verminderung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer im Umfeld der Handelsflächen.

Die Einzelhändler profitieren von der fußläufig zentralen Lage, da sie zu Anlaufpunkten des Ortes werden. Die direkte Nachbarschaft zu anderen Läden, Dienstleistungen und Gemeinbedarfseinrichtungen stärkt den Handelsstandort. Die beengte Lage erschwert jedoch auch Funktionsabläufe, wenn zum Beispiel bei knapper Grundstücksfläche eine Erweiterung der Ladenfläche schwierig wird oder Kundenstellplätze nur im begrenzten Umfang vorhanden sind. Soll der Handel in den Ortszentren langfristig erhalten werden, so müssen die Belange des Einzelhandels bei einer Umgestaltung der Ortsmitten mit berücksichtigt werden. Hierfür müssen auch Pkw-Stellplätze in ausreichender Zahl erhalten bleiben und die Anlieferung gesichert sein.

In Utting liegen zwei Vollsortimenter und ein Biomarkt abseits der historischen Zentren an der Staatsstraße. Die Märkte profitieren von der Lage an der viel befahrenen Straße, im Vorfeld sind Pkw-Stellplätze in ausreichender Zahl angeordnet. Damit haben die Märkte aus Sicht des Einzelhandels gute Standortbedingungen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Anordnung der Gebäude mit den vorgelagerten Stellplatzflächen jedoch auch schwierig, da damit der Straßenraum der Staatsstraße in Teilbereichen dem Charakter einer Straße entspricht, auf welcher der Pkw-Verkehr bevorrechtigt ist und schnell fährt. Da auf der Straße nur wenige Querungshilfen vorhanden sind, ist die fußläufige Erreichbarkeit der Märkte wenig attraktiv, was wiederum eine Nutzung des eigenen Pkws zum Einkaufen verstärkt.

In Utting und Schondorf sind entlang der Bahnhofstraßen kleinteilige Einzelhandelsangebote angesiedelt. Diese Straßen waren früher zentrale Wegeachsen vom Bahnhof zur Ortsmitte (Utting) beziehungsweise zum See (Schondorf). Mit der Verlagerung der Verkehrs von der Bahn auf die Straße ging auch die zentrale Bedeutung der Bahnhofstraßen verloren. In Folge haben verschiedene Läden ihren Standort verlagert bzw. Ladenflächen sind nicht neu mit Handel belegt worden.

Wegen des geringen Stellplatzangebotes, der kleinflächigen Grundfläche der Gebäude und der geringen Kundenfrequenz auf der Straße erscheint eine Neuansiedlung an dieser Einkaufslage für viele Be-





Fotos: Einzelhandelsflächen in Greifenberg (links) und Schondorf (rechts)

reiche des Handels nicht wirtschaftlich. Neben der steigenden Konkurrenz durch den Internethandel stellen die hohen Mietpreise für Ladenflächen in der zentralen Lage eine Herausforderung dar. Es bedarf einer genauen Prüfung, welche Sortimente und Handelskonzepte dem Bedarf vor Ort entsprechen und ohne größere Verkaufsflächen wirtschaften können.

Damit die Handelslagen an den Bahnhofstraßen von Schondorf und Utting langfristig gesichert werden können, sind unterstützende Maßnahmen erforderlich. Hierzu gehört neben einer guten Aufenthaltsqualität des Straßenraums die Ansiedlung ergänzender Angebote mit guter Frequenz aus dem Bereich Dienstleistung oder Gemeinbedarf. Auch die gezielte Anordnung von Attraktions- und Treffpunkten kann sinnvoll sein. Zudem sollten Herange-

hensweisen gefunden werden, um die Ansiedlung von Wohnen in den Erdgeschosszonen in diesen Straßenzügen zu begrenzen.

Damit Einkaufsmöglichkeiten auch in kleineren Lagen bekannt sind und einfach gefunden werden, müssen sie gut sichtbar im Stadtraum dargestellt und präsentiert sein. Der Straßenzug sollte als Einkaufslage gestaltet werden.

Zudem sollten die Angebote gut beworben werden. Auf einer gemeinsamen Plattform der Gemeinden oder des Gewerbeverbandes können Warenspektrum, Angebote, Öffnungszeiten sowie besondere Serviceleistungen präsentiert werden. Um das Einkaufen zu erleichtern sind Vereinbarungen zu gemeinsamen Ladenöffnungszeiten hilfreich.

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZUM EINZELHANDEL

STÄRKEN

- Angebote zur Grundversorgung sind in allen drei Gemeinden vorhanden.
- Die zentrale Lage von Vollsortimentern bzw. Discountern führt in Schondorf und Greifenberg zu einer Stärkung der Ortsmitte als belebter Treffpunkt.
- Die Handelsflächen an der Staatsstraße in Utting haben gute Standortbedingungen.
- In Schondorf und Utting sind an den Bahnhofstraßen Handelslagen mit gemischten Angeboten vorhanden.
- Durch Tagesgäste am See ist an bestimmten Tagen die Besucherfrequenz hoch. Dies kann auch den Handel stärken.
- Die Schulstandorte tragen zur einer Belebung der zentralen Bereiche bei.

SCHWÄCHEN

- Die Einzelhandelsflächen in zentraler Lage haben beengte Standortbedingungen.
- Die Handelslage an den Bahnhofstraßen ist schwierig (zum Teil häufiger Wechsel von Geschäften).
- Es besteht die Gefahr, dass die Handelsflächen in den Erdgeschosszonen durch Wohnnutzung verdrängt werden.
- Die Vollsortimenter in Utting sind fußläufig wenig attraktiv angebunden.
- Die Verkehrsflächen der Vollsortimenter bzw. Discounter in den Ortsmitten von Schondorf und Greifenberg führen zu einer Minderung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger.
- Es existiert keine gemeinsame Plattform zur Präsentation der Einkaufsmöglichkeiten
- Die Öffnungszeiten der Läden sind nicht einheitlich.

GEWERBLICHE NUTZUNG IN GREIFENBERG

Mit einer Arbeitsplatzdichte von 323 Arbeitsplätzen je 1000 Einwohner ist der Bestand an Arbeitsplätzen in Greifenberg vergleichsweise hoch, mit einem hohen Anteil im Bereich produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen. Wichtige Arbeitgeber im Ort sind unter anderem die Inge GmbH, die Bauer Verfahrenstechnik GmbH (BVG), das Kreisseniorenheim Theresienbad sowie die Besamungsstation in Neugreifenberg. Nur wenige Arbeitsplätze sind im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr zu verzeichnen. Dies lässt sich auch damit begründen, dass in Greifenberg derzeit kein gastronomisches Angebot vorhanden ist (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen Planungsverband, Stand 2017).

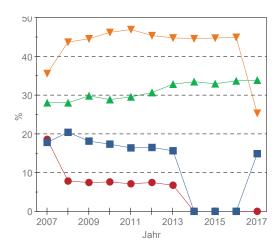
Trotz der guten Arbeitsplatzdichte übersteigt die Zahl der Auspendler die der Einpendler (731 Auspendler zu 641 Einpendler, Stand 2017). Die direkte Lage an der Autobahn BAB A96 macht Greifenberg als Wohnstandort für Arbeitnehmer aus München und dem Umland sehr interessant.

Durch die direkte Lage an der Autobahn ist der Standort Greifenberg auch für gewerbliche Neuansiedlungen attraktiv. Das nördlich der Autobahn gelegene Gewerbegebiet soll um 3,8 ha erweitert werden. Im Rahmen der Flächenausweisung wird voraussichtlich auch ein größerer Gewerbebetrieb (mit ca. 60 Mitarbeitern), der derzeit am östlichen Ortsrand vom Hauptort Greifenberg angesiedelt ist, auf die neuen Flächen umziehen. Damit werden Flächen im Hauptort frei für eine städtebauliche Entwicklung.

Die Attraktivität des Wohnstandortes führt zu einer Verteuerung der Immobilien- und Mietpreise. Werden neue Gewerbeflächen ausgewiesen, so steigt damit auch die Nachfrage im Wohnungsbau. Für gering- bis mittelverdienende Arbeitnehmer steht im Ort bei hohen Immobilienpreisen oftmals kein geeigneter Wohnraum zur Verfügung. Bei der Ansiedlung hochqualifizierter Arbeitsplätze kann dies zu einer Steigerung der Immobilienpreise führen.

Bei Neuausweisungen von Gewerbeflächen stellt sich damit die Frage nach geeignetem Wohnraum für gering- bis mittelverdienende Arbeitnehmer. Hier können neue Planungsansätze wie die Kopplung von neuen Gewerbeeinheiten mit der Errichtung entsprechender "Werkswohnungen" o.ä. Konzepte richtungsweisend sein.

Die Bereiche nördlich und südlich der Hauptstraße sind in Greifenberg im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Hier sind die Gebäude mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung erhalten. Sie werden zum Teil von kleineren gewerblichen Nutzungen, Handwerk und Handel genutzt. Wegen der hohen Nachfrage an Wohnraum ist eine Verdrängung der gewerblichen Nutzung in zentraler Lage mittelfristig zu befürchten. Zur Sicherung der Mischnutzung sind steuernde Maßnahmen zum Erhalt der Gewerbeflächen sinnvoll. In Greifenberg könnten daher die Flächen südlich der Autobahn gezielt für kleinteiliges Gewerbe in Mischung mit Wohnen entwickelt werden.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen - Anteil in %

- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- Handel Gastgewerbe und Verkehr
- ▲ Produzierende Gewerbe
- ▼ Übrige Dienstleistungen

Abb. Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV (Stand 2017)

GEWERBLICHE NUTZUNG IN SCHONDORF

In Schondorf wurden 2017 786 Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtige Beschäftigte ermittelt. In den Jahren 2007 bis 2017 entstanden 143 neue Arbeitsplätze. Mit einer Arbeitsplatzdichte von 200 Arbeitsplätzen je 1000 Einwohner liegt Schondorf im Vergleich zu den übrigen Gemeinden im Landkreis etwa im Mittelfeld. Über die Hälfte der Arbeitsplätze sind im Dienstleistungsbereich angesiedelt, sowie 28 % im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Nur 12,7% der Arbeitsplätze sind dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen Planungsverband, Stand 2017)

Diese Zahlen spiegeln auch die Flächenverteilung der Bauflächen im Ortsgebiet wieder. Im gültigen Flächennutzungsplan sind nur wenige Flächen als reine Gewerbeflächen ausgewiesen. In der Nähe der Gemeindegrenze zu Greifenberg liegt unmittelbar an der Staatsstraße 2055 das Gewerbegebiet Aumühle. Hier haben sich ein mittelgroßer Drogeriemarkt und ein Discounter angesiedelt. Eine weitere Gewerbefläche mit kleineren Gewerbeeinheiten befindet sich an der Bergstraße nordwestlich zu den Sportflächen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche westlich des Bahnhofs wurde mit der Neuplanung des Prix-Geländes in Wohnbauflächen umgewandelt.

Eine Neuausweisung von Gewerbeflächen ist in Schondorf wegen der direkten Lage der Siedlungsflächen am Landschaftsschutzgebiet nur sehr eingeschränkt möglich. Eine kleinere Gewerbefläche wird im Bereich Aumühle angedacht. Allerdings gibt es viel "stilles Gewerbe", das sind kleinere gewerbliche Einheiten, die im Dienstleistungssektor tätig sind und innerhalb der Wohngebiete ihren Arbeitsplatz haben. Mit dem Aufbau des Breitband-

70 60 50 40 8 30 20 10 2007 2009 2011 2013 2015 2017 netzes wurde die Infrastruktur für diese gewerbliche Nutzung verbessert. Die Einrichtung eines "Coworking-Spaces" für diese Gruppe Gewerbetreibender wäre eine passende Ergänzung des Angebots.

Für ortsansässige Handwerker und Kleingewerbetreibende stehen in Schondorf keine ergänzenden Flächen zur Verfügung. Zudem sind die Flächenund Immobilienpreise so hoch, dass sie von kleineren Handwerksbetrieben oft nicht gezahlt werden können. Aufgrund der geringen Flächenressourcen für gewerbliche Nutzungen sind flächensparende Anordnungen von Gewerbeflächen (z.B. verschiedene Gewerbeeinheiten auf mehreren Geschossen) für Schondorf besonders interessant.

Kleinere gewerbliche Einheiten sowie Handelsflächen befinden sich in den im FNP als Mischgebiet dargestellten Flächen in der Ortsmitte und entlang der Bahnhofstraße. Im Dorfgebiet in Oberschondorf werden einzelne ehemals landwirtschaftlich genutzte Höfe von Handwerkern und anderen nicht störenden gewerblichen Nutzungen belegt.

Wegen der hohen Rentabilität von Wohnbauflächen am Standort ist die Gefahr der Verdrängung gewerblicher Einheiten in Misch- und Dorfgebieten hoch. Soll die Arbeitsplatzdichte in Schondorf langfristig erhalten werden, so ist die Sicherung der Nutzungsmischung in Misch- und Dorfgebieten ein wichtiges Thema der städtebaulichen Entwicklung.

Schondorf kann mit 976 Auspendlern zu 597 Einpendlern (Gemeindedaten des PV München Stand 2017) wird als Auspendlergemeinde eingestuft. Ein Teil der Pendler arbeitet in der Landeshauptstadt München (320 Personen) sowie im Landkreis (223 Personen).

Aufgrund der wenig attraktiven Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (siehe Themenfeld Mobilität) führt der hohe Pendleranteil zu einer Verstärkung der Verkehrsbelastung in Schondorf und den angrenzenden Gemeinden. Eine Verbesserung des ÖPNV kann zu einer Entlastung des Verkehrs am Standort führen. Dabei müssen auch die Einpendler (597 Einpendler im Jahr 2017, davon 320 aus dem Landkreis) mit berücksichtigt werden. Da im Gemeindegebiet das Wohnen vergleichsweise teuer ist, kann die gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes auch ohne eigenes Auto vor allem für jüngere Arbeitnehmer und Auszubildende einen echten Standortvorteil darstellen.

Abb. Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV (Stand 2017)

GEWERBLICHE NUTZUNG IN UTTING

Die Gemeinde Utting hat mit einer Arbeitsplatzdichte von 311 Arbeitsplätzen je 1000 Einwohner ein für die Region vergleichsweise gutes Angebot. Im Jahr 2017 wurden 1324 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze gezählt, davon fast 60 % im produzierenden Gewerbe. Mit 1060 Einpendlern zu 1249 Auspendlern ist Utting keine Auspendlergemeinde. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen Planungsverband, Stand 2017).

Die Pendlerzahlen sind in Utting trotz vergleichsweise vieler Arbeitsplätze hoch. Nur etwa ein Fünftel der vorhandenen Arbeitsplätze sind von Bewohnern aus Utting besetzt, der Rest der Arbeitnehmer kommt zum Großteil aus dem Landkreis. Im Uttinger Gewerbegebiet ist vor allem eine Firma als Arbeitgeber vorherrschend, die Sonderteile fertigt und eine Nische für Arbeitnehmer bedient, die aus der Region nach Utting pendeln. Von den in Utting wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendelt ca 28 % nach München, etwa ebensoviele arbeiten im Landkreis.

Handwerksbetriebe gehen oftmals ins Umland, da dort die Immobilienpreise sehr viel geringer sind. Das führt dazu, dass Handwerker vor Ort fehlen und mit ihnen die Ausbildungsplätze.

Gewerbeflächen sind in Utting am nordwestlichen Ortsrand vorhanden. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen um 5 ha ist geplant. Eine weitere kleinere Gewerbefläche liegt an der Entrachinger Straße. Eine Erweiterung dieser Fläche ist wegen der direkten Lage am Landschaftsschutzgebiet nicht möglich.

Da in Utting die Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen begrenzt sind, ist eine flächensparende Anordnung von Gewerbeflächen (z.B. verschiedene Gewerbeeinheiten auf mehreren Geschossen) bei neuen Gewerbeansiedlungen ein sinnvoller Ansatz.

Die Bereiche entlang der Staatsstraße 2055 sowie der historische Ortskern "Am Dorfbrunnen" sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet gekennzeichnet. Hier sind Handelsangebote sowie kleinere gewerbliche Angebote angesiedelt. Wegen der direkten Lage an der viel befahrenen Straße ist der Bereich für gewerbliche Nutzungen gut geeignet. Eine Verdrängung der gewerblichen Nutzungen durch Wohnen ist auch aufgrund der hohen Belastung durch den Straßenverkehr entlang der Staatsstraße wenig zu befürchten.

Bei Mischflächen in verkehrsberuhigten Lagen abseits der Straßen ist wegen der hohen Rentabilität von Wohnbauflächen die Gefahr einer Verdrängung der gewerblicher Einheiten gegeben. Eine Stärkung der Mischnutzung kann durch städtebaulich steuernde Maßnahmen wie Festlegungen in Bebauungsplänen erfolgen.

Da Utting einen hohen Anteil an Pendlern aufweist, ist die Frage einer guten Anbindung der Gemeinde eine wichtiges Thema der städtebaulichen Entwicklung. Eine Verbesserung des ÖPNV kann zu einer Entlastung der Verkehrssituation führen.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen - Anteil in %

- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- Handel Gastgewerbe und Verkehr
- ▲ Produzierende Gewerbe
- ₹ Übrige Dienstleistungen

Abb. Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV (Stand 2017)

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZU GEWERBLICHER NUTZUNG

STÄRKEN

- Die gute Verkehrsanbindung an die Region durch die BAB96 und die Staatsstraße bietet eine gute Voraussetzung für Gewerbeansiedlungen.
- Die attraktive Lage am Ammersee bietet auch für Gewerbe eine hochwertige Adresse.
- Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Großraums München und der guten Wohnlage sind moderne / innovative Gewerbeformen möglich, die sich kleinteilig "einstreuen" lassen. Dies führt zu einer Belebung der Ortsmitte und ermöglicht wohnungsnahe Arbeitsplätze.
- Viele Gewerbebetriebe weisen eine gute wirtschaftliche Lage auf (Expansion von Betrieben)
- Der Tourismus bietet Möglichkeiten zur Schaffung von Arbeitsplätzen in den Ortschaften.
- Zum Teil gibt es einen hohen Anteil an "stillem Gewerbe" in den Wohngebieten.

SCHWÄCHEN

- Es sind nur wenige Flächenpotenziale zur Ansiedlung / für Erweiterungsbedarfe ansässiger Betriebe vorhanden (insbes. in Schondorf).
- Hohe Pendlerzahlen verstärken die vorhandene Verkehrsbelastung.
- Durch hohe Grundstückspreise ist eine Neuansiedlung bzw. Erweiterung von kleineren und mittelgroßen Handwerksbetrieben bzw. gewerblichen Einheiten schwierig.
- Es besteht die Gefahr, dass günstige Gewerbeflächen vor allem im Dorf- oder Mischgebiet durch Wohnnutzung verdrängt werden.
- Wegen der hohen Miet- und Immobilienpreise ist Wohnraum für Arbeitnehmer mit geringem bis mittlerem Einkommen schwierig zu finden. Dies stellt auch ein Problem für die Arbeitgeber dar.
- Aufgrund des hochwertigen Standortes bestehen hohe Anforderungen für die Einbringung baulicher Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

ZIELE ZU EINZELHANDEL UND GEWERBE

Ziele zur Stärkung des Handels in zentraler Lage

- Handelsflächen in zentraler Lage sollen langfristig erhalten und gestärkt werden. Eine weitere Konkurrenz durch Handelsflächen in nicht integrierten Lagen soll vermieden werden.
- Eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll auch ohne die Nutzung des eigenen Pkw soll langfristig geschaffen und gesichert werden.
- Eine gute Präsentation der Einkaufsmöglichkeiten vor Ort für die verschiedenen Kundengruppen wird angestrebt.
- Sicherung von Handelsflächen und sonstigen gewerblichen Angeboten in zentralen Lagen gegenüber einer neuen Wohnnutzung.
- Gute Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und den Einzelhändlern.
- Einrichten eines Parkflächenmanagements in zentraler Lage (in Schondorf)

Ziele zur Sicherung und maßvollen Entwicklung der gewerblichen Nutzung

- In den Ortschaften sollen Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze erhalten und gesichert werden.
- Gewerbeflächen sollen gesichert und maßvoll entwickelt werden. Dabei ist auf eine flächensparende Bauweise Wert zu legen.
- Schaffen von Möglichkeiten zum Erhalt bzw. der Entwicklung des örtlichen Handwerks im Gemeindegebiet z.B. durch den Bau von Handwerkerhöfen (Gewerbeflächen auf mehreren geschossen).
- Keine Neuausweisungen von verkehrsintensiven Gewerbeflächen in dafür nicht geeigneten Lagen.
- Erarbeiten von Strategien zur Entwicklung geeigneten Wohnraums im Rahmen von Gewerbeentwicklung.
- In Misch- und Dorfgebieten soll die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe langfristig erhalten werden.
- Eine Vernetzung und gemeinsame Präsentation der vor Ort Gewerbetreibenden wird angestrebt.
- Für die Gruppe des "stillen Gewerbes" (kleinste Einheiten vor allem im Bereich Dienstleistung) die vor allem in Utting und Schondorf derzeit in den Wohngebieten arbeiten, soll die Möglichkeit zur Schaffung eines "Co-Working-Space" geprüft / geschaffen werden.
- Ausdifferenzierung und gezielte Steuerung der gewerblichen Ansiedlung hin zu einem für den Standort passenden Gewerbemix.
- Verbesserung der Bekanntheit des lokalen Handwerks und Gwerbes z.B: auf der Internetseite der Gemeinde.

HANDLUNGSFELD 07

STÄRKUNG DES HANDELS IN ZENTRALER LAGE

Hintergrund

In den Gemeinden ist die Grundversorgung gesichert. Entsprechende Angebote befinden sich in den Ortschaften in zentraler Lage und sind dadurch auch ohne Auto zu erreichen. Einzelne großflächige Einzelhandelsflächen "auf der grünen Wiese" sind an der Staatsstraße angesiedelt. Eine Erweiterung dieser Handelslagen außerhalb der Ortschaften wird von den Gemeinden nicht angestrebt.

Daneben gibt es in Utting sowie in Schondorf kleinere Handelslagen mit ergänzenden Angeboten. Diese Geschäftslagen sind allerdings eingeschränkt, vor allem wegen der kleinflächigen Grundflächen der Gebäude und der für den Einzelhandel zu geringen Kundenfrequenz.

Der Erhalt und die Sicherung der Handelsangebote in den Ortschaften wird angestrebt.

Mögliche Herangehensweisen zur Stärkung des Handels in zentraler Lage:

Berücksichtigung der Belange des Handels bei der Umgestaltung von Ortsmitten und Straßenräumen.

Aufwerten der Aufenthaltsqualität in den Ortszentren, Ausbilden von Treffpunkten öffentlichen Lebens zum Beispiel durch die Anordnung von publikumsstärkenden Angeboten wie Wasserspiel, attraktiven Sitzbereichen, der Ermöglichung von Freischankflächen oder der Bündelung von unterschiedlichen Angeboten mit hoher Besucherfrequenz in Ergänzung zu bestehenden Handelsflächen.

Verbesserung der fußläufigen Anbindung an Handelsbereiche zum Beispiel durch die Ausbildung von sicheren Querungshilfen über viel befahrene Straßen oder die barrierefreie Ausbildung von Straßen und Plätzen.

Vermeiden von Konkurrenzlagen am Stadtrand auch in Abstimmung mit benachbarten Kommunen, z.B. durch Vorgaben in Bebauungsplanungen für neue Gewerbeflächen.

Ausarbeiten von Hierarchien zur Bündelung von Handelsangeboten in den zentralen Bereichen des Ortes.

Vermeidung einer Verdrängung von für Handel geeignete Lagen durch Wohnnutzung zum Beispiel mit Hilfe von entsprechenden Vorgaben in Bebauungsplänen.

Aufbau eines gemeinsamen Einkaufsführers für die drei Gemeinden, in dem die Einzelhändler mit ihrem Sortiment, den Angeboten, Öffnungszeiten und besonderen Serviceleistungen dargestellt werden. Darstellen der Angebote in Print und Internet.

Vernetzung der Einzelhändler zum Aufbau von Synergien, Planung von gemeinsamen verkaufsfördernden Aktionen (verkaufsoffener Sonntag, gemeinsame Werbung, Präsentation von Sortimenten auf Märkten etc.), oder der Abstimmen von Öffnungszeiten und Serviceangeboten (z.B. "Nette Toilette", Angebote für Menschen mit Behinderungen, Wickelräume, etc.). Einbindung von Gastronomen und Hoteliers zur Erarbeitung möglicher Synergien.





Fotos: Handelslage an der Bahnhofstraße in Utting (links) bzw. in Schondorf (rechts)

HANDIUNGSFFID 08

SICHERUNG UND ERGÄNZUNG DER GEWERBLICHEN NUTZUNG

Hintergrund

Der Standort am Ammersee ist durch die attraktive Lage und die gute Verkehrsanbindung über die BAB und Staatsstraße grundsätzlich für gewerbliche Ansiedlungen attraktiv. Allerdings sind die Möglichkeiten zur Baulandneuausweisung wegen der direkten Lage im Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Die Grundstückspreise sind hoch.

Da Wohnen in der Region die lukrativere Nutzung darstellt, ist die Entwicklung gewerblicher Flächen eingeschränkt. In Lagen mit gemischter Nutzung ist die Gefahr der Verdrängung der gewerblichen Angebote durch Wohnnutzung gegeben.

Ein Erhalt und eine maßvolle Entwicklung der gewerblichen Nutzungen wird auch zur Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region angestrebt.

Mögliche Herangehensweisen zur Sicherung und maßvollen Entwicklung der gewerblichen Nutzung

Prüfen von Möglichkeiten zur Verwirklichung von flächensparenden Ansätzen bei gewerblichen Nutzungen , zum Beispiel der Anordnung von Gewerbeflächen auf mehreren Geschossen in Form von Gewerbehöfen und der kompakte Anordnung von Parkierung und Lagerflächen.

Berücksichtigen der Auswirkungen von Neuansiedlung von Gewerbeflächen auf den Wohnungsmarkt. Unter Umständen Erarbeiten von Möglichkeiten zur Koppelung von gewerblichen Neuausweisungen mit der Schaffung von Werkswohnungen im näheren Umfeld.

Prüfen der Auswirkungen der Neuausweisungen von Gewerbeflächen auf den Verkehr. Erarbeiten von Strategien zur Vermeidung oder Reduzierung von Verkehr in Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden, z.B. durch die Förderung von Fahrgemeinschaften, die Nutzung des ÖPNV, der Einrichtung von Shuttlebussen durch den Unternehmer oder die Bereitstellung von Leihrädern für die Mitarbeiter vor Ort.

Ausschließen von Gewerbeansiedlungen, die zu einem hohen Verkehrsaufkommen führen.

Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei der Ausbildung von gewerblichen Flächen z.B. durch die bewusste Schaffung von Ortseinfahrten oder der städtebaulich qualitätvoller Anordnung von Gebäuden entlang der Straße.

Stärkung der Nutzungsmischung in Dorf- und Mischgebieten durch entsprechende Sicherung in Bebauungsplänen.

Ermöglichen eines "Coworking-Spaces" in einer der drei Gemeinden für derzeit in Kleinstgruppen in Wohngebieten arbeitende Selbstständige. Entwickeln des gemeinsamen Arbeitsplatzes als Ort für den Austausch innovativer und kreativer Arbeitsfelder und Herangehensweisen, unter Umständen Ergänzen durch eine Plattform für Vorträge und Diskussionen zu den verschiedenen Arbeitsbereichen.

Vernetzen der vor Ort ansässigen Gewerbetreibenden untereinander und mit den Gemeindeverwaltungen zum Beispiel durch Einrichten einer regelmäßigen Arbeitsgruppe zur Stärkung und Förderung des Gewerbes am Standort. Präsentation der unterschiedlichen Angebote auf einer gemeinsamen Plattform.





Fotos: Gewerbeflächen in Utting (links) bzw. in Greifenberg (rechts)

TOURISMUS / FREIZEIT KULTUR

AUSGANGSLAGE ZUM BEREICH TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGSANGEBOTE
STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZUM THEMENFELD TOURISMUS

KULTURELLES ANGEBOT STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZUM THEMENFELD KULTUR

- ZIELE ZU TOURISMUS UND FREIZEIT
- ► ZIELE ZU KULTUR

 HANDLUNGSFELDER ZU TOURISMUS, FREIZEIT UND KULTUR

AUSGANGSLAGE ZUM BEREICH TOURISMUS

Greifenberg, Schondorf und Utting sind Mitglied im Touristenverband Ammersee-Lech über die drei Gemeinden nach außen vermarktet werden. Auch die Homepage der BAYregio GmbH bewirbt die Region Ammersee inklusive der drei Gemeinden.

Alle Informationen zu den touristischen Angeboten, zu Gastronomie und Übernachtungen sind zusammengeführt und für Urlaubssuchende auffindbar.

Der Tourismusverband beschreibt die Landschaft des Voralpenlandes, in welchem sich die drei Gemeinden befinden, als ideales Gebiet für Sport, Spaß und Erholung. Viele unterschiedlicher Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bilden die Grundlage für einen abwechslungsreichen Aufenthalt.

1. Vorhandene Angebote in den Gemeinden:

Greifenberg

In Greifenberg stellt vor allem das Warmfreibad des Landkreises einen besonderen Anziehungspunkt dar, dies ist überregional bekannt und zieht sowohl Bewohner umliegender Gemeinden als auch Touristen an.

Das Warmbad wird neu gebaut. Beheizte Becken für Sportschwimmer, Nichtschwimmer, Kinder und Babys stellen besonders bei kühleren Temperaturen eine gute Alternative zum See dar und ermöglichen Schwimmunterricht / -sport. Weitere Aktivitäten wie Aquajogging, ein Beachsoccer-Platz sowie ein Kiosk und ein Restaurant ergänzen das Erlebnis. Die Neuplanung erlaubt eine Neuausrichtung der Angebote.

Für Tagestouristen ist das Warmbad auch ein attraktives Ausflugsziel das durch die direkte Lage an der A96 sehr gut erreichbar ist.

Auf dem privaten Schlossgelände wird durch Vereine unter Schirherrschaft der Gemeinde jährlich einen Adventsmarkt veranstaltet.

Schondorf

Aus der einstigen Siedlung von Fischern und Bauern wurde im 20. Jahrhundert ein beliebter Luftkurort und Sommerwohnsitz wohlhabender Bürger, auf die, die noch heute prägenden Villenstruktur des Ortes zurück zu führen ist.

Als baukulturelle Highlights sind die barocke Kirche St. Anna zu nennen sowie die St. Jakobskirche (romanische Baukunst), welche zu den Pilgerkirchen am Jakobsweg zählen. Der "Münchener Jakobsweg" führt auf seiner 250 km langen Strecke auch an Schondorf vorbei.

Zudem war und ist Schondorf für Künstler und Wissenschaftler in beliebter Wohnort, Hans Hermann gründete 1979 das Gestalt-Archiv mit Sammlungen an Malereien, Grafiken, Zeichnungen und anderen Werken.

Eine Besonderheit ist der Skulpturenweg, der die Werke regionaler Künstler zeigt und nochmals die Bedeutung Schondorfs als Künstlerdorf verstärkt.

In Seenähe gibt es eine Mini-Golf-Anlage, die Möglichkeit zu Angeln sowie eine Dampfer/Schiffsanlegestelle. Für Kinder ist der abwechslungsreiche Schiff-Spielplatz an der Seepromenade ein gern besuchter Ort. Seepromenade und kleines Strandbad sind weitere Anlaufpunkte.

Das Sammersee-Festival wird jedes Jahr auf ehrenamtlicher Mitwirkung veranstaltet.

Utting

Utting besitzt ein sehr großes Freizeitgelände am See mit entsprechenden Angeboten. Das Strandbad mit seinem bekannten Sprungturm ist neben dem Summerpark ein beliebter Badeplatz sowohl für Uttinger als auch für Touristen. Auch für Sportbegeisterte ist neben den ortsansässigen Segelschulen ein breites Freizeitangebot vorhanden. Dies erstreckt sich von Stand-Up-Paddling, Bootsverleih (Segel-, Motor-, Tret- und Ruderboote) über Moonlight-Sailing bis hin zum Besuch der Mini-Golf-Anlage, des Maislabyrinth oder des Hochseilgartens.

Die Villa Gasteiger im Ortsteil Holzhausen dient als Beispiel für Jugenstilarchitektur und ist heute ein Museum und zeigt damit beispielhaft die auch in Utting vorhandene Prägung durch die Künstlerszene.

Der Ortsteil Holzhausen zählt zu den bekanntesten Künstlerkolonien, hier ließen sich Vertreter der Künstlervereinigung "Scholle" nieder.

Veranstaltungen wie das Klassik- und Artfestival AMMERSEErenade, der Sommermarkt für Kunsthandwerker und die Uttinger Ateliertage eröffnen für Besucher besondere Einblicke. Ergänzt wird dieses kulturelle Angebot durch die Seebühne am Summerpark.

Auf der Bahntrasse Augsburg-Schongau kann man eine Fahrt mit der historischen Ammersee-Dampfbahn von Utting nach Augsburg und zurück machen.

Das Naturschutzgebiet "Seeholz" zwischen Holzhausen und Riederau bietet umfangreiche Naherholung (auch auf dem Ammerseepfad).

2. Gemeindeübergreifende Aspekte

Neben den ortsspezifischen Anlaufpunkten für Erholungssuchende und dem See ist attraktive Landschaft am westlichen Seeufer ein Anreiz, die Region des Ammersees zu besuchen. Sie bietet optimal Bedingungen für Aktivitäten wie Wandern, Nordic Walking und Radtouren.

Verschiedene Radwanderwege unter Anderem der Ammersee-Amper Radweg führen an den Gemeinden durch oder daran vorbei. Außerdem verbinden verschiedenen örtliche Wanderwegen und der Münchner Jacobs-Weg (München-Lindau) die Orte untereinander.

Vor allem an Wochenenden sind daher viele Tagesgäste als Erholungssuchende in den Gemeinden unterwegs.

Die Dampferanlegestellen in Schondorf und Utting bieten die Möglichkeit von Seerundfahrten und dem Besuch der gegenüberliegenden Gemeinden oder Sehenswürdigkeiten wie z.B. dem Kloster Andechs.

Ein weiterer Aspekt ist Nähe zu den Städten München, Landsberg oder Augsburg mit ihren stark frequentierten Angeboten sowie zu Touristikzielen wie das Kloster St. Ottilien oder das Allgäu. Dies macht die Gemeinden attraktiv für Besucher, die Ihren Urlaub in Bayern verbringen wollen und dabei Erholung und Freizeitaktivitäten am See mit Tagesausflügen kombinieren wollen.

Das Thema Kunst und Kunsthandwerk ist als Besonderheit in allen Gemeinden vorhanden, insbesondere in Schondorf und Utting. Dieser Schwerpunkt wird durch weitere Angebote in der Region, insbesondere in Dießen verstärkt.

Aufgrund der Nähe zu München und Augsburg werden die drei Gemeinden viel von Tagesausflüglern aus diesen Städten aufgesucht. Das damit einhergehende Verkehrsaufkommen vor allem durch den motorisierten Individualverkehr und damit verbundenen ruhenden Verkehr, besonders in den Sommermonaten und in Seenähe stellt in den Gemeinden eine Problemstellung dar.

Die Bahnlinie, die alle Westufergemeinden verbindet und deren Haltepunkte z.T. nah am See liegen bietet grundsätzlich die Chance, ohne Auto anzureisen und sich ohne Auto zwischen den verschiedenen Angeboten zu bewegen und Ziele wie Dießen, Augsburg und München öffentlich zu erreichen, Die Schifffahrt auf dem See und die sehr gute Eignung für Radrouten ergänzen diese Potentiale.

Die Ausweitung der touristischen Angebote am See ist auf Grund hoher Auflagen des Naturschutzes nicht möglich.

3. Verteilung der Angebote zwischen den Gemeinden

Da in der Region vor allem der Ammersee selbst die größte touristische Attraktion darstellt, profitieren die Gemeinden mit direkter Seelage besonders, was sich auch an den Besucherzahlen zeigt. Diesen Vorteil haben somit die Gemeinden Schondorf und Utting gegenüber Greifenberg. Abgesehen von den Attraktionen die aus der künstlerischen Prägungen der Orte hervorgehen und den baulichen Sehenswürdigkeiten (v.a. Kirchen) weist Utting das größte Freizeitangebote auf, dem folgen Schondorf und dann Greifenberg.





ÜBERNACHTUNGSANGEBOTE

Übernachtungen / Bleibedauer

Die im Folgenden genannten Zahlen beinhalten jeweils Hotels, Pensionen, Privatunterkünfte und Campingplätze (Quelle: "Statistik Kommunal 2016"):

In Greifenberg gibt es eine Pension mit 9 oder mehr Betten. Der Neubau eines Hotels ist **mit dem Baus des Warmbades geplant.** Zur Auslastung der angebotenen Betten gibt es nur Zahlen für die Jahre 2002 - 2012. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag bei 2,5 Tagen. Bei den Gästen handelte es sich hauptsächlich um deutsche Urlauber, Reisende aus dem Ausland machten lediglich einen Teil von ca. 5 % aus, blieben jedoch durchschnittlich 4,6 Tage.

Schondorf verfügt über mehrere Übernachtungsmöglichkeiten davon sind 3 Hotels bzw. Pensionen mit 9 oder mehr Betten. In den Unterkünften mit mehr als 9 Betten liegt die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei 2 Nächten, in kleineren Unterkünfte liegt diese im Durchschnitt bei über 9 Tagen. Der Anteil ausländischer Besucher liegt hier bei ca. 7 %.

Den höchste Zahl an Übernachtungsangeboten hat die Gemeinde Utting mit ca. 20 Übernachtungsmöglichkeiten, davon wenige, die über 9 oder mehr Betten verfügen. Der Campingplatz in Utting bietet Wassersportfreunden und Familien mit der direkten Lage am See und den vielen benachbarten Freizeitangeboten ein gutes Angebot. Etwas mehr als die Hälfte sind Dauercamper.

Die Aufenthaltsdauer in Unterkünften mit mehr als 9 Betten beträgt hier, ähnlich wie in Schondorf im Durchschnitt 2 Nächte. Kleinere Unterkünfte verbu-

chen ca. 8 Tage Bleibedauer ihrer Gäste. Der Anteil von Touristen aus dem Ausland liegt auch in Utting unter 10%.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in den Übernachtungsmöglichkeiten mit weniger Betten, also eher privaten Unterkünften, die Aufenthaltsdauer deutlich länger als in großen Beherbergungsbetrieben ist.

Zudem zeigt sich in der Auswertung der Gästeübernachtungen, dass Utting mit durchschnittlich 40.000 Übernachtungen (Zeitraum 2011 - 2013) gegenüber Schondorf mit im Durchschnitt 10.000 Gästeübernachtungen (2011 - 2016) und Greifenberg mit ca. 4.000 Übernachtungen (2011 - 2012) den größten Anteil an Touristen verbuchen kann. Diese Werte sind äquivalent mit dem Freizeitangebot in den Gemeinden.

Der Eindruck vor Ort ist an Wochenenden und schönem Wetter stark durch den Aufenthalt von Tagestouristen und Ausflüglern und dem damit zusammenhängende Verkehr geprägt.

Privatunterkünfte

Zusätzlich zu den oben aufgezeigten, erfassten Unterkünften bietet bspw. die Plattform Airbnb zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten an. Diese ergänzen und individualisieren das bestehende Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten.



STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZU TOURISMUS

STÄRKEN

- Vielseitiges Angebot: insbesondere Wassersport, Bademöglichkeiten, Radfahren und Wandern in attraktiver Landschaft, ergänzende Freizeitangebote, Kunst, Kunsthandwerk und Kultur, Gastronomie
- Hochwertige Natur- und Kulturlandschaft mit zusammenhängenden Landschaftsstrukturen und intaktem Landschaftsbild
- Kleinteilige Strukturen passend zu den Gegebenheiten (keine großen Hotels mit Massentourismus u.ä.)
- Familienfreundliches Angebot
- Nähe zu München, Augsburg und Landsberg als zusätzliches Ausflugsangebot für Urlauber am Ammersee
- Anbindung der Zentren von Schondorf und Utting an die Regionalbahn
- Vorhandene Verknüpfung der Gemeinden und der entsprechenden touristischen Angebote am westlichen Ufer untereinander, jeweils kurze Entfernungen zum See im Osten und zu Landschaft im Westen
- Gute Voraussetzungen, um einen , Urlaub ohne Auto' zu forcieren
- Chance zur weiteren Profilierung in Nischenthemen (z.B. Kunst, Kunsthandwerk, Fischerei, Vogelbeobachtung)
- Tourismus bietet Potential der Nachnutzung wertvoller, ortsbildprägender Gebäude (Erhalt der baulichen Struktur und architektonischen Identität des Ortes)
- Tourismus als ,gewerbliches Standbein' und Arbeitsplatzangebot insbesondere für Schondorf und Utting, da hier wenig Gewerbeflächen vorhanden sind
- Thema Kunst wird auch über die Homepage "Kunst am Ammersee" vermarktet
- Angebote für die Nebensaison: Kunst, Kultur, Kunsthandwerk, Kulinarik, Wandern und Radfahren, einige Indoor-Angebote

SCHWÄCHEN

- Stark erhöhtes Verkehrsaufkommen an Wochenenden bei schönem Wetter durch Tagesausflügler aus München und Augsburg
- Die touristischen Angebote haben einen Schwerpunkt auf Aktivitäten im Sommer und bei schönem Wetter (Baden, Wassersport, Wandern, Radfahren), daher ist die Auslastung in der Nebensaison und im Winter gering
- ÖPNV Anbindung nicht bei allen Gemeinden gleich gut, Umsteigefunktionen z.T. unattraktiv
- Erreichbarkeit der touristischen Angebote mit dem ÖPNV z.T. unzureichend oder unattraktiv
- Teilweise besteht eine starke Abhängigkeit insbesondere der gastronomischen Angebote von der in der Nähe vorhandenen Parkierungsmöglichkeiten
- Orientierung, Ausschilderung und Routenplanung z.T. unzureichend
- Vermarktung der Unterkünfte in Teilen zu verbessern
- Keine Unterkünfte mit besonderem Übernachtungserlebnis vorhanden
- Möglichkeiten für Angebote im Winter / in der Nebensaison: Berge vergleichsweise weit entfernt, keine besonderen Highlights für den Winter
- Kein starkes "Alleinstellungsmerkmal" oder Anziehungspunkt

KULTURELLES ANGEBOT

Kunst und Kultur prägen die Identität der Ammersee-Region seit langer Zeit. Das kulturelle Angebot in den drei Gemeinden, insbesondere in Schondorf und Utting ist daher im Hinblick auf die Größe der Gemeinden vergleichsweise groß und vielseitig. In Schondorf und Utting gibt es Kultur-und Theatervereine wie den "Schondorfer Kreis", das "Kulturforum Utting" oder den "Theater Schondorf e.V". Das "Studio Rose" stellt einen wichtigen kulturellen Baustein dar und könnte eine Rolle als "Kulturzentrum" einnehmen.

Schondorf

Auf Grund der landschaftlich attraktiven Lage am See und seine Nähe zu den Großstädten München und Augsburg war Schondorf schon früh ein beliebter Ort für Künstler, Literaten oder Musiker um ihre Sommermonate dort zu verbringen. Der Kunstverein "KunstFormat e. V." listet eine große Anzahl bekannter Künstler, die am Ammersee lebten und dort einige ihrer bekanntesten Werke schufen. In verschiedenen Räumlichkeiten der Gemeinde finden regelmäßig Vernissagen von den ortsansässigen Künstlern statt.

Das Studio Rose, welches nach den Malerbrüdern Heinz und Walter Rose benannt wurde zeigt ebenso Ausstellungen bekannter Künstler.

Besonderheit in Schondorf ist außerdem der Skulpturenweg der entlang der Seepromenade in Schondorf bis Eching führt und der ständig mit Kunstwerken lokaler Bildhauer ergänzt wird.

Utting

Auch Utting war neben Schondorf frühzeitig ein beliebter Wohn- und Arbeitsort der deutschen Künstlerszene. Im Ortsteil Holzhausen entstand eine Künstlerkolonie deren Bewohnern zu den Gründern der 1899 entstanden Künstlervereinigung "Scholle" angehörten. In den Atelierhäusern verbrachten deren Mitglieder die Wochenenden und Ferienzeiten. Bewohner waren unter anderem Reinhold Max Eichler, Walter Georgi, Adolf Münzer, Leo Putz, Fritz und Erich Erler, Eduard Thöny, Clara Ewald sowie Anna und Mathias Gasteiger.

Die Kolonie prägte den Ort lange Zeit und zeichnet ihn noch heute als wichtiger Künstlertreff in der Ammersee Region aus. Bedeutend ist dafür auch die Villa Gasteiger, die neben dem denkmalgeschützten Landschaftsgarten und Museumsräumen ein beliebter Ort für Hochzeiten ist.

Diese lange künstlerische Orientierung zeichnet Utting noch heute aus. Kunst und Handwerk prägen durch Ausstellungen wie die Uttinger Atelier Tage, temporäre Ausstellungen und Vernissagen sowie der jährliche Kunsthandwerkermarkt den Ort.

Seit 20 Jahren hat Utting neben der Künstlerszene eine Freilichtbühne am Seeufer, die durch den Theaterverein mit einem jährlich wechselnden Stück von z. B. Shakespeare oder Nestroy über mehrere Tage in den Sommermonaten bespielt wird.

Greifenberg

Greifenberg ist nicht so stark von Kunst und Kultur geprägt wie Schondorf und Utting, kann jedoch durchaus auch interessante Projekte wie die Pfarrkirche Maria Immaculata des Architekten Alexander Freiherr von Branca vorweisen.

In Greifenberg haben verschiedene bekannte Personen aus dem Bereich Kunst und Kultur gelebt, wie die Maler Tom Roth, Helmut Kästl und Max Raffler oder der Kinderbuchautor Janosch.

Ammersee gesamt

Musikalisch prägt die AMMERSEErenade das Geschehen in und um den Ammersee. Das jährlich statt findende Musikfestival mit klassischen Künstlern ist überregional bekannt und zieht viele Besucher an.

Für junge Menschen bietet das Sammersee-Festival mit verschiedenen Musikbands ein musikalisches Angebot.

Der benachbarte Ort Dießen stellt einen wichtigen Anziehungspunkt für Kunstschaffende und -interessierte dar.

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZU KULTUR

STÄRKEN

- Gutes kulturelles Angebot, besonders im Bereich bildende Kunst
- Überregional bekannte, jährlich statt findende Veranstaltungen wie "AMMER-SEErenade"
- Gute Vernetzung der vorhandenen Angebote (Künstlerverein KunstFormat e. V., AMMERSEErenade etc.)
- Viele aktive Künstler leben und arbeiten in der Region, daher auch zeitgenössische Kunst vorhanden
- Künstlervillen und Wirkungsorte im Ortsbild sichtbar, Kunst als Thema ist präsent, Austausch und Begegnung gut möglich, z.B. auch im Rahmen offener Ateliertage

SCHWÄCHEN

- Risiko vorhanden, dass wichtige Künstlervillen oder Wirkungsorte verloren gehen
- Knappes Angebot an Räumen für verschiedene Veranstaltungen, teilweise nicht ausreichend bekannte Raumangebote





ZIELE ZU TOURISMUS

Ziele zum Tourismus allgemein

- Verbesserte Profilierung der bestehenden Angebote
- Förderung einer längeren Aufenthaltsdauer der Besucher, keine aktive Förderung des Tagestourismus
- Erhalt der intakten Landschafts- und Ortsbilder als wichtige Basis für die Attraktivität des Tourismusstandortes
- Verbesserung des Radwegenetzes und der Beschilderung
- Verstärkte Einbindung der lokalen Betriebe und Erzeugnisse, stärkere Vermarktung der regionale Angebote
- Ergänzung der Angebote für Übernachtungen in Utting.
- Vernetzung und gemeinsame Präsentation der Angebote für Gäste in der Region.
- Schaffen von attraktiven Angeboten für Gäste in Greifenberg.

Ziele zu Förderung des autofreien Tourismus

- Tourismus soll langfristig von MIV auf alternative Verkehrsmittel umgestellt werden
- ÖPNV in der Region stärken und verbessern
- Ergänzung von E-Mobilität in der Region

► ZIELE ZU KULTUR

- Erhalt und Stärkung der kulturellen Vielfalt in der Region, Ergänzung der kulturellen Angebote z.B: im Bereich der bildenden Kunst als Identitätsstiftendes Element und zur Profilierung im Bereich Tourismus
- Erhalt und Erlebbarmachen wichtiger Wirkungsorte (z.B: Künstlervillen)
- Vernetzung und Kooperation der Beteiligten, Stärkung der bestehenden Angebot
- Bessere Sichtbarkeit der einzelnen Angebote z.B. auch durch gute Beschilderung und Präsenz auf den Internetseiten der Gemeinden
- Entwickeln des Standortes Holzhausen (Gemeinde Utting) für den Bereich Kultur / Kunst und als Treffpunkt, Schaffen von Möglichkeiten für Ausstellungen.
- Unterstützen der lokalen Künstler (Maler, Bildhauer) durch Zurverfügungstellung von Räumlichkeiten durch die Gemeinde
- Schaffung eines zentral gelegenen kulturellen Versammlungsortes in Schondorf für Theater, Kino, Veranstaltungen, Museum etc.





HANDLUNGSFELD 09

"FÖRDERUNG VON TOURISMUS OHNE PRIVATES AUTO"

Hintergrund:

Besonderes Ziel der Gemeinden könnte sein, an einem gemeinsamen Konzept zu arbeiten, um den motorisierten Individualverkehr langfristig zu reduzieren. Nicht nur Tagestouristen, sondern auch Gäste mit längerer Aufenthaltsdauer sollen dazu motiviert werden, auf ihr eigenes Auto zu verzichten und das Angebot vor Ort zu nutzen. Dies kann von einer eng getakteten Bus- und Zuganbindung bis zu leihbaren E-Bikes oder Lastenfahrräder n reichen. Der Wechsel zwischen den unterschiedlichen Fortbewegungsmöglichkeiten muss fließend und unkompliziert möglich sein, um dies für jedermann attraktiv zu machen. Das würde nicht nur das Ziel eines nachhaltigen Tourismus fördern, sondern auch die angespannte Verkehrsproblematik in den Gemeinden reduzieren. Zudem wird damit ein neues Publikum angesprochen, das besonderen Wert und Bewusstsein für Natur und Umwelt hat und diese nachhaltige Konzept unterstützen möchte.

Mögliche Herangehensweisen zur Stärkung des Tourismus ohne Privatautos:

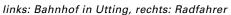
Ausbau und Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs in der Region, was die Aktivierung weiterer Bahnhaltepunkte oder die Verbesserung der Busverbindungen beinhaltet.

Optimierte Umsteigepunkte schaffen, mit dem die Angebot verschiedener Verkehrsmittel schnell und unkompliziert gewechselt werden können

Schaffung neuer Angebote wie Lastenfahrräder oder E-Bikes, die an Mobilitätsknotenpunkten wie Bahnhöfen geliehen werden können und diese mit den Unterkünften oder Sehenswürdigkeiten verbinden.

Verbesserung des bestehenden Radwegenetz und dessen Beschilderung in den Orten aber auch zwischen den Gemeinden und entlang des Sees.







HANDLUNGSFELD 10 "PROFILIERUNG DES TOURISMUS"

Hintergrund:

Die Gemeinden profitieren derzeit von ihrer exponierten Lage am Ammersee, differenzieren sich in ihren Freizeit- oder Übernachtungsangeboten jedoch wenig von anderen, an bayerischen Seen liegenden Gemeinden.

Ziel der weiteren touristischen Entwicklung kann eine Profilierung des Tourismus sein. Derzeit bieten sich unterschiedliche Bereiche an, die sich für eine Spezialisierung eignen.

Dies könnte zum einen die Profilierung im Bereich Kunst, Kunsthandwerk, Kultur und Architektur sein. Die lange Geschichte der Orte Utting und Schondorf mit Holzhausen als Sommerwohnsitze bekannter Künstler und die aktive Künstler- und Kunsthandwerkerszene schafft die Voraussetzung dies auch in touristischen Aspekten aufzugreifen.

Ebenso eignet sich die Region durch ihre gute Anbindung an München und Augsburg durch den ÖPNV als nachhaltiges Tourismusgebiet. Die Kleinteiligkeit der Orte mit den ebenso eher kleineren Unterkünften, das Bewusstsein der Regionalität und die vielfältigen Freizeitangebote direkt in den Gemeinden sind gute Voraussetzungen für eine Profilierung in Richtung einer sanfte Tourismusregion.

Mögliche Herangehensweisen zur Stärkung des Tourismus ohne Privatautos:

Beauftragung eines weiterführenden Tourismuskonzeptes zur Untersuchung der Möglichkeiten einer Profilierung

Gespräche mit Hoteliers und Gastronomiebetreibern zur gemeinsamen Markenbildung

Vernetzung sämtlicher Akteure, wie Hoteliers, Gastronomen, Betreiber von Sport-und Freizeitangeboten, Kulturschaffende, Künstler und Kunsthandwerker, Erzeuger regionaler Produkte



links/rechts: Stimmungsbilder Nachhaltiger Tourismus



HANDLUNGSFELD 11

"KOOPERATION ZUR OPTIMIERUNG DER VORHANDENEN RÄUM-LICHKEITEN FÜR SOZIALE UND KULTURELLE NUTZUNGEN"

Hintergrund:

In allen Kommunen sind unterschiedliche Räume vorhanden, in welchen Veranstaltungen unterschiedlicher Art und Größe stattfinden. Teilweise sind die Räume stark ausgelastet, teilweise werden Räume nur wenige Tage oder Stunden in der Woche genutzt. Die bestehenden Räume sind für unterschiedliche Veranstaltungen besser oder schlechter geeignet.

In den Kommunen sind Sanierungen oder Nachnutzungen von Gebäuden angedacht, in welchen Angebote für die Bürger, aktive Gruppen oder Veranstaltungen etabliert werden sollen.

Durch eine engere Zusammenarbeit und Abstimmung der Gemeinden untereinander sowie mit den Anbietern der Veranstaltungen könnten auf der einen Seite zusätzliche Raumkapazitäten und zum anderen neue Angebote geschaffen werden, die derzeit auf Grund fehlender Räume nicht möglich sind.

Mögliche Herangehensweise:

- Auflistung der bestehenden Veranstaltungen und Räume und deren Belegungen
- Genauere Erhebung des Bedarfes bzw. der Wünsche von aktiven Gruppen. Beschreibung der Art von Veranstaltungen, sowie deren Flächenbedarfe und Zeitfenster
- Prüfung der Möglichkeit des Aufbaus einer interkommunal organisierten "Raumbörse" im Sinne einer Plattform, auf welcher die Angebote aufgezeigt werden und Räume gebucht werden können. Einholen von Information über bereits bestehende ähnliche Projekte in anderen Kommunen.
- Vernetzung und Koppelung der jeweiligen kommunalen Veranstaltungskalender
- Abstimmung der Angebote untereinander mit dem Ziel, unnötige Dopplungen zu vermeiden bzw. das Angebot breiter auffächern zu können.
- Einbeziehung der Erfahrungen einer interkommunalen Zusammenarbeit der Volkshochschule und der Musikschule
- Einbeziehung der bestehenden Vereine und Prüfen der Möglichkeiten einer verstärkten Zusammenarbeit und gemeinsamen Raumnutzung

MOBILITÄT

VERKEHRSNETZ "AMMERSEE WEST"

PKW-VERKEHR

SCHIENENPERSONENNAHVERKEHR (SPNV)

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR UND ERGÄNZENDE ANGEBOTE

FUSS- UND RADWEGENETZ

MOBILITÄT IN GREIFENBERG

MOBILITÄT IN SCHONDORF

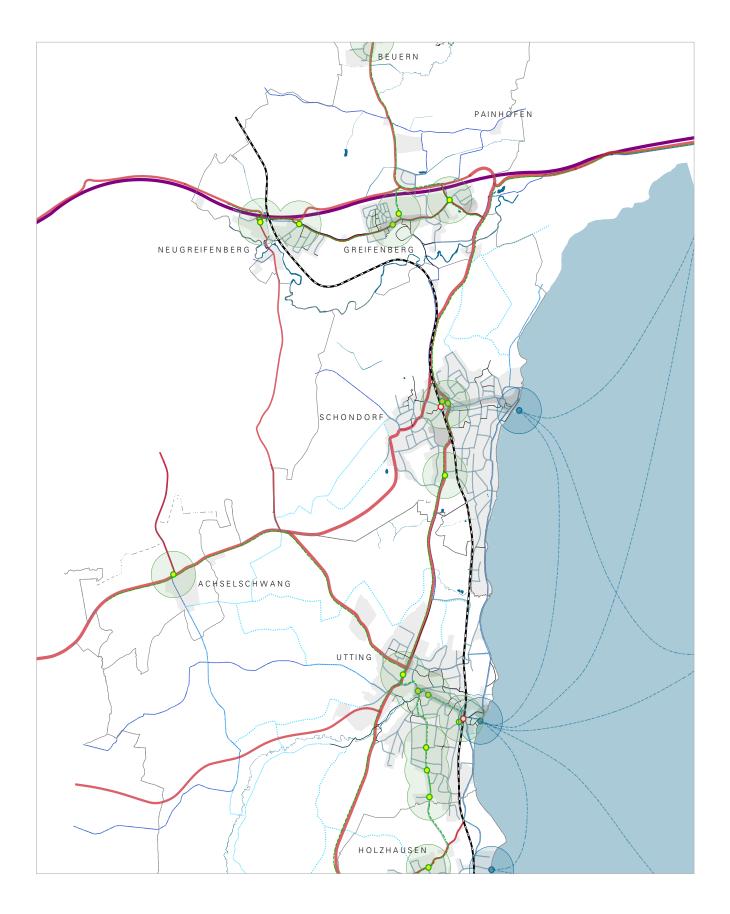
MOBILITÄT IN UTTING

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZU MOBILITÄT IN DEN DREI GEMEINDEN

► ZIELE ZU MOBILITÄT

HANDLUNGSFELDER ZU MOBILITÄT

VERKEHRSNETZ "AMMERSEE WEST"



Legende "Verkehrsnetz Ammersee West"

Autobahn BAB 96 Staats- und Kreisstraßen Innerörtliches Straßennetz Bahnlinie Augsburg - Weilheim Buslinie Schifffahrtslinien Haltepunkt Bahn Haltepunkt Bus Haltepunkt Schiff Fußläufiger Radius um Haltepunkt (250 m, ca. 3 Minuten zu Fuß) Fußwege Radwege •••••• Besiedelter Bereich Zentraler Bereich im Ort

PKW-VERKEHR

Der Umgang mit dem Pkw-Verkehr ist für die Gemeinden ein die Ortsentwicklung stark bestimmendes Thema. Durch die Lage am Rand der Metropolregion München und im Einzugsgebiet von Landsberg weist die Region große Pendlerzahlen auf. Die Kommunen entlang des westlichen Ammerseeufers liegen an der Staatsstraße St2055, die die Orte im Norden an die Autobahn A96 anbindet. An Wochenenden führen vor allem Besucher, die an den Ammersee fahren, zu hohen Verkehrszahlen. Um einen Umgang mit der verkehrlichen Situation in der Region zu finden, müssen die unterschiedlichen Ursachen für hohe Pkw-Zahlen einzeln betrachtet werden:

Überregionaler Verkehr

Sowohl in Utting wie auch in Schondorf führt die Staatsstraße St2055 durch die Ortsmitte. Sie verbindet die Gemeinden des westlichen Ammerseeufers miteinander. Viele Pendler nutzen die Straße für ihren täglichen Weg zur Arbeit. Die einzelnen

Kommunen haben auf das überregionale Verkehrsaufkommen nur bedingten Einfluss. Neuansiedlungen in den Nachbarkommunen verändern das Verkehrsaufkommen auf der Straße. Ob Pendler das eigene Auto oder den ÖPNV nutzen, wird dabei vielfach davon bestimmt, welche Verkehrsanbindung weniger Fahrtzeit benötigt. Eine Veränderung der Fahrten zugunsten öffentlicher Verkehrsmittel kann damit nur in enger Zusammenarbeit u.a. mit dem BRB und dem Landkreis ermöglicht werden (siehe Kapitel SPNV und ÖPNV). Eine Verlagerung des Verkehrs auf eine Umgehungsstraße ist in der landschaftlich besonderen Lage schwierig und nur mit langen Vorlaufzeiten denkbar.

Mittelfristig müssen die Gemeinden Schondorf und Utting mit hohen Verkehrszahlen auf der Staatsstraße umgehen. Umso wichtiger sind deshalb Maßnahmen, durch die der Verkehr verträglich abgewickelt werden kann. Dazu gehört eine sichere Verkehrsführung für Fußgänger und Radfahrer entlang der Staatsstraße, ausreichend sichere und at-



Fotos oben: Staatsstraße St2055 in Utting

traktive Querungsstellen an für die innerörtlichen Verbindungen wichtigen Stellen, attraktive Fußgängerbereiche an der Staatsstraße, vor allem an Bereichen mit hoher Besucherfrequenz sowie gestalterische Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Fahrgeschwindigkeit auf der Straße führen.

Die Gemeinde Greifenberg ist dagegen vom überregionalen Verkehr kaum betroffen. Die Staatsstraße St2055 tangiert den Ort am östlichen Ortsrand. Der überregionale Verkehr in Ost-West-Richtung wird weitgehend über die Autobahn abgewickelt. Durch gute Lärmschutzmaßnahmen ist der Ort hiervon wenig betroffen. Zudem hat Greifenberg eine parallel zur Autobahn verlaufende Umgehungsstraße.

Binnenverkehr

Die Bewohner der Gemeinden sind vergleichsweise stark auf die Nutzung des eigenen Pkw ausgerichtet. Damit ist der Anteil des Binnenverkehrs in den Ortschaften hoch. Die Mobilitätsangebote ohne Auto sind dagegen weniger attraktiv oder

weisen Lücken auf. Ein wichtiger Grund ist aber auch die persönliche Gewohnheit zur Nutzung des eigenen Autos.

Hier können gezielte Maßnahmen zur langfristigen Verschiebung des allgemeinen Mobilitätsverhaltens greifen. In allen Planungen muss die Erreichbarkeit der Angebote auch ohne Pkw gestärkt werden. So können zum Beispiel Abstellplätze für Fahrräder attraktiver gestaltet werden und näher am Eingang liegen als Pkw-Stellplätze, aber auch die ÖPNV-Angebote sollten ertüchtigt oder ergänzt werden. Fuß- und Radwege müssen attraktiv, ausreichend breit und als möglichst direkte Anbindung ausgebildet werden. Auch die barrierefreie Ausbildung von Flächen spielt eine wichtige Rolle.

Ergänzend können besondere Angebote wie leihbare Lastenfahrräder und Elektroräder sowie ausreichend Flächen und entsprechende Ladestationen für neue E-Mobilität (Scooter, Segways, E-Roller oder andere elektrische Trendfahrzeuge) einen größeren Anreiz für neue Mobilitätsformen bieten.









Fotos oben: Ortsmitte Schondorf, Foto unten links: Ortsmitte Greifenberg, Foto unten rechts: Vorfeld REWE in Utting

Ausflugsverkehr

In Utting und Schondorf steigen an schönen Sommertagen die Verkehrszahlen vor allem am Wochenende stark an. Neben den hohen Verkehrszahlen auf den Straßen müssen große Flächen für Pkw-Stellplätze vorgehalten werden. In Utting stehen gesonderte PKW-Stellplätze für Tagesgäste zur Verfügung, in Schondorf parken die Gäste weitgehend entlang der Straße in Ufernähe.

Soll eine Verschiebung des Mobilitätsverhaltens der Gäste zugunsten Bus und Bahn gefördert werden, so muss auf verschiedenen Ebenen gleichzeitig agiert werden, damit eine Änderung des Verhaltens erreicht wird. Grundsätzlich muss das Anreisen mit Bus und Bahn komfortabler werden, als die Fahrt mit dem Auto, zum Beispiel weil Stellplätze kostenpflichtig sind und weiter vom Seeufer entfernt liegen. Dagegen könnten Bahnreisende kostenfrei ein Lastenrad oder einen Bollerwagen leihen oder es könnte an besonderen Tagen ein Hol- und Bringservice eingerichtet werden.

Eine Veränderung der Mobilität muss dauerhaft beworben werden, damit die Angebote vor Ort auch überregional bekannt werden und in die Ausflugsplanung integriert werden können. Die positiven Auswirkungen, die solche Maßnahmen haben, werden sich erst im Laufe mehrerer Jahre bemerkbar machen, insbesondere wenn die Erfahrungen der Gäste im Ort zu neuen Gewohnheiten in ihrem Verhalten führen.









Foto oben: Mühlbachstraße Pkw-Parkierung in Utting, Fotos unten: Seestraße in Schondorf

SCHIENENPERSONENNAHVERKEHR (SPNV)

Die Gemeinden Schondorf, Utting und Greifenberg sind in die Landsberger Verkehrsgemeinschaft eingebunden. Sie liegen an der Bahnlinie Augsburg - Weilheim. Ab 2008 übernahm die Bayerische Regionalbahn (BRB) den Schienenpersonennahverkehr auf der Strecke. In Schondorf und Utting ist ein eigener Bahnhof vorhanden. Damit sind die Gemeinden vergleichsweise gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Bahnverbindung nach München wird stark von Pendlern genutzt. Sie führt über den Umsteigepunkt in Geltendorf und vereinzelt auch in Weilheim. Mit einer Fahrzeit von mehr als einer Stunde (bis München Hbf) dauert die Fahrt mit dem Zug deutlich länger als mit dem Pkw. Die Wartezeit in Geltendorf von ca. 20 Minuten ist vergleichsweise lang. Die Anbindung nach Landsberg am Lech ist mit zweimaligem Umsteigen mit dem ÖPNV und mehr als doppelter Fahrtzeit (im Vergleich zur Fahrt mit dem Auto) besonders unattraktiv. Die Optimierung der Bahnanbindung, vor allem nach München, ist ein wichtiges Anliegen vieler Bürger.





Fotos: Bahnhofsumfeld in Schondorf (oben) und Utting (unten)

Ab 2026 ist die Einrichtung einer Express-S-Bahn zwischen München und Geltendorf vorgesehen. Die Fahrzeit München Geltendorf würde sich damit von 47 auf 33 Minuten verringern. Diese Planung könnte auch zu einer verbesserten Anbindung nach Schondorf und Utting führen. Da das Streckennetz der Strecke Augsburg - Schongau sowie die dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen (z.B. die Bahnhöfe) aus dem Blickwinkel des zuständigen Vertreters des Landratsamtes größtenteils veraltet seien, lasse sich die Verkehrsproblematik kurzfristig nicht allein über den Bahnverkehr lösen.

Von Seiten der Gemeinden kann die Nutzung des ÖPNV angenehmer gestaltet werden, indem die Bahnhöfe als attraktive Ankunfts- und Umsteigepunkte mit guter Serviceleistung und schönen Aufenthaltsbereichen ausgebildet werden.

Die beiden Bahnhaltepunkte in Greifenberg, die früher Personen- und Güterbahnhöfe waren, werden heute nicht mehr bedient. Damit ist der Ort nicht mehr an das Bahnnetz angebunden, auch wenn der Zug direkt am Ort vorbeifährt. Es ist ein Ziel der Gemeinde, einen der beiden Haltepunkte wiederzubeleben, um die verkehrliche Anbindung des Ortes über den ÖPNV zu verbessern. Möglich wäre aus Blick der Gemeinde ein Bedarfshalt, bei dem die Bahn nur auf Wunsch am Bahnsteig hält. Hier wird ein Zusammenwirken mit dem Landkreis erforderlich, um die Frage zu klären, welche Voraussetzungen für die Aktivierung des Bahnhalts gegeben sein müssen und wer die Baukosten für die Wiederherstellung des Bahnsteigs trägt.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR UND ERGÄNZENDE ANGEBOTE

Die Mobilität ohne eigenes Auto wird in besonderer Weise vom Angebot der Buslinien bestimmt. Aufgabenträger für den öffentlichen Personennahverkehr, und damit auch für die Buslinien, ist der Landkreis, der die Routenführung und Lage der Haltestellen plant. Bei Bedarf hält der Bus auch an Haltestellen, die zu bestimmten Zeiten nicht angefahren werden (vorab Anruf bei LVG nötig).

Die vorhandenen Buslinien werden von einem privaten Busunternehmer bedient. Da der Unternehmer angehalten ist, das Busnetz nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu gestalten, richtet er den Fahrplan entsprechend der Nachfrage aus. Die größte Gruppe der Busfahrgäste stellen die Schüler dar. Die Fahrten der bestehenden Regionalbusse orientieren sich damit stark an den Schulzeiten. In den Schulferien fahren weniger Busse, da in diesem Zeitraum die Anzahl der Fahrgäste gering ist. Damit ist die Mobilität von Menschen ohne eigenes Auto in den Ferienzeiten stark eingeschränkt.

Eine Ergänzung des Busangebotes ist grundsätzlich möglich. Allerdings müssten in diesem Fall die Gemeinden die zusätzlichen Kosten für eine engere Taktung selbst bezahlen. Führt die Route durch mehrere Orte, so müsste jede betroffene Gemeinde beteiligt werden.

Ergänzende Angebote

In Sommermonaten können auch die Schiffe am Ammersee für einzelne Wegerouten genutzt werden. Dieses Angebot ist jedoch nur in den Monaten von April bis Oktober vorhanden, da die Schiffsbetreiber ihr Angebot derzeit vollkommen auf touristische Tagesgäste ausrichten.

Durch privates Engagement werden in den Gemeinden derzeit alternative Mobilitätsangebote ausprobiert. So gibt es in Schondorf eine "Mitfahrerbank" in der Ortsmitte, die zur gemeinsamen Fahrt anregen soll. Auch der Aufbau eines Vereins für Car-Sharing ist in Planung.







FUSS-UND RADWEGENETZ

Die Region am Ammersee ist seit langem auf Erholungsnutzung ausgerichtet. Deshalb existieren hier verschiedene regionale sowie überregionale Fahrradwege wie der Ammer-Amper-Radweg oder der Fernradwanderweg "Ring der Regionen". Innerhalb der Ortschaften und in der Verbindung der einzelnen Gemeinden untereinander, bestehen im übergeordnetem Radwegenetz jedoch noch einzelne Lücken bzw. unsichere Wegeabschnitte. In einigen Teilen führen Radwege entlang von verkehrsreichen Straßen. Der Landkreis hat deshalb beschlossen, das bestehende Radwegenetz zu prüfen und Maßnahmen zur Ergänzung des Wegenetzes zu planen.

Auch Wanderwege sind in der Region am westlichen Ammerseeufer vorhanden. Neben den örtlichen Wanderwegen führen der "Ammersee-Höhenweg" sowie der "Münchner Jakobsweg" (München-Lindau) durch die Orte.

In den Gemeinden Schondorf und Utting bilden die Verkehrstrassen der Staatsstraße 2055 und der Bahn in Teilbereichen Barrieren. Die Verkehrsanlagen können nur an einigen definierten Punkten gequert werden, die Bahnunterführungen sind mitunter zu eng ausgebildet.

In Greifenberg sind durch die starken Höhenunterschiede viele Wegeanbindungen nicht barrierefrei ausgebildet. Die früher über den Park des ehemaligen Theresienbades geführte Fußwegeanbindung der südlich an die Ortsmitte angrenzenden Bereiche, Theresienbad und Sportflächen, besteht nicht mehr.

Die Optimierung des Fußwegenetzes und die Ausbildung von barrierefreien Wegeketten ist (wo dies bei gegebenen Höhenunterschieden machbar ist) ein Aufgabenfeld zur Aufwertung der Ortszentren. Die Sicherung und Ergänzung der vorhandenen schmalen Fußwege, die zum Teil auf privatem Grund liegen, sollte ein Bestandteil der Maßnahmen sein.









MOBILITÄT IN GREIFENBERG

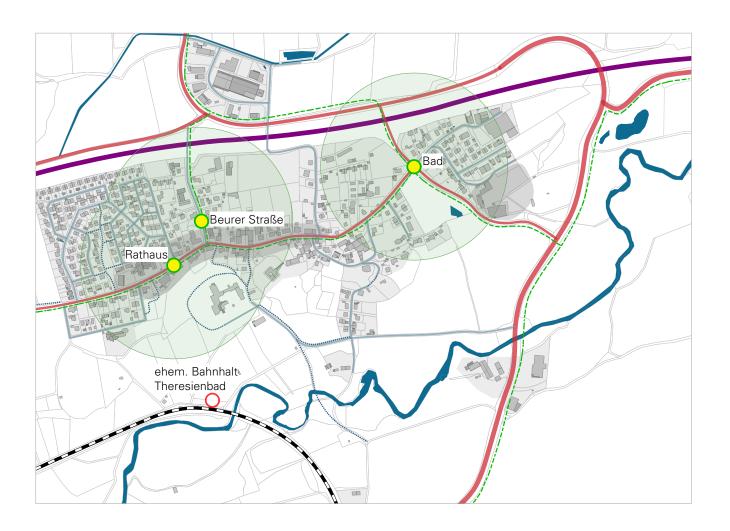


STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZU MOBILITÄT GREIFENBERG

STÄRKEN

- Greifenberg ist über die Autobahn gut an die Region angebunden.
- Die Autobahn ist wegen der guten Lärmschutzmaßnahmen im Ort kaum zu hören.
- Er gibt vier Brücken über die Autobahn, die weitgehend barrierefrei ausgebaut sind.
- Es bestehen vielfältige Radwegeverbindungen in die Region.
- Der überregionale Verkehr fährt über die Autobahn bzw. über die parallel zur Autobahn verlaufende Umgehungsstraße und belastet den Ort daher nicht.

- Die Flächen beim ehemaligen Bahnhof sind in Gemeindebesitz, die Bahnunterführung ist noch vorhanden.
- Die Lage der Bahnlinie am Ort macht eine Wiederbelebung eines Haltepunktes grundsätzlich möglich.
- Die verschiedenen Bereiche im Ort sind in direkten Wegeanbindungen miteinander verbunden.



SCHWÄCHEN

- Die Autobahn stellt eine räumliche Barriere im Ort dar und kann nur über definierte Punkte geguert werden.
- Das Radwegenetz in Greifenberg ist lückenhaft, in Teilabschnitten bestehen unsichere Wegeabschnitte / Querungen, innerhalb der Siedlungsgebiete erschweren zu enge Straßen und fehlende, sichere Querungen das Radfahren, z.B. Ergänzung der Radstrecke zum Bahnhof Türkenfeld mit Lückenschluss in Beuern.
- Zum Teil fehlen ergänzende Angebote für Fahrradverkehr (z.B. Fahrradständer, Abstellflächen).
- Wegen der großen Höhendifferenzen sind viele Wege im Ort steil.

- Es gibt keinen Haltepunkt der Bahn im Ort, die ÖPNV-Anbindung ist wenig attraktiv und lückenhaft, eine Mobilität ohne eigenes Auto ist in Greifenberg schwierig.
- Die Bahnsteige an den ehemaligen Bahnhaltepunkten wurden rückgebaut.
- Viele Bewohner nutzen für alltägliche Fahrten die Hauptstraße.
- In der Ausgestaltung der Hauptstraße im Bestand liegt der Schwerpunkt auf die Nutzung mit dem Auto.
- Im Ortskern fehlen sichere Querungsmöglichkeiten über die Hauptstraße vor allem für Kinder.

MOBILITÄT IN SCHONDORF



STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZU MOBILITÄT SCHONDORF

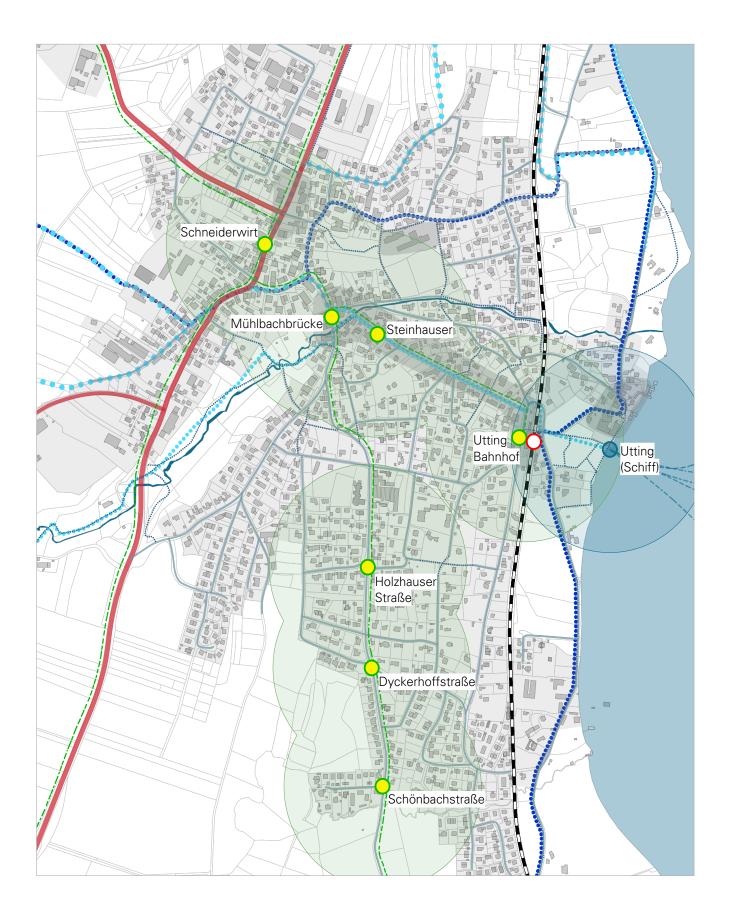
STÄRKEN

- Der Ort ist an die Regionalbahn zwischen Augsburg und Weilheim angebunden, der Bahnhof liegt in zentraler Lage am Rathaus.
- Die Staatsstraße stellt eine direkte Anbindung zur BAB96 dar und bindet den Ort an die Region an.
- Schondorf ist an den Schiffsverkehr auf dem Ammersee angebunden.
- Es bestehen viele kleine Fußgängerwege abseits der Straßen.

SCHWÄCHEN

- Die Staatsstraße durchschneidet die Ortsmitte und ist wegen des hohen Pkw-Verkehrsaufkommens für Fußgänger und Radfahrer nur schwer zu queren.
- Die Bahnlinie stellt eine räumliche Barriere im Ort dar und kann nur über definierte Punkte gequert werden, die Bahnunterführung am Bahnhof ist zu eng.
- Aufgrund der Straße bzw. Bahnlinie sind die westlich gelegenen Wohngebiete nicht gut an die Ortsmitte angebunden.
- Die Wegeanbindung vom Schulcampus zur Ortsmitte am Bahnhof ist wenig attraktiv.
- Der Hol- und Bringverkehr am Schulcampus ist nicht zufriedenstellend gelöst.
- Viele Fußwegeflächen sind nicht nach dem Standard zum barrierefreien Ausbau gestaltet.
- Kleinere Fußwegeverbindungen weisen einen Bedarf zur Aufwertung auf: Beläge, Beleuchtung, Rückschnitt Gehölze, Barrierefreiheit, sie sind für Ortsfremde z.T. schwer zu finden und wenig bekannt (Verbesserung Orientierung). Das öffentliche Wegerecht ist nur in Teilen gesichert.
- Innerhalb der Siedlungsgebiete der Gemeinden ist eine Fortbewegung mit dem Rad z. T. erschwert (zu enge Straßen, fehlende, sichere Querungen), zum Teil fehlen ergänzende Angebote für Fahrradverkehr (z.B. Fahrradständer, Abstellflächen).
- Für Tagesgäste sind nur wenige Stellplätze vorhanden, an schönen Sommertagen werden die Straßen am Seeufer zugeparkt.
- Die Ortsmitte ist von Parkenden Autos geprägt, die Anzahl an Stellplätzen ist für die Nutzungen gering.
- Die Beschilderung im Ort ist uneinheitlich.
- Es gibt keinen besetzten Fahrkartenschalter am Bahnhof.

MOBILITÄT IN UTTING



STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZU MOBILITÄT UTTING

STÄRKEN

- Der Ort ist an die Regionalbahn zwischen Augsburg und Weilheim angebunden, der Bahnhof liegt nah am See.
- Die Staatsstraße stellt eine direkte Anbindung zur BAB96 dar und bindet den Ort an die Region an.
- Die historischen Ortsbereiche weisen vergleichsweise wenig Pkw-Verkehr auf.
- Der Straßenzug "Im Gries" stellt eine attraktive Wegeverbindung dar.
- Es bestehen viele kleine Fußgängerwege abseits der Straßen.
- Es gibt einen Fahrservice zu Veranstaltungen des Vereins "füreinander e.V." mit vereinseigenem Pkw (Schwerpunkt Senioren).
- Utting ist an den Schiffsverkehr des Ammersees angebunden.
- Im nördlichen Bereich am Ufer existieren großzügige Stellplatzflächen für Besucher des Ammersees.
- Die Pkw-Stellplätze auf den Straßen "Im Gries" und "Bahnhofstraße" wurden über Markierungen geregelt.

SCHWÄCHEN

- Der Bahnhof liegt abseits der zentralen Bereiche des Ortes.
- Die Staatsstraße durchschneidet den Ort und ist wegen des hohen Pkw-Verkehrsaufkommens für Fußgänger nur schwer zu queren.
- Die Wohngebiete westlich der Staatsstraße sind durch die "Barriere" der Straße fußläufig nicht gut an die Ortsmitte angebunden.
- Die Bahnlinie stellt eine räumliche Barriere im Ort dar und kann nur über definierte Punkte gequert werden.
- Viele Fußwegeverbindungen sind nicht barrierefrei ausgebildet, in Teilabschnitten machen längere Steigungen auf Grund der Topographie Wegeanbindungen für ältere Menschen anstrengend.
- Kleinere Fußwegeverbindungen weisen einen Bedarf zur Aufwertung auf: Beläge, Beleuchtung, Rückschnitt Gehölze, Barrierefreiheit, sie sind für Ortsfremde z. T. schwer zu finden und wenig bekannt (Verbesserung Orientierung).
- Innerhalb der Siedlungsgebiete der Gemeinden ist eine Fortbewegung mit dem Rad z. T. erschwert (zu enge Straßen, fehlende, sichere Querungen), teilweise fehlen ergänzende Angebote für Fahrradverkehr (z.B. Fahrradständer, Abstellflächen).
- Die Beschilderung im Ort ist uneinheitlich.

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ZU MOBILITÄT DER DREI GEMEINDEN

STÄRKEN

- Die Gemeinden sind an überregionale Wander- und Radwegenetze angebunden.
- Eine Ergänzung des Radwegenetzes wird vom Landkreis angestrebt, ein Konzept zum Radwegenetz soll mittelfristig erstellt werden.
- Es gibt in den Gemeinden differenzierte und kleinteilige Wegenetze.
- Die Nähe zur BAB96 führt zu einer guten Anbindung an die Region mit dem Pkw.
- Die Entfernung innerhalb der Gemeinden begünstigen eine Mobilität als Fußgänger oder Radfahrer.
- Technische Fortschritte in der Elektromobilität ermöglichen die Überwindung von längeren Wegstrecken oder steileren Wegeabschnitten.

SCHWÄCHEN

- Das Radwegenetz zwischen den Gemeinden weist zum Teil Lücken auf oder die Wege führen entlang verkehrsreicher Straßen.
- Die Bewohner sind bei den alltäglichen Erledigungen stark auf die Nutzung des Autos ausgerichtet, der Binnenverkehr ist hoch.
- Der überregionale Verkehr ist hoch und kann von den Gemeinden kaum beeinflusst werden.
- Die für Pendler wichtigen Bahnanbindungen nach München sowie Landsberg am Lech sind wegen Wartezeiten und langen Fahrtzeiten (gegenüber Autofahrt) wenig attraktiv.
- An schönen Tagen, v. a. an den Wochenenden, besteht in Utting und Schondorf ein großes Pkw-Verkehrsaufkommen.
- Das Mobilitätsverhalten der Gäste ist stark auf den Pkw ausgerichtet.
- Wegen der schönen landschaftlichen Lage ist der Bau einer Umgehungsstraße schwierig.
- Es gibt in den Gemeinden kaum Ansätze zu alternativen Mobilitätskonzepten.
- Die Ortsteile sind ohne Auto zum Teil schwer zu erreichen.

► ZIELE ZU MOBILITÄT BEREICH BARRIEREFREIHEIT

Ziele zum barrierefreien Ausbau der öffentlichen Räume:

- Der barrierefreie Ausbau von öffentlichen Wegen und Flächen soll aktiv vorangetrieben werden.
- Bei der Ausbildung von barrierefreien Wegeketten sollen die unterschiedlichen Einschränkungen berücksichtigt werden.
- Straßenquerungen sind auf die Belange von schwächeren Verkehrsteilnehmern auszurichten.
- Es ist auf eine durchgängige, ausreichend helle und blendfreie Beleuchtung der öffentlichen Räume zu achten.

ZIELE ZU MOBILITÄT

Ziele zu Mobilität allgemein:

- Die Reduzierung des KFZ-Verkehrs mit dessen negativen Auswirkungen, wie Lärm, Feinstaub, Sicherheitsrisiken, soll angestrebt werden.
- Förderung einer gleichberechtigten und partnerschaftlichen Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer, z.B. durch Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit in zentralen Bereichen, auf den Zufahrten am Seeufer und in Wohngebieten, durch die Ausbildung von fußgänger- und fahrradfreundlichen Straßen und der Verbesserung von Querungen für Fußgänger.
- Ausgestaltung von Wohnstraßen auch im Hinblick auf ihre Qualität als Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche (so dass die Straßen auch zum Spielen für Kinder genutzt werden können).
- Reduzierung bzw. Steuerung des ruhenden Verkehrs zugunsten einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Stärkung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer.
- Aufbau eines Parkflächenmanagements für öffentliche Stellplätze bei Einrichtungen, sowie für enge und durch Stellplätze unübersichtlichen Wohnstraßen.
- Verbesserung der Angebote für Fahrradfahrer (Ausbau/Ertüchtigung des Radwegenetzes, Erhöhen der Verkehrssicherheit, ergänzende Angebote).
- Aufwerten der Fußwegeanbindungen (Wegebreiten, Beleuchtung, Beläge, attraktive Ausgestaltung, direkte und übersichtliche Wegeführung, Orientierung etc.).
- Sichern der kleinen Wegeverbindungen in Schondorf.
- Stärkung von Elektromobilität z.B durch Ladestationen im öffentlichen Raum
- Einbindung der Ortsteile in das Mobilitätskonzept

Ziele zur Verbesserung der Mobilität in Greifenberg:

Eine Reaktivierung der früheren Bahnhaltepunkte in Greifenberg soll in Abstimmung mit dem Landkreis und der Netz AG bewirkt werden.

Ziele zur Stärkung von Mobilität ohne eigenes Auto:

- Verbesserung der Angebote des ÖPNV (in Zusammenarbeit mit dem Landkreis und der Bahn), optimieren der Angebote für Nutzergruppen, die im Alltag den ÖPNV verwenden sowie für den Tourismus (Bahnanschluss, Taktung Busverkehr, etc.).
- Bauliche Ausgestaltung der Bahnhöfe zu attraktiven und gut nutzbaren Ankunfts- und Umsteigepunkten.
- Prüfen von alternativen Mobilitätskonzepten hinsichtlich der sinnvollen Nutzbarkeit und Umsetzbarkeit in den Gemeinden.

Ziele zum Umgang mit der Staatsstraße in Schondorf und Utting:

- Die Staatsstraße soll sichtbar als innerörtliche Straße ausgebildet werden und räumlich gut in den Ort eingebunden werden.
- Eine Reduzierung der maximal zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf 30km/h (ggf. temporär) soll in zentralen Bereichen der Staatsstraße angestrebt werden. Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen bei der Gestaltung des Straßenraums werden befürwortet.
- Die straßenbegleitende Bebauung soll auf die Belange zur Ausbildung eines attraktiven innerstädtischen Straßenraums ausgerichtet werden. Ortseinfahrten und die Zufahrt zu den zentralen Bereichen sollen auch über die Bebauung sichtbar sein.
- Grundwerb bzw. Sicherung von Flächen entlang der Haupstraßen in geeigneten Fällen z.B. zur Anlage von Querungen

Ziele zur Aufwertung der Schulwege:

- Schulwege sollen sicher, ausreichend breit und mit hoher Orientierung gestaltet werden. Festlegung von Hauptrouten innerhalb der Orte, vorrangige Verbesserung der Fußund Radwege entlang dieser Routen.
- Der Hol- und Bring-Verkehr im Vorfeld der Schulen und Kindergärten soll so geregelt werden, dass in erster Priorität die Wegeanbindung für die zu Fuß gehenden Schulkinder nicht beeinträchtigt werden.

HANDLUNGSFELDER 12 STÄRKUNG VON MOBILITÄT OHNE EIGENES AUTO

Hintergrund:

Die Bewohner in der Region sind stark auf die Nutzung des eigenen Autos ausgerichtet. Auch Tagesgäste reisen vorwiegend mit dem Pkw an. Dementsprechend ist die Verkehrsbelastung in den einzelnen Kommunen hoch. Eine Reduzierung des Pkw-Verkehrs zugunsten der Nutzung von ÖPNV-Angeboten und einer Stärkung des Radverkehrs oder der Elektromobilität ist anzustreben, um die Belastung der Bewohner durch Lärm oder Feinstaub zu vermindern und eine Aufwertung der öffentlichen Räume zu ermöglichen.

Eine Änderung des Mobilitätsverhaltens des Einzelnen kann nur dann erreicht werden, wenn die Angebote jenseits des eigenen Autos attraktiv und im Alltag leicht nutzbar sind und eine unkompliziertere und u. U. schnellere Mobilität ermöglichen, als die Fahrt mit dem eigenen Auto. Maßnahmen greifen nur dann, wenn Konzepte auf verschiedenen Ebenen in Angriff genommen werden. Zudem braucht die Umsetzung neuer Mobilitätskonzepte Zeit, damit sie zu veränderten Gewohnheiten der Bewohner führen.

Mögliche Herangehensweisen zur Stärkung von Mobilität ohne den eigenen Pkw:

Ordnen von Pkw-Stellplätzen entsprechend der Lage und Funktion im öffentlichen Raum. Reduzierung von Parkzeiten in zentraler Lage entlang der Straßen mit dem Ziel, hier vor allem für Besucher und Kunden Stellplätze vorzuhalten. Erhalten bzw. Schaffen von Bereichen an den Straßen, die von parkenden Autos frei sind, um dort sichere Straßenquerungspunkte zu ermöglichen (vor allem für Kinder).

Erarbeiten von für die Bewohner verträgliche Konzepte zur Anordnung von Stellplätzen für Tagesgäste in den Sommermonaten.

Aufwertung der Bahnhöfe als attraktive Ankunftsund Umsteigepunkte mit attraktiven Wartebereichen, guten Serviceangeboten für Radfahrer, hohem Standard zur Barrierefreiheit und zur guten Orientierung. Zusammenarbeit mit dem Landkreis und der Bahn zur Verbesserung von Anbindungen und Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs, vor allem für stark frequentierte Routen und Tageszeiten. Darstellen der Notwendigkeit zur Verbesserung der Anbindungen z.B. über die Darstellung von möglichen Fahrgastzahlen durch Befragungen oder das Aufzeigen der Bevölkerungsentwicklung und der sich ändernden Anforderungen an Mobilität.

Stetige Verbesserung der Angebote für Fahrradfahrer (z. B. durch ergänzende Fahrradrouten, die Überarbeitung von Straßenbereichen, die für Radfahrer schwierig bzw. unsicher sind, die Anordnung von ausreichenden und guten Abstellflächen für Fahrräder im Vorfeld von Gemeinbedarf und Handel, etc.)

Prüfen, ob und in welcher Weise Angebote für alternative Mobilitätsformen in der Kommune sinnvoll entwickelt werden können. Dabei sollten Erfahrungen aus anderen Kommunen, sowie neue Techniken und neu entstehende Formen der Mobilität in die Überlegungen eingebunden werden. Mögliche Ansätze, die derzeit in Kommunen erprobt werden, sind z.B. leihbare Lastenfahrräder, Ladestationen für Elektromobilität, Carsharing, breite Fahrradrouten, Bürgerbus, Flächen für neue E-Mobilität wie Elektroscooter etc.

Stärkung des bestehenden Fußwegenetzes hinsichtlich Barrierefreiheit, Attraktivität, kurze Wegeanbindung, ausreichende Wegebreiten und Verkehrssicherheit. Vermeidung bzw. Verbesserung von Engstellen, die zu Unsicherheit führen können (z.B. zu enge Bahnunterführungen). Stärkung der Fußwege in den Orten sowie die Anbindung an das überörtliche Wegenetz.

Etablieren einer interkommunalen Arbeitsgruppe mit Vertretern der Gemeindeverwaltung und der Gemeinderäte sowie mit Vertretern aktiver Gruppen vor Ort in Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplaner. Ziel ist es, Konzepte zur Mobilität zu formulieren und in machbaren Einzelschritten laufend weiterzuführen.

HANDLUNGSFELDER 13 BARRIEREFREIER AUSBAU ÖFFENTLICHER GEBÄUDE UND RÄUME

Hintergrund:

Die UN-Behindertenrechtskonvention von 2009 fordert, die selbstbestimmte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen zu fördern. Dies beinhaltet unter anderem den barrierefreien Ausbau der öffentlichen Wege, Flächen und Gebäude. 2013 beschloss der Ministerrat des Bayerischen Staatsministeriums, die Vorgaben der UN-Behindertenrechtskonvention in Bayern im Rahmen eines Aktionsplans umzusetzen. Der barrierefreie Ausbau wird damit zur laufenden Aufgabe der Kommunen.

In den Gemeindegebieten sind bisher nur wenig öffentlich nutzbare Flächen nach barrierefreiem Standard ausgebaut. Dies beinhaltet neben der schwellenlosen Ausbildung von Wegen und Flächen vor allem auch eine blendfreie Ausleuchtung, den Aufbau einer guten Orientierung für Menschen mit unterschiedlichen Einschränkungen, die Schaffung von sicheren Querungsmöglichkeiten von viel befahrenen Straßen und mehr.

Da der barrierefreie Ausbau der öffentlichen Räume ein breites Themenfeld ist, das im Umbau zu hohen Baukosten führt, ist für die Kommunen nur ein stufenweiser Ausbau möglich. Im Fokus liegen daher zunächst die wichtigsten Wegerouten und alle Anlaufstellen im Ort, die von vielen Menschen frequentiert werden.

Bei laufenden Sanierungen oder einer Neugestaltung von öffentlichen Flächen sollten die Vorgaben zum barrierefreien Ausbau grundsätzlich eingebunden werden.

Mögliche Herangehensweisen zum barrierefreien Ausbau der öffentlichen Räume:

Erarbeiten von Standards und Regeldetails zum barrierefreien Ausbau von öffentlichen Flächen, die im Rahmen von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zum Einsatz kommen sollen.

Erarbeiten eines Konzeptes von barrierefreien Wegerouten mit Einbindung wichtiger Anlaufstellen im Ort. Erarbeiten eines durchgängigen Prinzips zur barrierefreien Ausgestaltung.

Überprüfen der Beleuchtung im Ort hinsichtlich Blendfreiheit, Lichtstärke und Ausbildung von Übergängen zwischen helleren und dunkleren Wegeabschnitten. U.U. Optimierung der Beleuchtung im öffentlichen Raum.

Umgestaltung von zentralen Bereichen, die von vielen Menschen aufgesucht werden, hinsichtlich der Anforderungen an Barrierefreiheit.

Berücksichtigen der Belange von Menschen mit unterschiedlichen Einschränkungen bei der Ausbildung von Verkehrsflächen.

Prüfen des barrierefreien Standards von öffentlichen Gebäuden, Erarbeiten von Strategien zur Behebung von Barrieren.

Schaffen von öffentlich zugänglichen Toiletten, die auch für Menschen mit Einschränkungen nutzbar sind, vor allem an zentralen Orten, die von vielen Menschen aufgesucht werden.





Fotos: Fußwegeverbindung in Utting (links), Rampe zum Rathaus Schondorf (rechts)

HANDLUNGSFELDER 14

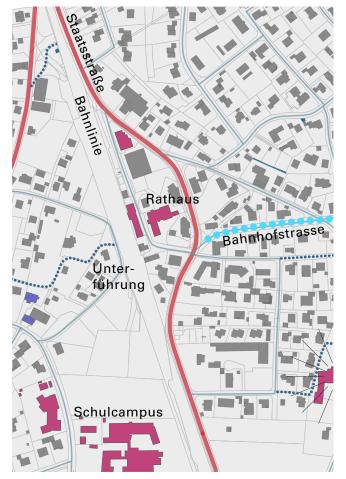
UMGANG MIT DER STAATSSTRASSE IN SCHONDORF UND UTTING

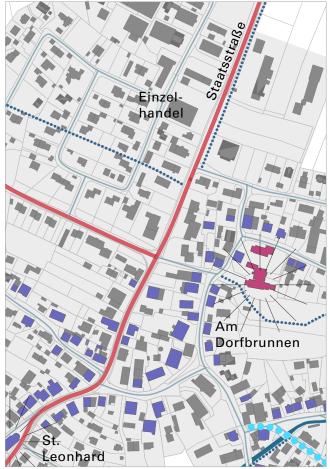
Hintergrund:

In Schondorf führt die stark befahrene Staatsstraße direkt durch die Ortsmitte und beeinträchtigt damit die Aufenthaltsqualität im zentralen Bereich. In weiten Abschnitten wird die Straße parallel zur Bahnlinie geführt und ist nur an wenigen Punkten zu gueren. Dadurch wird Oberschondorf räumlich wie funktional vom restlichen Ort und damit von der Ortsmitte am Bahnhof getrennt. Da mittelfristig nicht mit einer Reduzierung der Pkw-Zahlen zu rechnen ist, müssen Strategien gefunden werden, wodurch die Straße zu einem Teil des Ortes wird. Dafür muss der Autoverkehr für die übrigen Verkehrsteilnehmer und die Anwohner verträglich abgewickelt werden. Wichtige Aspekte sind neben ausreichend und sicheren Querungspunkten auch eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit. Der Autofahrer muss wahrnehmen, dass er durch die Ortsmitte fährt, die von verschiedenen Verkehrsteilnehmern gleichermaßen genutzt wird. Fußgänger und Radfahrer brauchen sichere und attraktive Bereiche an der Straße.

Die Staatsstraße führt in Utting zum Teil durch die historischen Bereiche des Ortes. An der Straße sind auch die zentralen Funktionen, wie Handel und Gemeinbedarf angesiedelt. Entlang der Straße sind nur wenige Querungshilfen vorhanden. Damit trennt die Straße räumlich wie funktional den westlichen Siedlungsbereich von der Ortsmitte und vom See. Da mittelfristig mit hohen Pkw-Zahlen zu rechnen ist, müssen Strategien für eine verträgliche Abwicklung des Autoverkehrs gefunden werden, der Fußgängern und Radfahrern besser gerecht wird.

Die Straßenabschnitte mit einem geschwungenen Fahrbahnverlauf und prägnanten Gebäuden sind für eine neue Ausbildung des Straßencharakters förderlich. Schwierig erscheinen die Straßenabschnitte, in denen die straßenbegleitenden Gebäude zurückgesetzt und tiefer als das Straßenniveau liegen. So wird der Eindruck einer Ausfallstraße verstärkt. Langfristig sind im Rahmen einer Neubebauung Ansätze denkbar, die den gesamten Straßenverlauf auch baulich als innerstädtische Straße markieren.





Skizzen: Staatsstraße im zentralen Bereich von Schondorf (links) und Utting (rechts)

Mögliche Herangehensweisen zum Umgang mit der Staatsstraße in Schondorf und Utting:

Erarbeiten eines Konzeptes zur Umgestaltung der Staatsstraße. Die innerörtliche Lage soll von der Fahrbahn aus sichtbar werden, die Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden:

- Wahrnehmbare Ausbildung der Ortseinfahrten sowie der Einfahrten in den zentralen Bereich (durch bewusste Stellung von Gebäuden an der Straße oder verkehrstechnische Maßnahmen wie Mittelinsel, Kreisverkehr etc.).
- Positionierung von neuen Gebäuden entlang der Straße auch im Hinblick der Wirkung auf den Straßenraum. Vermeidung von Gebäudestellungen mit zurückgesetzten, von der Straße abgewandten Fassaden.
- Ausbildung von möglichst großzügigen und durchgängigen Fußwegebereichen. Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit.

- Anordnung von sichtbaren und ausreichend dimensionierten Fußgängerquerungen entsprechend wichtiger Fußgängerrouten.
- Optimierung einer intuitiven Orientierung im Ort auch von der Straße aus (Markierung wichtiger Wegeanbindung, sichtbare Ausgestaltung der zentralen Bereiche etc.). Ergänzend kann eine gute Beschilderung in durchgängiger Gestaltung zu einer Verbesserung der Orientierung führen.









Fotos: Ausbildung der Staatsstraße im Ort in Utting (links) und Schondorf (rechts)

HANDLUNGSFELDER 15 VERBESSERUNG DER MOBILITÄT OHNE AUTO IN GREIFENBERG

Hintergrund:

Mit dem Bau der Bahnlinie 985 (Mering-Geltendorf-Dießen-Weilheim) wurden 1898 ein Bahnhof in Neugreifenberg und ein Haltepunkt am Theresienbad errichtet. Der Bahnhof war zweigleisig ausgebaut und wurde auch für das Verladen von landwirtschaftlichen Gütern genutzt. 1984 wurde der Verkehrshalt wegen zu geringen Fahrgastzahlen und zu hohen Personalkosten gestrichen, das Ladegleis, die Signalanlagen und der Hauptbahnsteig wurden bis 1986 abgerissen. Das Bahnhofsareal mit Gebäude wurde 2009 von der Gemeinde erworben.

Der Haltepunkt am Theresienbad bestand aus einem eingeschossigen, hölzernen Dienstgebäude mit Bahnsteig am Hauptgleis. Wegen geringer Fahrgastzahlen wurde der Haltepunkt 1964 stillgelegt. Das Gebäude befindet sich heute in Privatbesitz.

Der ehemalige Bahnhof in Neugreifenberg befindet sich ca. 1,5 km von der Ortsmitte von Greifenberg entfernt. Der ehemalige Haltepunkt am Theresienbad liegt zwar näher an der Ortsmitte, eine direkte Wegeanbindung müsste neu geschaffen werden.

Derzeit ist die Mobilität ohne Auto für Greifenberger sehr eingeschränkt. Deshalb ist die Ergänzung der Mobilitätsangebote ein zentrales Ziel der Gemeinde. In erster Priorität wird die Reaktivierung der Bahnhalte angestrebt. Es wäre die Einrichtung eines Haltepunktes denkbar, an dem nur nach Anforderung gehalten wird, und der nur mit Bahnsteig, aber ohne Infrastruktur eines Bahnhofs möglich wäre.

Mögliche Herangehensweisen zur Reaktivierung eines Bahnhaltepunktes in Greifenberg:

Erarbeiten eines Mobilitätskonzeptes in Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplaner, bei dem die Möglichkeiten der Mobilität ohne eigenes Auto entwickelt wird. Einbinden der zu erwartenden Entwicklung im Ort und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs. Prüfen von Chancen, die sich aus aktuellen Tendenzen und technischen Möglichkeiten für verschiedene Mobilitätsangebote ergeben. Gegebenenfalls überprüfen des Bedarfs über eine Bürgerbefragung zu alltäglichen Routen und des Mobilitätsverhaltens der Bewohner, Arbeitnehmer und Besucher.

Klärung mit dem Landkreis und der Netz-AG, welche Voraussetzungen gegeben sein müssen, damit ein Bahnhalt in Greifenberg reaktiviert werden kann. Einbinden der möglichen Reaktivierung des Bahnhaltepunktes in das Mobilitätskonzept.

Darstellen der Möglichkeiten zur Ausbildung des Umfelds der neuen Bahnhalte (Anbindung an den Ort, Flächen für Stellplätze für Pkw und Fahrrad, Bushaltestelle mit Buswendekreis, ergänzende E-Mobilität an den Haltestellen, etc.). Aufzeigen der verkehrlichen Auswirkungen auf angrenzende Wohngebiete in Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplaner.

Alternativ die Möglichkeiten zur Einrichtung schneller und unkomplizierter Busverbindungen prüfen.





Foto links und rechts: Bahnhofsgebäude und Unterführung in Neugreifenberg