Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung in Stockheim



Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung in Stockheim / Stadt Bad Wörishofen

Endbericht

Auftraggeber	Verband für Ländliche Entwicklung Schwaben Stadt Bad Wörishofen
Auftragnehmer	Planungsgemeinschaft Raab+Kurz Regional- und Stadtplanung
Projektleitung und -bearbeitung	Dipl.-Ing. (FH) Pauline Kurz-Müller Dr.-Ing. MAS Andreas Raab Dipl.-Ing. Otto Kurz M. Sc. Daniela Koller
Unter Mitwirkung	von engagierten Bürger*innen in Stockheim

Finale Fassung März 2025

Die Vorbereitungsplanung wurde mit Mitteln im Rahmen der Ländlichen Entwicklung gefördert.

Ländliche Entwicklung in Bayern

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse 7
EINLEITUNG 8
1. Einleitung 9
1.1 Aufgabenstellung 9
1.2 Methodik und Vorgehen 11
PLANUNGSGRUNDLAGEN 14
2. Grundlagenermittlung 15
2.1 Kurzprofil und Lage im Raum 15
2.2 Einordnung in den Naturraum 19
2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen 25
2.4 Örtliche Planungsgrundlagen 27
2.5 Bewertung der Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen 30
BESTAND UND BEWERTUNG 31
3. Bestand und Bewertung 32
3.1 Grundlagen der Ortsentwicklung 32
3.2 Ortsbild mit Einordnung in die Hauslandschaft 35
3.3 Öffentliche Räume 38
3.4 Verkehrsstruktur 40
3.5 Nutzungsstruktur 43
3.6 Grün und Gewässer im Dorf 49
3.7 Bewertung 54
ORTSRÄUMLICHES KONZEPT 55
4 Ortsräumliches Konzept 56
4.1 Dorferneuerungsplan mit Ziele und Maßnahmen 56
4.2 Vertiefungsbereich Dorfstraße 62
4.3 Vertiefungsbereich alte Käsküche 67
4.4 Vertiefunsbereich Mühlbach 73
4.5 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen 73
ANHANG 76

Kartenverzeichnis

Karte 1 Ortsbild mit Einordnung in die Hauslandschaft

Karte 2 Qualitätvolle öffentliche Räume

Karte 3 Verbesserungspotenzial Ortsmitte

Karte 4 Verkehrsstruktur

Karte 5 Nutzungsstruktur

Karte 6 Gemeinbedarfseinrichtungen

Karte 7 Innenentwicklungspotenziale

Karte 8 Grün- und Gewässerstrukturen

Karte 9 Lebens- und Erlebnisraum Wasser

Karte 10 Dorferneuerungsplan mit Ziele und Maßnahmen

Karte 11 Ideen-/Konzeptskizze Var. 1 zur Entwicklung Dorfstraße:

Karte 12 Ideen-/Konzeptskizze Var. 2 zur Entwicklung Dorfstraße:

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Planungsgebiet der Ortsräumlichen Fachplanung 9
Abb. 2: Vorgehen im Überblick 11
Abb. 3: Lage im Raum 15
Abb. 4: Räumlicher Bestand Stadtgebiet – Auszug ISEK 16
Abb. 5: Karte zu Verkehrsanbindungen und Vernetzung 17
Abb. 6: Übersicht zum ÖPNV-Angebot im Stadtgebiet Bad Wörishofen 18
Abb. 7: Auszug FNP Karte „Geologie und Relief“ 19
Abb. 8: Schutzgebiete im Einzugsbereich und Umfeld von Stockheim 20
Abb. 9: Ausschnitt Arten- und Biotopschutzprogramm 21
Abb. 10: Verlauf des Mühlbach 22
Abb. 11: Ausschnitt zur Entwicklung des Mühlbach 23
Abb. 12: Kartenausschnitt aus dem aktuellen LEP, Karte 2 Raumstruktur 25
Abb. 13: Auszug aus der Karte Raumstruktur Regionalplan Donau-Iller 25
Abb. 14: Auszug aus der Raumnutzungskarte 26
Abb. 15: Ausschnitt aus dem FNP für den Ort Stockheim 27
Abb. 16: Überblick über die Bebauungspläne in Stockheim 28
Abb. 17: Bodendenkmäler 29
Abb. 18: Urpositionsblatt 32
Abb. 19: Ortsstruktur entlang von Entwicklungsphasen 33
Abb. 20: Leitmotiv der historischen Siedlungsentwicklung 34
Abb. 21: Auszug Karte 1 - Ortsbild mit Einordnung in die Hauslandschaft 35
Abb. 22: Fernwirkung der Pfarrkirche 35
Abb. 23: Baudenkmäler 37
Abb. 24: Auszug Karte 2 – qualitätvolle öffentliche Räume 38
Abb. 25: Auszug Karte 3 –Verbesserungspotenzial Ortsmitte 39
Abb. 26: Auszug Karte 4 –Verkehrsstruktur 40
Abb. 27: Sanierte Abschnitte der Kreisstraße 40
Abb. 28: Bestand Dorfstraße 41
Abb. 29: Straßenunabhängige Fußwege 41
Abb. 30: Auszug Karte 5 – Nutzungsstruktur 43
Abb. 31: Auszug Karte 6 –Gemeinbedarfseinrichtungen 44
Abb. 32: Öffentliche Aufenthaltsbereiche 46
Abb. 33: Eindrücke zur Nutzungsstruktur 46
Abb. 34: Auszug Karte 7 – Innenentwicklungspotenziale 47
Abb. 35: Ursprüngliche Ortsstruktur 49
Abb. 36: Eindrücke „Ort + Bachlauf“ 49
Abb. 37: Auszug Karte 8 –Grün- und Gewässerstrukturen 50
Abb. 38: Auszug Karte 9 – Lebens- und Erlebnisraum Wasser 51
Abb. 39: Strukturprägende Groß- und Hofbäume 52
Abb. 40: Grün im Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum 53
Abb. 41.1: Hoher Versiegelungsgrad in der Dorfstraße und Gemeinbedarfsumfeld 53
Abb. 42.2: Umfeld ehem. Hofstelle mit wassergebundener Decke 53
Abb. 43: Maßnahmenplan der Arbeitsgruppe Dorferneuerung 56
Abb. 44: Dorferneuerungsplan mit Ziele und Maßnahmen – Teil 1 „Pflichtprogramm“ 59
Abb. 45: Dorferneuerungsplan mit Ziele und Maßnahmen – Teil 2 „weitere Ziele + Maßnahmen“ 60

Abb. 46: Historische Postkartenmotive (undatiert) 62
Abb. 47: Bearbeitungsplakat zur Entwicklung der Dorfstraße 63
Abb. 48: Ideen-/Konzeptskizze Var. 1 64
Abb. 49: Ideen-/Konzeptskizze Var. 2 65
Abb. 50: Perspektive zur möglichen Umgestaltung 66
Abb. 51: Historische Aufnahmen zur alten Käsküche 67
Abb. 52: Bestandssituation alte Käsküche 67
Abb. 53: Beispiel Dorf-/Kaltstadel 70
Abb. 54: Lösungsvorschlag Neuordnung alte Käsküche mit Umfeld 70
Abb. 55: Lösungsvorschlag Ersatzbau für die alte Käsküche in Holzbauweise 71
Abb. 56: Skizzenhafte Planungsvorschläge zur Entwicklung des Mühlbachs im Bereich Bernau 73

Literaturverzeichnis

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm vom 01.01.2020, München, 2020.

BÜRO MARKERT: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Wörishofen, Thannhausen, 2002.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION Donau-Iller (Hrsg.): Regionalplan Region Donau-Iller, Stand 2024, Ulm, 2024.

SCHIRMER STADTPLANUNG: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Bad Wörishofen, Würzburg, 2022.

ZEEB PLANUNG: Gewässerentwicklungskonzept Fließgewässer III. Ordnung Stadt Bad Wörishofen, Ulm, 2008.

EINLEITUNG



1. Einleitung

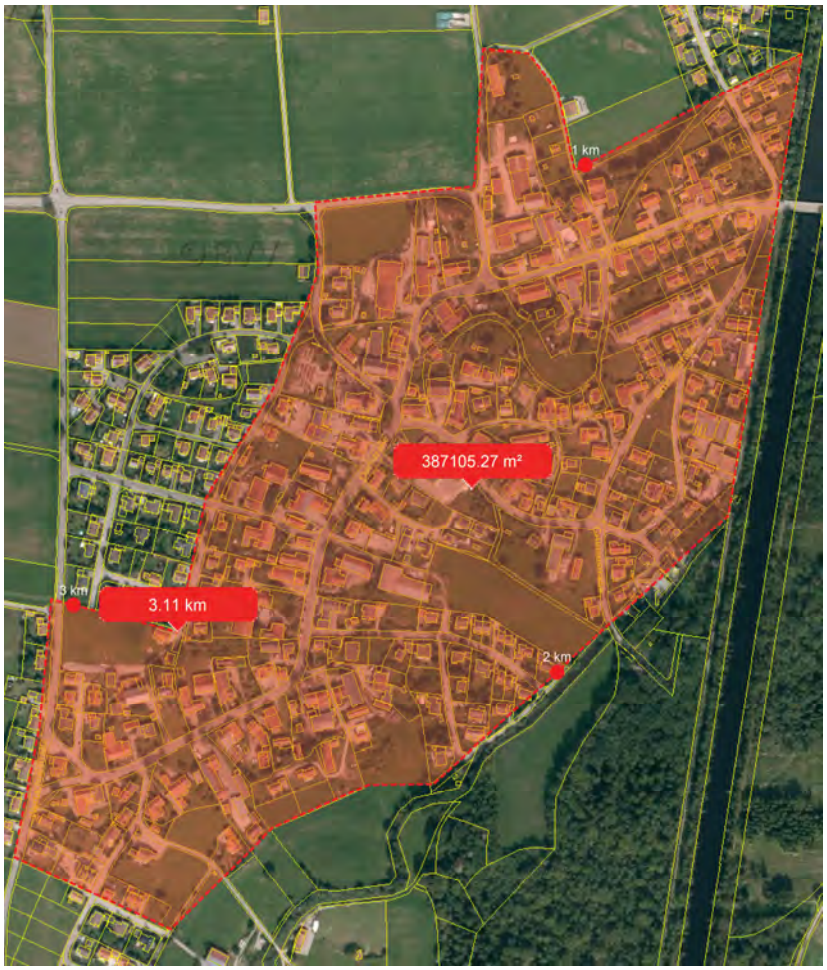
1.1 Aufgabenstellung

Für den Ort Stockheim, Stadt Bad Wörishofen sollte eine Räumliche Fachplanung auf Grundlage eines querschnittsorientierten Planungs- und Mitwirkungsprozesses erarbeitet werden. Diese zielte einerseits auf eine langfristige Gesamtstrategie zur Ortsentwicklung sowie andererseits auf ein Steuerungsinstrument für die zukünftige Umsetzung von Maßnahmen ab.

Ortsräumliche Planung

In Anlehnung an den Altort wurde nachfolgendes Planungsgebiet für die Ortsräumliche Fachplanung im Umfang von ca. 40 ha abgegrenzt.

Abb. 1: Planungsgebiet der Ortsräumlichen Fachplanung



Für die Ortsräumliche Planung wurde folgender Leistungsrahmen definiert:

- Bearbeitung von Schwerpunktbereichen: u.a. Entwicklung der Dorfstraße, Perspektiven der alten Käsküche sowie weitere Entwicklung von Gemeinschaftsbereichen.
- Klärung der Anforderung zur Innenentwicklung: u.a. soll der derzeitige Stand von Leerständen und sonstigen Innenentwicklungspotentialen erfasst und dargestellt werden.
- Ableitung Ziel- und Maßnahmenkonzept mit Umsetzung über die Dorferneuerung.

Grünordnung / Dorfökologie

Betrachtung der bestehenden Freiräume im Untersuchungsgebiet im Hinblick auf u.a. Durchgrünung, Ortsrandeingrünung, Aufenthaltsqualität, Erholungsfunktion, Gewässerentwicklung und Dorfökologie.

Schwerpunktbereiche

Im Rahmen der Aufgabenstellung wurden für die Räumliche Fachplanung folgende Schwerpunktbereiche definiert:

- Entwicklung der Dorfstraße: Im Vordergrund stand die Funktions- und Gestaltungsanforderungen des zentralen Abschnitts der Dorfstraße im Bereich der Ortsmitte zu klären. Dies betrifft Fragen wie die Verkehrssicherheit, die fußläufige Nutzung (inkl. Querungen etc.), die Aufenthalts- und Gestaltqualität etc..
- Entwicklung des „Dorfplatzes“: Hierbei sollten die Ziele und Anforderungen an einen „Dorfplatz“ geklärt werden.
- Entwicklung der alten Käsküche: Im Wechselbezug mit den bereits vorhandenen Einrichtungen (Feuerwehr, Musikheim, Gastroangebote) galt es zunächst den Bedarf auszuloten und bauliche Umsetzungsmöglichkeiten (Umnutzung, Ersatzbau) zu klären.

Insgesamt war die Aufgabenstellung von inhaltlich sehr klaren Vorstellungen und vorgegebenen Schwerpunktthemen geprägt. So wurde von einer Arbeitsgruppe bereits im Vorfeld zur Vorbereitungsplanung ein Maßnahmenplan erarbeitet, der auch Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen war (weitere Ausführungen hierzu siehe Kap. 4.1).

Mit der ausführlichen Bearbeitung der Vertiefungsbereiche Dorfstraße und alte Käsküche sind vielfältige und konkrete Ansatzpunkte für eine nachfolgende HOAI-Planung gegeben (siehe Kap. 4.2 und 4.3). Darüber hinaus wurde auch der Mühlbach als Vertiefungsbereich aufgegriffen (siehe Kap. 4.3), wobei die Voraussetzungen für eine Umsetzung zumindest kurz- bis mittelfristig nicht gegeben sind.

Knappe Ressourcen im Spannungsfeld mit Erwartungen vor Ort

Im Verlauf des Bearbeitungsprozesses nahmen die finanziellen Ressourcen und Spielräume im Spannungsfeld mit den Erwartungshaltungen in Stockheim eine zunehmende Bedeutung ein. Dies betraf einerseits die auf absehbare Zeit angespannte Haushalts- und Finanzsituation der Stadt Bad Wörishofen sowie andererseits die sich verändernde Fördersituation des ALE Schwaben v.a. im Zuge der Mittelkürzungen durch den Bund (im Rahmen der GAK mit Sommer/Herbst 2023).

Vor diesem Hintergrund bestand Übereinstimmung darin, unnötige Erwartungshaltungen gegenüber den Schlüsselpersonen und Bürger/innen in Stockheim zu vermeiden und offen mit den eingeschränkten Finanzressourcen umzugehen. Daraus folgte die Ableitung eines „Pflichtprogramms“ mit konzentrierten Maßnahmenschwerpunkten zur Umsetzung sowie die Empfehlung zu einer Bewerbung am ELER-Programm hinsichtlich der Aufwertung der Dorfstraße.

Diese Empfehlungen wurden letztlich durch einen Stadtratsbeschluss in die Wege geleitet.

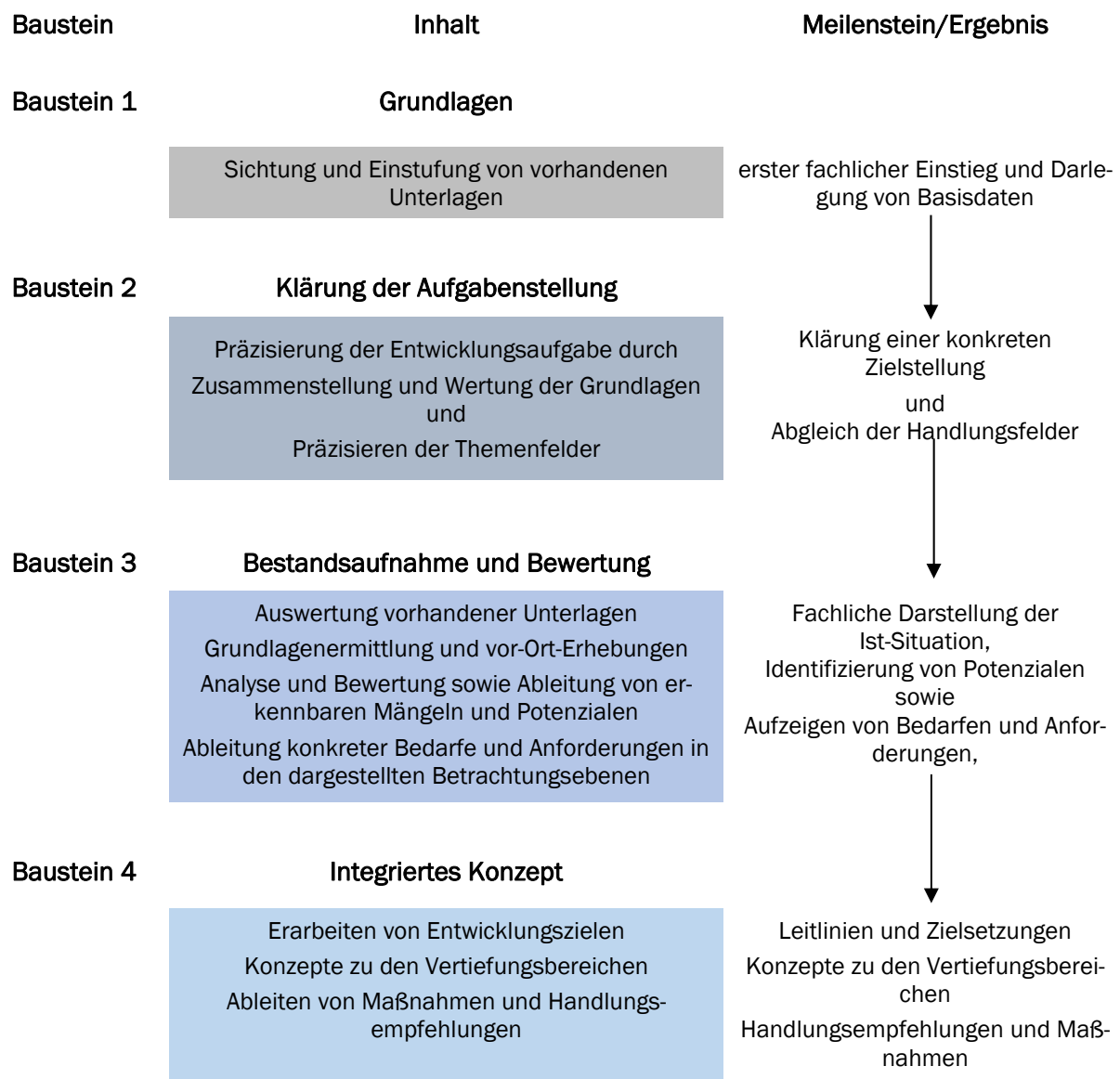
➔ Weitere Ausführungen siehe Kap. 4 und Anhang

Begleitend zur Vorbereitungsplanung wurde ein denkmalpflegerischer Erhebungsbogen durchgeführt, dessen Bericht vorliegt.

1.2 Methodik und Vorgehen

Das Vorgehen umfasst folgende, aufeinander aufbauende Module mit zugehörigen Teilaufgaben und Arbeitsschritten:

Abb. 2: Vorgehen im Überblick



Überblick über den Abstimmungs- und Mitwirkungsprozess

Begleitend zu den fachlichen Arbeitsschritten fanden u.a. nachfolgende Mitwirkungs- und Abstimmungstermine statt.

Die zeitlichen Verzögerungen in der Phase zwischen Jahresende 2021 bis Sommer 2022 waren insbesondere auf die mangelnden Personalressourcen im Stadtbauamt zurückzuführen.

Termin	Ziel, Zweck
• Auftaktbesprechung am 23.11.2021	• U.a. Abstimmungen zur Einstiegsphase, zur Bestandsaufnahme und Bewertung sowie zum Fahrplan.
• Abstimmungsbesprechung am 20.06.2022	• Weitere Klärung der Aufgabenstellung. • Klärungen zu den Schwerpunktbereichen.
• Abstimmungstreffen mit örtlichen Schlüsselpersonen am 28.07.2022	• Information zu Grundlagen und Ablauf der Vorbereitungsplanung. • Vorklärung der Themen und Schwerpunktbereich auf Basis der Vorarbeiten.
• Ortswerkstatt am 15.09.2022	• Einschätzung der Ausgangssituation. • Ableitung von Schwerpunkten und Vertiefungsbereichen.
• 1. Treffen der Arbeitsgruppen am 27.10.2022	• Überprüfung und Konkretisierung von Anforderungen. • Erarbeitung von Vorschlägen, Ideen und Lösungsansätzen.
• Ortstermin mit Fischereiverein und Mühlbachbegehung am 30.11.2022	• Aktivitäten des Fischereivereins
• Bürgerversammlung am 01.12.2022	• Informationen zur Vorbereitungsplanung.
• 2. Treffen der Arbeitsgruppen am 24.01.2023	• Fortsetzung zur Erarbeitung von Lösungsperspektiven in den Schwerpunktbereichen.
• Abstimmungsbesprechung am 28.02.2023	• Rückkopplung aktueller Bearbeitungsstand. • Klärungen zum Gemeinschaftsbedarf und zu den Möglichkeiten der Bachaufwertung.
• 1. Arbeitstreffen mit den Vereinsvorständen / Dorf GbR am 08.03.2023	• Klärung hinsichtlich des Bedarfs an Gemeinschaftseinrichtungen.
• Orts- und Besprechungstermine mit den beiden Gastrobetriebe in Stockheim am 27.03.2023	• Situation und Perspektiven der beiden Gastrobetriebe in Stockheim.
• 2. Arbeitstreffen mit den Vereinsvorständen / Dorf GbR am 04.04.2023	• Weitere Klärung zum Bedarf und Perspektiven in Sachen Gemeinschaftseinrichtungen.
• Orts-/Besprechungstermin zur „Alten Käsküche“ am 08.05.2023	• Klärung einer geeigneten Ersatzbaulösung für Gemeinbedarfsnutzungen.

Termin	Ziel, Zweck
• Ortstermin mit Landratsamt Unterallgäu zur „Alten Käsküche“ am 21.06.2023	• Abstimmung zum vorliegenden Vorschlag eines Ersatzbaus in Holzbauweise für Gemeinbedarfsnutzungen mit Unterer Denkmalschutzbehörde / Landratsamt Unterallgäu.
• Bauausschuss-Sitzung Stadtrat Bad-Wörishofen am 21.06.2023	• Vorstellung eines Ersatzbaus in Holzbauweise für Gemeinbedarfsnutzungen.
• Abstimmungsbesprechung am 02.10.2023	• Aktuelle „Rahmenbedingungen“ in Sachen Förderperspektiven. • Klärung einer tragfähigen „Gesamtstrategie“ sowie alternativen Fördermöglichkeiten.
• Bauausschuss-Sitzung Stadtrat Bad-Wörishofen am 18.10.2023	• Zwischenstand zu den Schwerpunktbereichen sowie Empfehlungen. • Vorberatungen zur weiteren Förder- und Umsetzungsstrategie.
• Sitzung Stadtrat Bad-Wörishofen am 25.10.2023	• U.a. Beratung und Beschlussfassung zur weiteren Förder- und Umsetzungsstrategie.
• Bürgerversammlung am 09.11.2023	• Rückkopplung zu den Ergebnissen der Vorbereitungsplanung sowie zur weiteren Förder- und Umsetzungsstrategie.

PLANUNGSGRUNDLAGEN



2. Grundlagenermittlung

2.1 Kurzprofil und Lage im Raum

Wichtige Kenndaten:

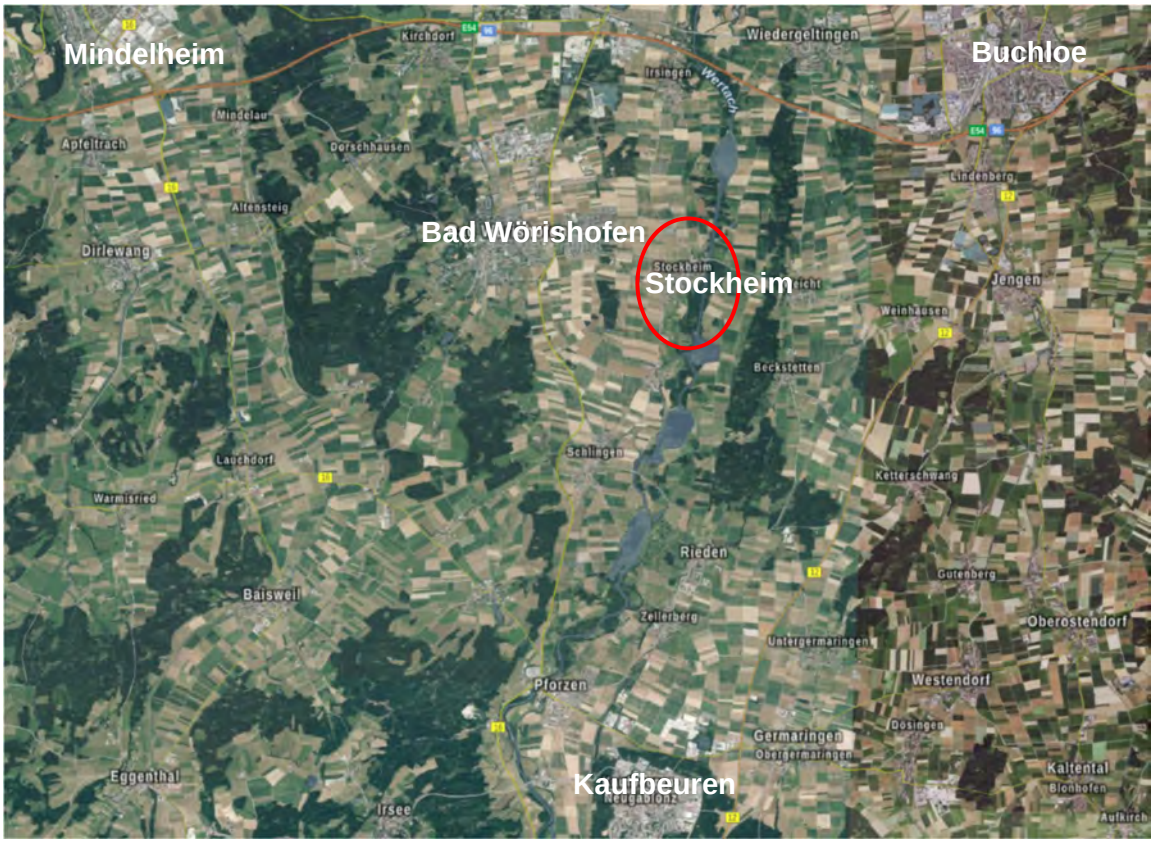
Zugehörigkeit:	Stadt Bad Wörishofen, Landkreis Unterallgäu
Profil:	Stadtteil, Pfarrdorf
Höhe:	624 m ü. m ü. NN
Siedlungsfläche:	ca. 57 ha
Einwohner:	862 (Stand: 01.10.2024); ca. 5 % der Gesamteinwohner Stadt Bad Wörishofen

Der Ort Stockheim wird in einem Dokument des Domstifts von Augsburg in der zweiten Hälfte des 11. Jahrhunderts erstmals schriftlich erwähnt. Für die geschichtliche Einordnung und Entwicklung spielte die unmittelbare Nähe zum Verlauf der Wertach eine wichtige Rolle, was u.a. den Transport von Waren oder Fischrechte betraf.

Stockheim wurde im Zuge der Gemeindegebietsreform 1978 in das Stadtgebiet von Bad Wörishofen eingemeindet.

Der Ort Stockheim liegt ca. 4 km südöstlich der Stadt Bad Wörishofen an der unmittelbaren Landkreisgrenze zum Ostallgäu. Neben der unmittelbaren Nähe zur Stadt Bad Wörishofen liegt Stockheim im „Städtedreieck' von Buchloe (ca. 9 km Entfernung) sowie Mindelheim (Kreisstadt) und Kaufbeuren (mit jeweils 18 km Entfernung).

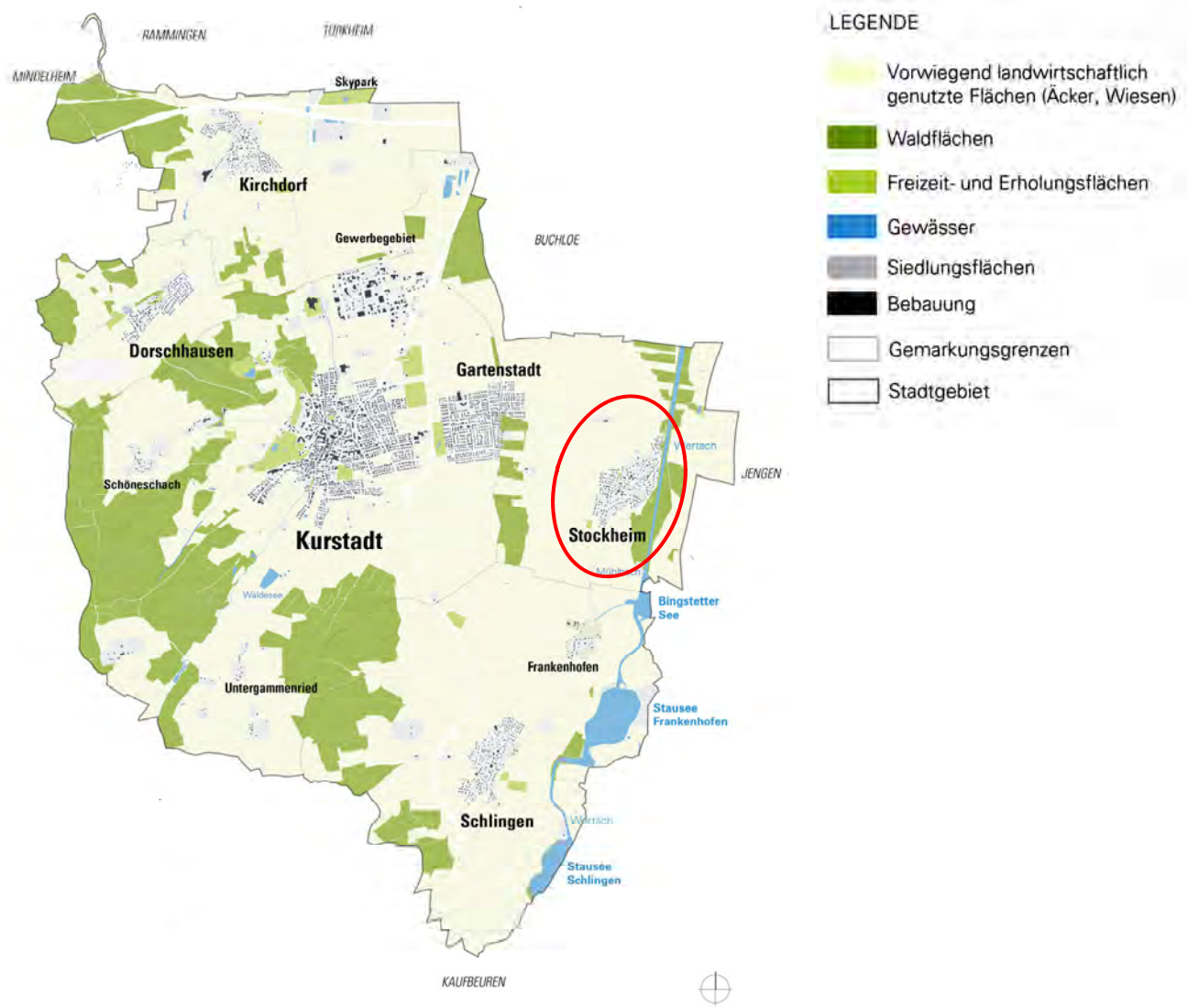
Abb. 3: Lage im Raum



Quelle: www.bayernatlas.de; Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Gesamtstadtgebiet erstreckt sich insgesamt über rund 5.780 ha und zeichnet sich durch eine vielfältige Topographie aus, die von Westen nach Osten hin deutlich abfällt. Der größte Anteil der Flächen wird mit ca. 61 % landwirtschaftlich genutzt und erstreckt sich im östlichen Stadtgebiet bis hin zu den Wertachauen.

Abb. 4: Räumlicher Bestand Stadtgebiet – Auszug ISEK



Quelle: ISEK Stadt Bad Wörishofen, Schirmer Stadtplanung, 2022

Die Raumbestandskarte aus dem ISEK verdeutlicht die Lage von Stockheim innerhalb des Stadtgebiets.
Ausgehend von der Lage an der Wertach ist auch die Nähe zur (Stau-)Seenlandschaft Richtung Süden sowie die damit zusammenhängende radläufige Erschließung (Radweg „Wertach erleben“) für die Naherholungs- und Freizeitqualität von Bedeutung.

Insgesamt ist mit der Lage des Ortes Stockheim einerseits die räumliche Nähe zur Kern-/Kurstadt mit den Versorgungs-, Bildungs- und Arbeitsplatzangeboten sowie andererseits mit der Qualität des Natur- und Naherholungsangebots verbunden.

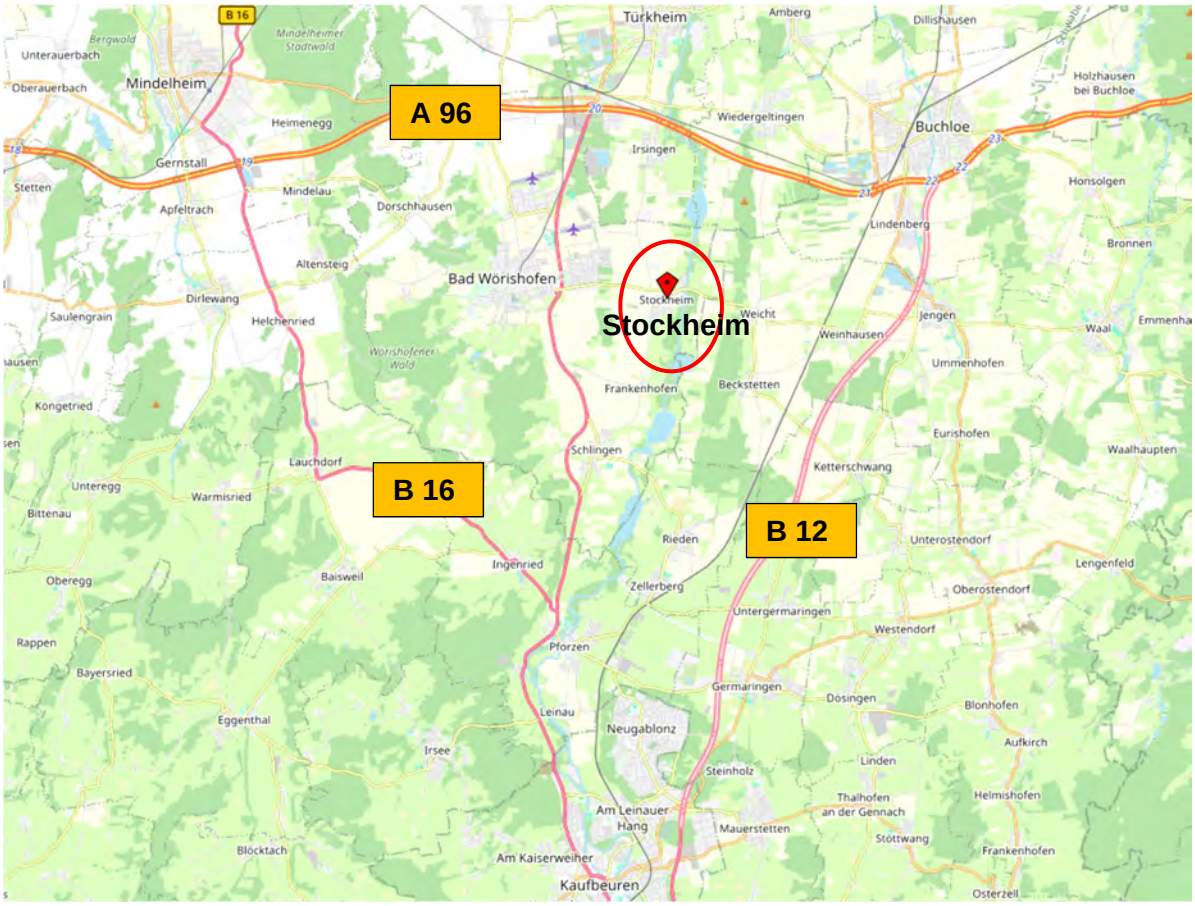
Verkehrsanbindung

Das Stadtgebiet wird im Norden durch die BAB A 96 gequert, die auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung verläuft.

Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt über die BAB 96 (ca. 6 km nördlich) und die B 12 (ca. 6 km östlich). Nach Westen stellen die Staatsstraße 2015 und die B16 weitere wichtige Verbindungen dar. Die direkte Anbindung zur Stadt Bad Wörishofen erfolgt über die Kreisstraße MN29, die nach Osten zum Nachbarort Weicht mit weiterführendem Anschluss zur B12 führt; eine weitere kleinräumige Vernetzung ist in Nord-Süd-Richtung durch die Wertachtalstraße (Ortsverbindungsstraße) gegeben.

In Anlehnung an das „Städtedreieck“ weist Stockheim eine verkehrstechnisch günstige Lage mit kurzer Anbindung zu drei überregionalen Verkehrsachsen und folglich guter Vernetzung in alle Richtungen auf.

Abb. 5: Karte zu Verkehrsanbindungen und Vernetzung

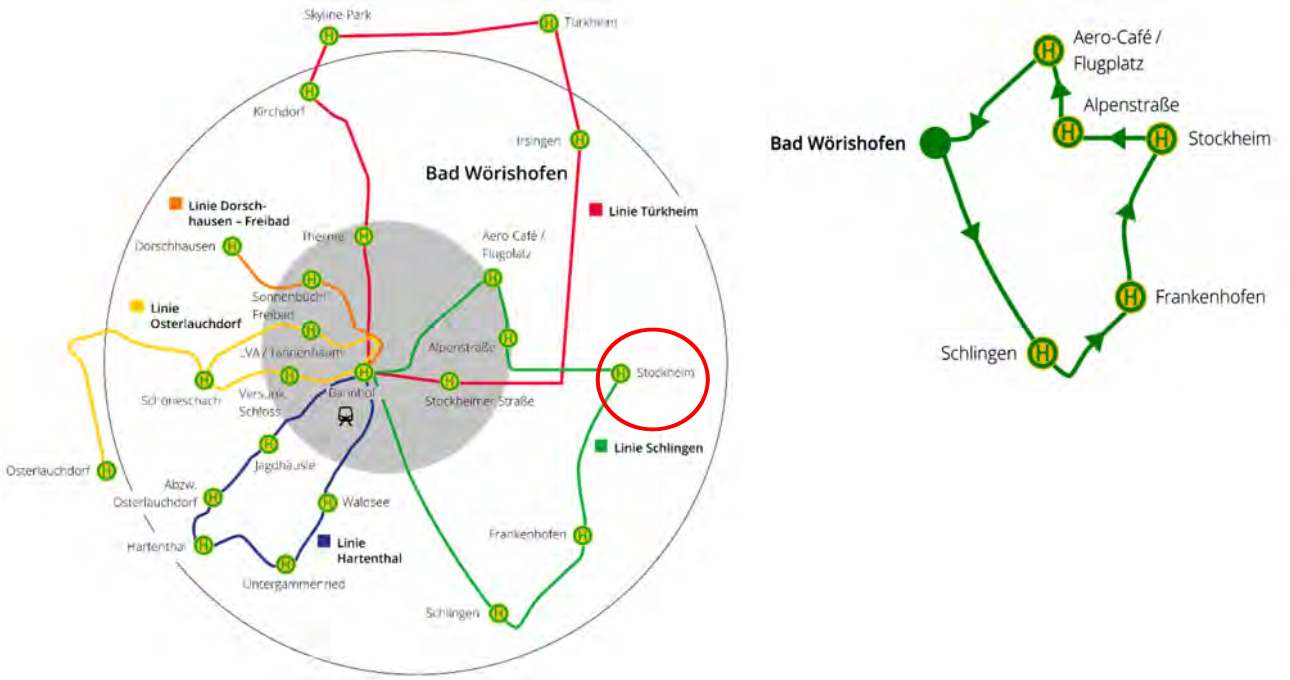


Quelle: https://www.openstreetmap.de/karte/

Die „innere“ Erschließung in der Ortslage ist in Kap. 3.4 dargestellt.

ÖPNV

Abb. 6: Übersicht zum ÖPNV-Angebot im Stadtgebiet Bad Wörishofen



Quelle: https://www.swbw.de/alles-ueber-verkehr/linien/; Stadtwerke Bad Wörishofen

Der Bahnhof im Zentrum der Kurstadt ist der zentrale Knotenpunkt des ÖPNV-Netzes. Die sog. „Kurlinien“ erschließen das gesamte Stadtgebiet und binden die Stadtteile an die Kurstadt an. Der Ort Stockheim ist über die „Linie Schlingen“ angebunden; laut aktuellem Fahrplan 4 x tägliche Fahrtzeiten zwischen Vormittag und spätem Nachmittag (außer am Montag).

Durch die Einführung des Flexibus seit dem April 2021 wurde das ÖPNV-Angebot im Stadtgebiet einschließlich der Stadtteile wie Stockheim erweitert. Der Flexibus orientiert sich an den bestehenden ÖPNV-Haltestellen und kann für Fahrtwünsche im Stadtgebiet per Telefon oder App angefordert werden. In Ergänzung zur festen Linienverbindung stellt das Flexibus-Angebot ein flexibles Angebot für die Anbindung der Stadtteile wie Stockheim an das „Stadtzentrum“ von Bad Wörishofen mit Versorgungs-/Freizeitangeboten v.a. für die weniger mobilen, älteren und jüngeren Zielgruppen dar.

Der Ort Stockheim verfügt insgesamt über eine hohe Standort- und Wohnqualität, die neben dem Versorgungsangebot auch durch die günstigen Verkehrsanbindungen bedingt ist.

2.2 Einordnung in den Naturraum

Die nachfolgenden Aussagen zur Einordnung in den Naturrraum wurden in wesentlichen Teilbereichen aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Wörishofen (Quelle: Büro Markert, 2000) sowie aus dem Gewässerentwicklungskonzept zu den Fließgewässern II. Ordnung im Stadtgebiet Bad Wörishofen (Quelle: Zeeb-Planung, 2008) entnommen.

Naturräumliche Einordnung

Das Gebiet der Stadt Bad Wörishofen verteilt sich jeweils etwa zur Hälfte auf die beiden naturräumlichen Haupteinheiten Iller-Lech-Schotterplatten (046) im Westen und der Lech-Wertach-Ebene (047) im Osten.

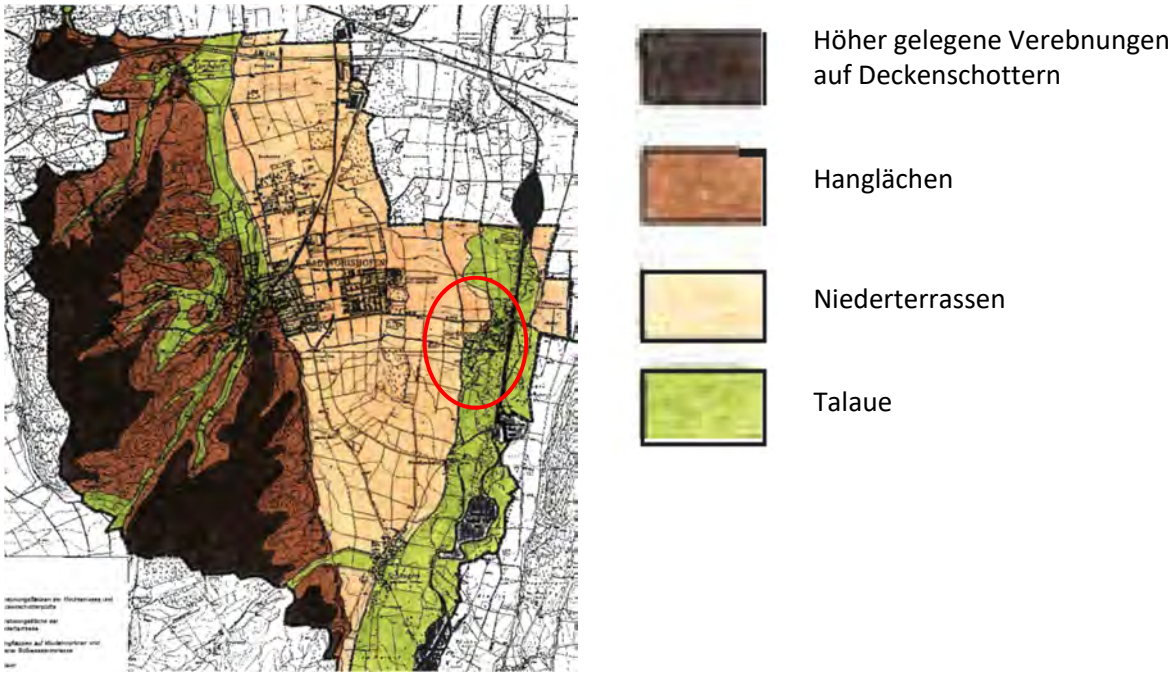
Im östlichen Stadtgebiet mit dem Ort Stockheim erstrecken sich die Ebenen der unteren Wertach (047.1) mit Auwaldresten und zum großen Teil Grünland tragenden Wertachtalboden südlich Türkheim (047.11).

Das Ortsgebiet von Stockheim grenzt nach Osten direkt an die Wertach an, die in diesem Abschnitt zwischen dem Stausee Irsingen im Norden und dem dem Bingstetter See im Süden durch einen weitgehend begradigten Verlauf gekennzeichnet ist.

Geologie und Relief

Das Stadtgebiet von Bad Wörishofen liegt im Übergangsbereich zwischen dem glazial geprägten-Voralpenraum und dem nördlich anschließenden, aus Molassesanden aufgebauten tertiären Hügelland. Der Ort Stockheim ist im westlichen Bereich den tieferliegenden jungpleistozänen Niederterrassenschottern zugeordnet. Die Niederterrassenflächen bilden weite Verebnungen im Wertachtalbereich, zwischen Bad Wörishofen, Stockheim und Schlingen. In diese Niederterrassenschotter hat sich die Wertach gegen Ende der letzten Eiszeit eingetieft. Der östliche Bereich wird von der holozänen Talaue der Wertach eingenommen.

Abb. 7: Auszug FNP Karte „Geologie und Relief“



Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Bad Wörishofen, Büro Markert

Böden

Niederterrassenschotter/westlicher Bereich:

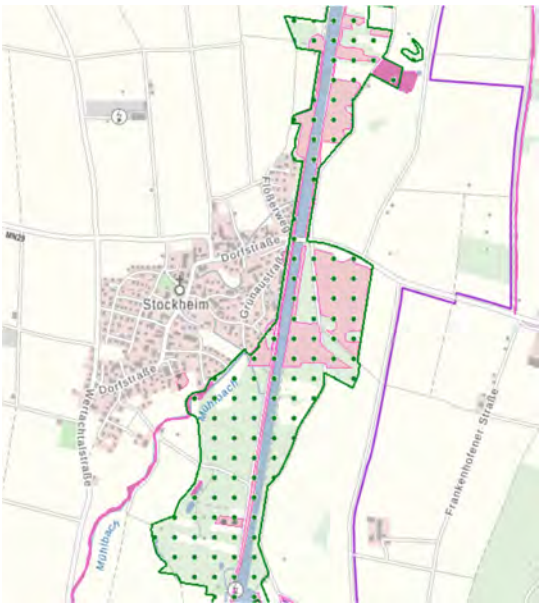
- Bodenart: sandiger und schluffiger Lehm. zum Teil mit Geröllen, auf Schotter (vorwiegend aus Karbonatgeröllen).
- Braunerden und Parabraunerden geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe, mäßig frischer bis örtlich auch mäßig trockener Ausprägung; mittlere bis gute Qualitäten (Bodenkennwertzahlen 50 - 65)

Junge Flußablagerungen in den Talauen / östlicher Bereich:

- Bodenart: lehmiger Sand bis schluffiger Lehm z. T. kiesig.
- Aueböden mit wechselfeuchter bis feuchter bzw. mäßig trockener bis mäßig frischer Ausprägung; z. T. geringe bis mittlere (Bodenkennwertzahlen 20 - 45) aber auch mittlere Qualitäten (Bodenkennwertzahlen 30 - 60).
- Diese Bereiche sind zum großen Teil als Grünlandflächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen, nördlich und östlich von Stockheim auch als Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingun-gen dargestellt.

Schutzgebiete / geschützte Bereiche

Abb. 8: Schutzgebiete im Einzugsbereich und Umfeld von Stockheim



Landschaftsschutzgebiet

Biotopkartierung

Quelle: www.bayernatlas.de; Bayerische Vermessungsverwaltung

- Landschaftsschutzgebiet (Art. 10 BayNatSchG): Für den Ort und die Gemarkung Stockheim ist der Bezug zum Landschaftsschutzgebiet „Wertachauen im Landkreis Unterallgäu“ gegeben.
- Biotopkartierung / ABSP Bayern (Art. 14a BayNatSchG):
  - ➔ 7929-0052: Auengehölze der Wertach zwischen Stockheim und Irsingen
  - ➔ 7929-1042: Auwaldreste in der Wertachaue nördl. Stockheim
  - ➔ 8029-1021: Stockheimer Mühlbach
  - ➔ 8029-1022: Streuobstbestände südlich Stockheim

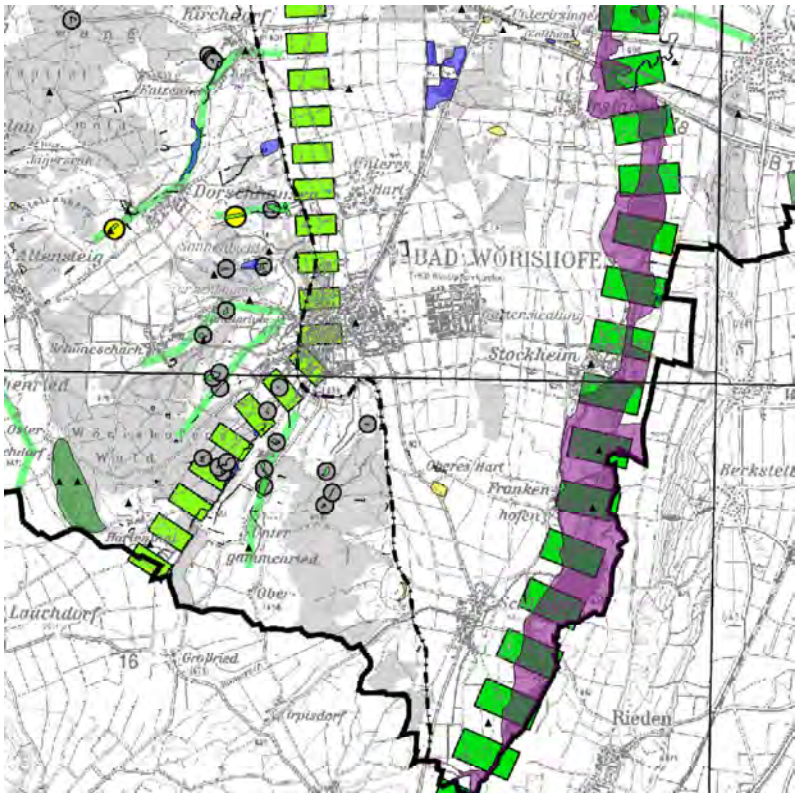
Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern des Landkreises Unterallgäu (1999) wird die Wertach als „überregionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse“ dargestellt. Vorrangige Ziele für diese Flächen sind der Erhalt und die Optimierung vorhandener Biotopflächen, sowie die Neuschaffung von Trittsteinbiotopen in Bereichen mit geringer Biotopdichte.

Laut ABSP ist auf folgende Ziele und Maßnahmen in der Wertachaue hinzuwirken:

- Reaktivierung eines Mindestmaßes an Auen- und Fließgewässerdynamik und Wiederherstellung auenspezifischer Standortqualitäten.
- Verbesserung des Fliessgewässerverbundes.
- Erhalt von Altwassern, Regeneration beeinträchtigter Altwasserarme und Flutmulden.
- Strukturverbesserung der Au- und Leitenwälder.
- Sicherung und Pflege von Magerstandorten (Brennen, steile Hangpartien, geeignete Dammabschnitte u.ä. Standorte).
- Erhöhung der Biotopdichte und Biotopqualität (auentypischer Offenlandbiotope).
- Erhalt und Förderung von Röhrichtzonen an den Wertachstauseen als Brut- und Rastplätze für Kleinvogelarten, sowie Durchführung von Maßnahmen zur Minimierung von Störungen rastender und überwinternder Wasservögel (Nutzungstrennung, Festlegung von Ruhezeiten usw.)

Abb. 9: Ausschnitt Arten- und Biotopschutzprogramm



Quelle: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreis Unterallgäu

Gewässer

Wertach

Prägend ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wertach, ein Gewässer I. Ordnung mit einem Wassereinzugsgebiet von 665 km². Sie entwässert das östliche Stadtgebiet mit dem Ort Stockheim und bildet den Vorfluter für Eisbach, Krumbach mit Längenbach, Mühlbach sowie weitere namenlose Gewässer, die von Osten zu fließen.

Sie stellt neben Lech und Iller eines der wichtigsten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gewässersysteme dar. Durch die Anlage von Staustufen mit Elektrizitätswerken und Stauseen erfuhren Flußlauf und engerer Talbereich im 19. Jahrhundert eine gravierende Umgestaltung. Es entstanden die Stauseen Bingstetter See, Frankenhofener See und Schlingener See.

Zum Stadtgebiet von Bad Wörishofen liegt einschließlich des Umfelds von Stockheim ein Gewässerentwicklungskonzept zu den Gewässern III. Ordnung vor.

Ebenso gibt es eine Untersuchung zur Hochwassersituation im Stadtgebiet, die auf ein hydraulisches Modell aufbaut. Hierbei ist der Ort Stockheim nicht als (besonders) hochwassergefährdetes Gebiet dargestellt; dagegen wurde der Schwerpunkt insbesondere auf die Stadtteile Kirchdorf und Dorschhausen Nord mit der Anlage von entsprechenden Hochwasserrückhaltebecken gelegt.

Mühlbach

Der zwischen dem Überleiter zur Wertach (am Bingstetter See) und Stockheim als „Mühlbach“ bezeichnete Gewässerlauf weist einen regulierten, jedoch teilweise dynamischen Abfluss auf.

Im „Oberlauf“ durch Grünland führend und aufgrund der Gehölz -und Röhrichtsäume mäßig bis gut strukturiert wird der Bachlauf vor allem südlich von Stockheim durch seine früheren Um- und Höherlegungen geprägt. Durch Verbau und Verrohrung ist ein naturnaher Gewässerverlauf insbesondere in der Ortslage stark eingeschränkt.

Nach der Ausleitung des Hauptgewässers über einen Mönch in die Wertach verbleibt in Stockheim ein grabenartiger Gewässerlauf, der begradigt, überwiegend verbaut und teilweise verrohrt am Nordrand der Ortschaft ebenfalls in die Wertach mündet.

Abb. 10: Verlauf des Mühlbach



Befestigter Verlauf in Stockheim

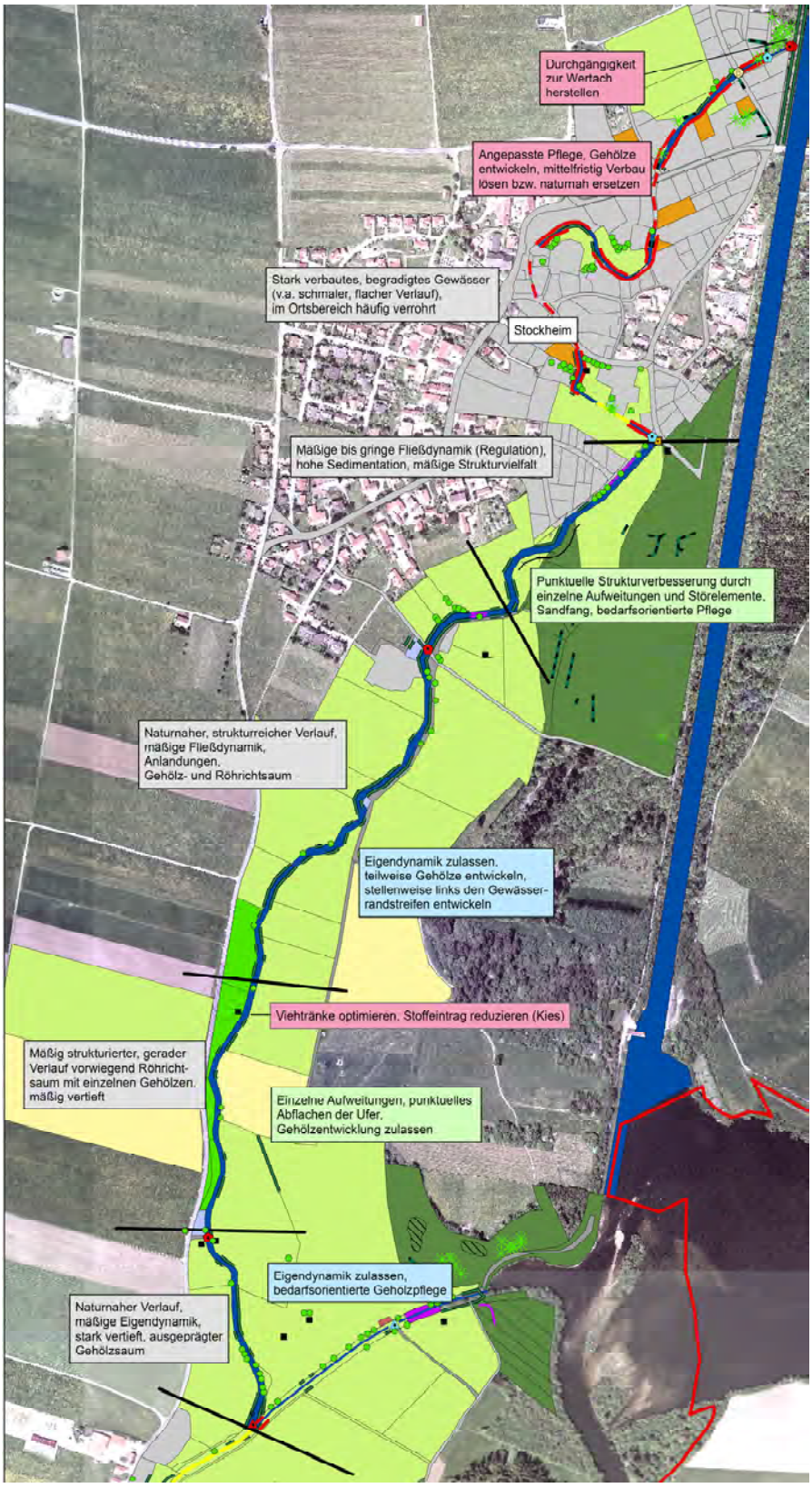


Höhergelegter Mühlbach mit geringem Gefälle am östlichen Ortsrand von Stockheim

Quelle: Gewässerentwicklungskonzept Stadt Bad Wörishofen, Büro Zeeb

Die Entwicklung des bzw. am Mühlbach in der Ortslage von Stockheim war ein Bestandteil der Aufgabenstellung im Rahmen der Vorbereitungsplanung und ist deshalb auch in Kap. 3 dargestellt.

Abb. 11: Ausschnitt zur Entwicklung des Mühlbach (Gewässerentwicklungskonzept)



Quelle: Gewässerentwicklungskonzept Stadt Bad Wörishofen, Büro Zeeb

Fazit:

Das Stadtgebiet von Bad Wörishofen mit dem Stadtteil Stockheim liegt im voralpinen Unterallgäu, dessen Landschaft durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende weite Talräume und die sich in gleicher Richtung erstreckenden Riedel geprägt wird.

Neben den topographischen Eigenheiten wirkte sich auch die Jahrhunderte alte Landbewirtschaftung prägend aus. So zeigen die reliefierteren Riedelbereiche ein abwechslungsreiches Mosaik aus Wäldern, Grünland– und Ackerland neben ausgedehnten Wäldern oder Ackerlagen auf den Hochebenen.

Im Osten schließt sich als wichtiges landschaftsgliederndes Element die Talaue der Wertach an. Sie besitzt ein differenziertes Mikrorelief mit Rinnen und Mulden und wird vor allem als Grünland, meist in Form von Weide genutzt. Die zahlreichen markanten Einzelbäume verleihen der Landschaft in Verbindung mit der hohen Strukturen- und Biotopdichte einen parkartigen Charakter. Der Wertachlauf wird von Wald, vor allem Auwald, gesäumt, der sich kleinräumig mit Grünland verzahnt.

Die daraus resultierende hohe Grenzliniendichte verleiht dem Landschaftsbild seine typische Prägung.

Die Wertachaue stellt einen ökologisch hochwertigen Bereich mit einer engen Verzahnung von Gewässern, Waldflächen und Grünland, verbunden mit einem hohem Grenzlinienanteil dar.

Die Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz resultiert zum einem aus der v.a. avifaunistisch überregional bedeutsamen Wertach mit ihren Stauseen - auch als wichtige Vogelzugleitlinie -, zum anderen aus den bedeutsamen, zum großen Teil biotopkartierten Auwaldresten.

So konnten neben einer hohen Anzahl von Brutvögeln, seltene hier rastende oder überwinternde Vogelarten festgestellt werden. Wichtige Teilbereiche der Wertachaue sind als Landschaftsschutzgebiet nach Art. 10 BayNatSchG geschützt.

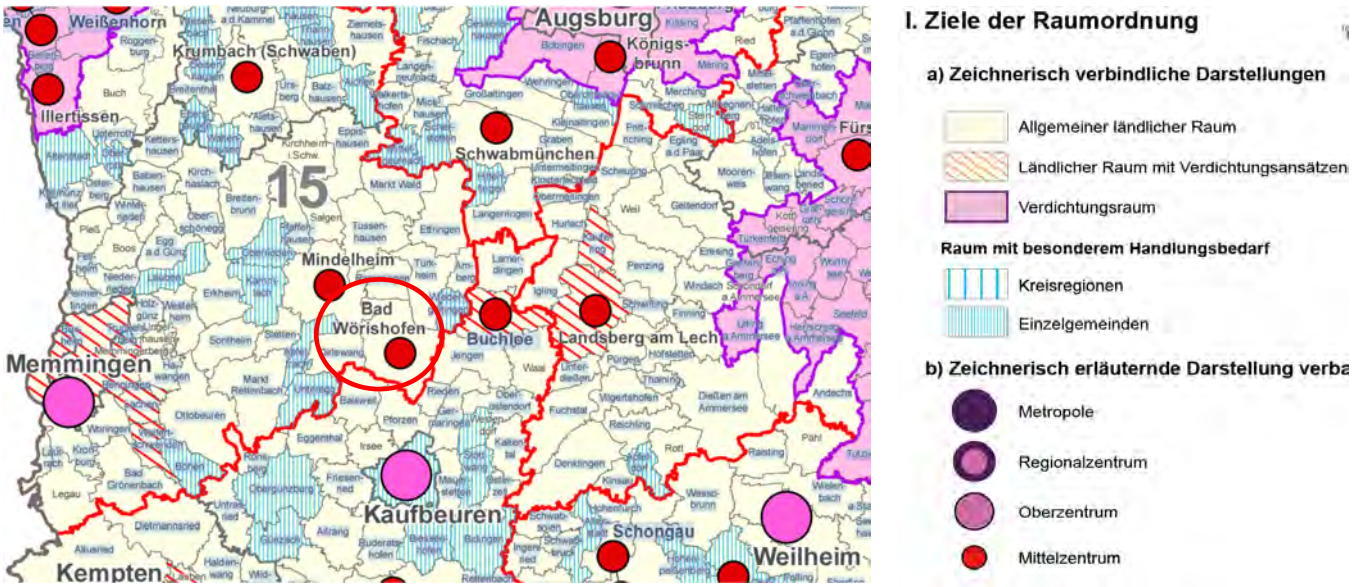
Vgl.: Flächennutzungsplan Stadt Bad Wörishofen, Büro Markert

2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Aufgrund der Zuordnung und Größenordnungen beziehen sich die nachfolgenden Aussagen vorrangig auf die Stadt Bad Wörishofen.

Landesentwicklungsprogramm

Abb. 12: Kartenausschnitt aus dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm, Karte 2 Raumstruktur

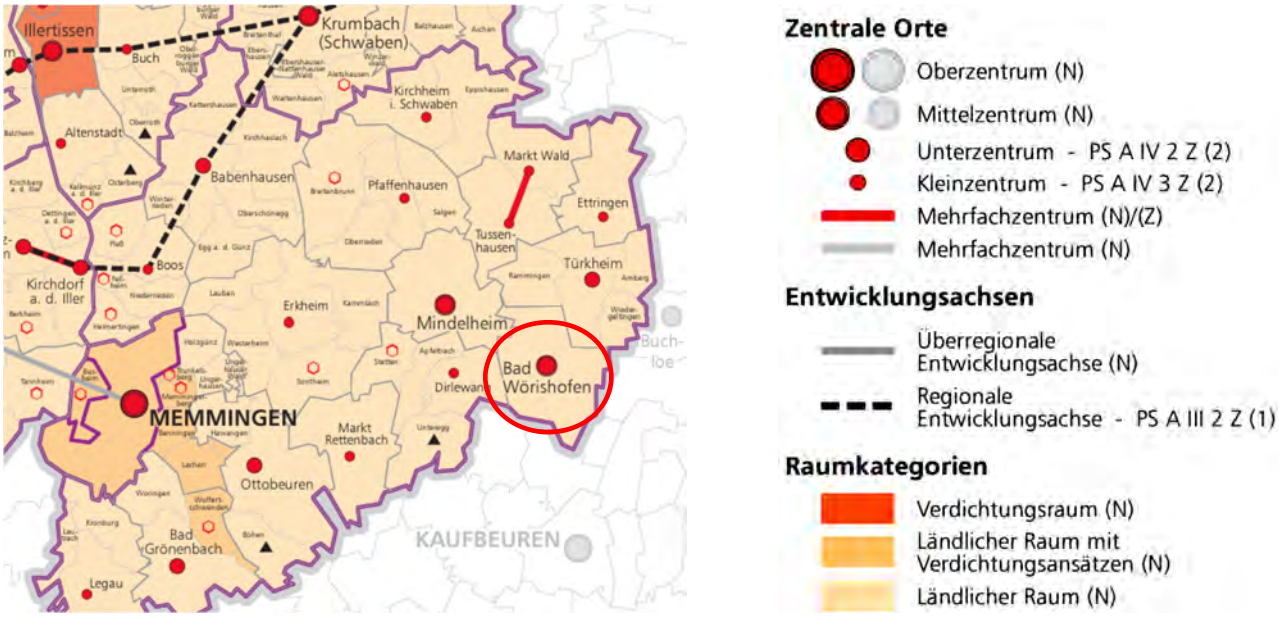


Quelle: https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/

Im aktuellen Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern vom 01.01.2020 liegt die Stadt Bad Wörishofen als Mittelzentrum (inkl. dem Ort Stockheim) im allgemeinen ländlichen Raum zwischen den beiden Mittelzentren Mindelheim im Nordwesten und Buchloe im Nordosten. Die Stadt Kaufbeuren im Süden stellt das nächstgelegene Oberzentrum dar.

Regionalplan

Abb. 13: Auszug aus der Karte Raumstruktur Regionalplan Donau-Iller

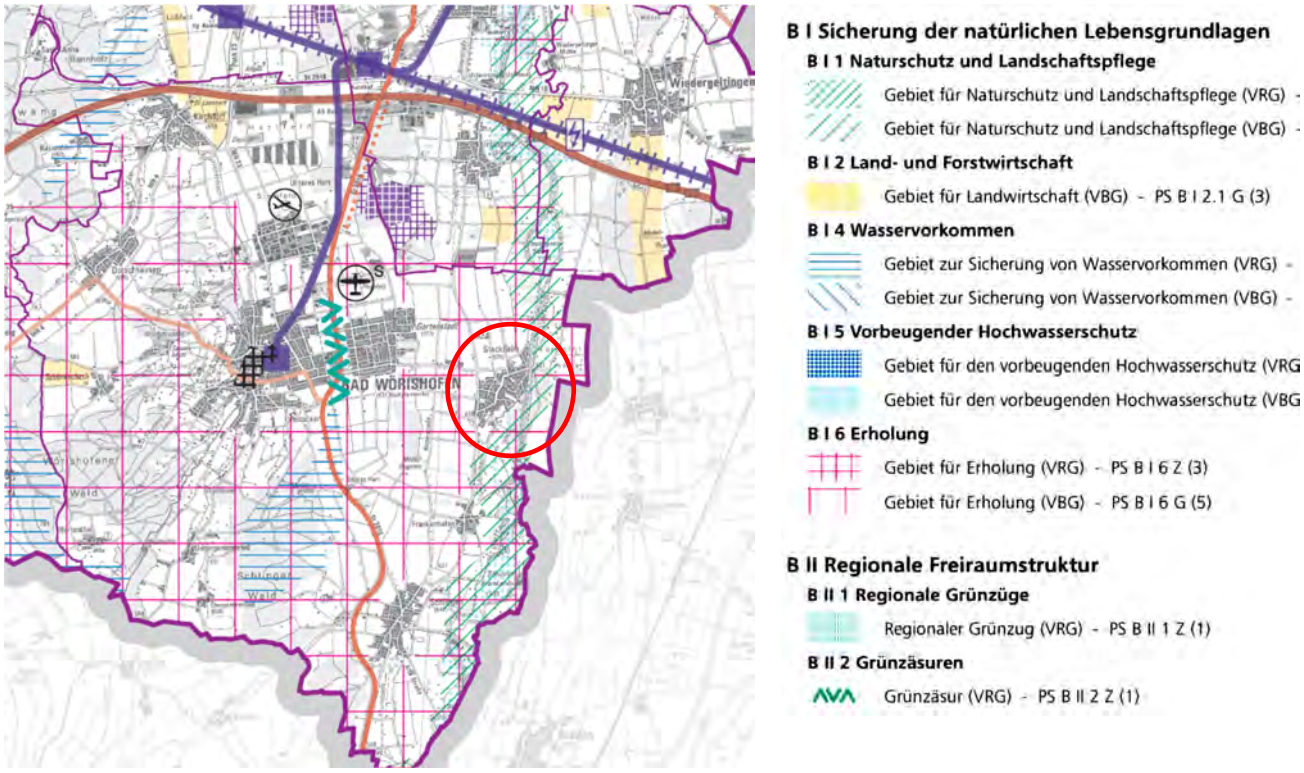


Quelle: https://www.rvdi.de/regionalplan/fortschreibung

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans wurde am 05.12.2023 als Satzung beschlossen. Die Stadt Bad Wörishofen wird im Regionalplan als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistung dargestellt, um eine positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung der Region gewährleisten zu können.

Der Regionalplan benennt u.a. das Ziel (6), durch eine verstärkte Innenentwicklung und Arrondierung der Inanspruchnahme freier Landschaft für Siedlungszwecke entgegen zu wirken. „Bei der Siedlungsentwicklung sind die Potenziale der Innenentwicklung wie beispielsweise nicht- und untergenutzte Flächen, Möglichkeiten zur Nachverdichtung, leerstehende Bausubstanz sowie Baulandreserven zu berücksichtigen“ (vgl. RVDI; Textteil Regionalplan 2023).

Abb. 14: Auszug aus der Raumnutzungskarte



Quelle: https://www.rvdi.de/regionalplan/fortschreibung

Der Auszug aus der Raumnutzungskarte lässt auch relevante Aussagen für den Ort Stockheim zu:

- Lage im Vorbehaltsgebiet für Erholung:

  In dieser Gebietskategorie soll den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Umweltbelastungen, einschließlich Lärmemissionen, sollen möglichst geringgehalten und ggf. reduziert werden. Die Kulturlandschaft soll im Hinblick auf ihre Eignung für Kur, Freizeit sowie natur- und kulturgebundene Erholung bewahrt und weiterentwickelt werden.

- Lage am Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landespflege

  ➔ Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 111 „Wertachtal“

  U.a.: Die bedeutendsten Strukturen des Ökosystems Wertachtal sind die schutzwürdigen Reste des einst breiten Auwaldsaumes mit seinen Altwasserfragmenten (...) sowie die noch ungestauten Flussabschnitte. Aus Gründen des Artenschutzes und der Pflege des Landschaftsbildes wäre die Reaktivierung von Altwässern und ehemaligen Flutrinnen und die ökologische Aufwertung beeinträchtigter Auwaldabschnitte sowie die Wiederherstellung eines durchgehenden Auwaldbandes von Bedeutung.

2.4 Örtliche Planungsgrundlagen

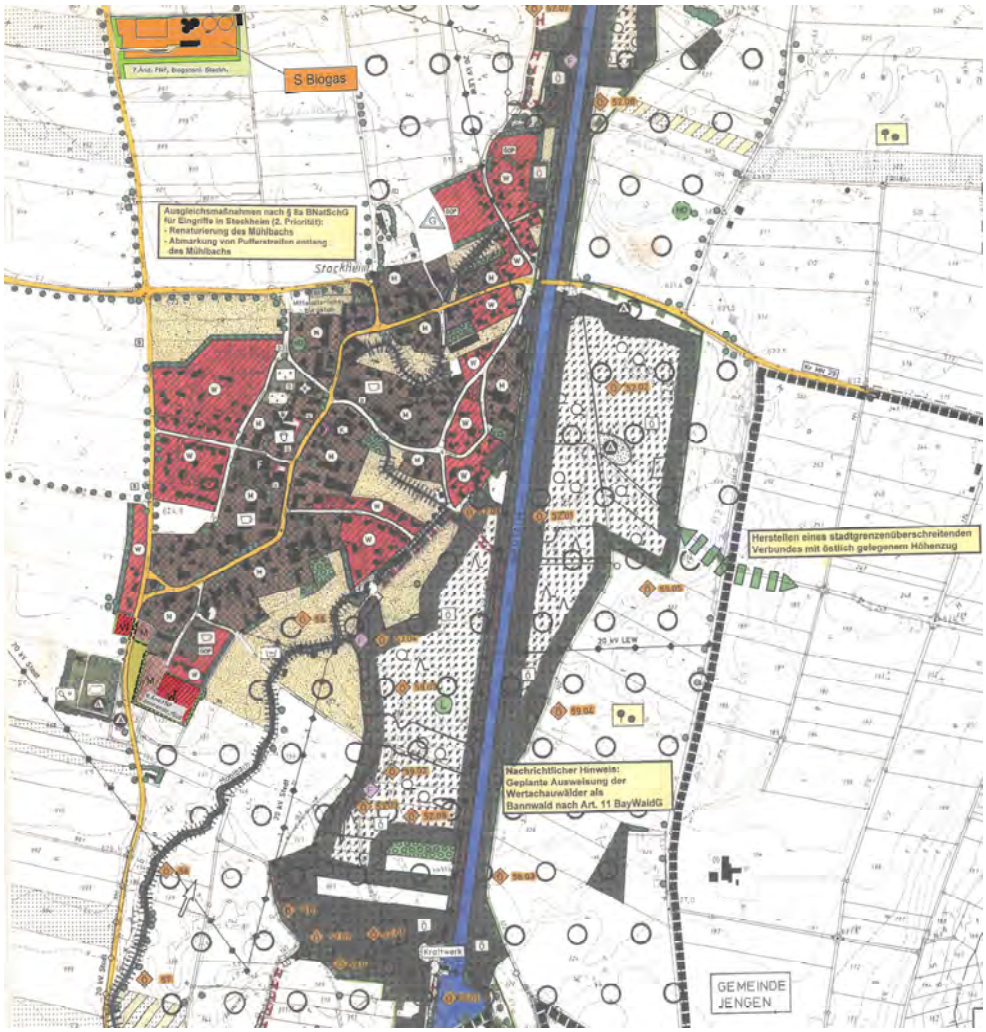
Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Wörishofen wurde 2002 aufgestellt und seitdem mehrmals abgeändert.

Der Ausschnitt des Flächennutzungsplans stellt die Ortslage Stockheim wie folgt dar:

- Gemischte Siedlungsbereiche (braun dargestellte Bereiche), die sich weitgehend mit dem „Altort“ entlang der Dorfstraße überschneiden.
- Wohnsiedlungsentwicklung (rot dargestellte Bereiche) vorrangig nach Westen und Norden.
- Im nordwestlichen Bereich (im Anschluss an die Wohnentwicklung) sowie nach Osten entlang des Mühlbachs sind „bedeutsame Freiflächen im Siedlungsbereich“ (ockerfarben dargestellte Flächen) dargestellt; diese Bereiche sind von Bebauung freizuhalten.
- Nach Osten schließt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Wertachtal“ an, wobei insbesondere nach Südosten Auenbereiche der Wertach von Bedeutung sind.

Abb. 15: Ausschnitt aus dem FNP für den Ort Stockheim



Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Bad Wörishofen, Büro Markert

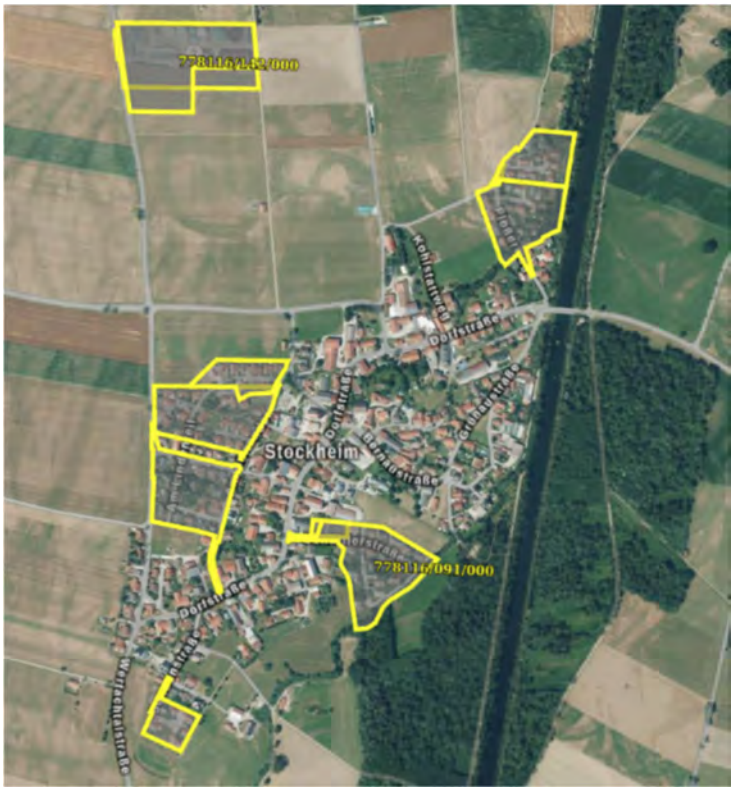
Zukünftige Entwicklungspotenziale für die Wohnbaulandentwicklung sind nach Westen sowie nach Norden vorgesehen; was u.a. auch die Frage der fußläufigen Vernetzung mit dem Altort betrifft. Insgesamt sieht der Flächennutzungsplan für Stockheim ein Wohnbauflächenpotenzial von ca. 1,5 ha vor, wobei der Schwerpunkt in der Kurstadt liegt.

Zu berücksichtigen ist, dass die Entwicklung nach Südosten durch den Verlauf der Wertach, das landschaftliche Vorbehaltsgebiet sowie die damit zusammenhängenden Auwaldstrukturen stark eingeschränkt ist.

Bebauungspläne

Die nachfolgende Abb. gibt einen Überblick über die relevanten Bebauungspläne.

Abb. 16: Überblick über die Bebauungspläne in Stockheim



Quelle: www.bayernatlas.de; Bayerische Vermessungsverwaltung

Übersicht über die Bebauungspläne und Satzungen

B-Plan „Am Mittelweg“, 1965	• Entwicklung des westliche Anschlussbereichs an den Altort; ein Teilbereich ist bis dato noch nicht bebaut.
B-Plan „Am Mittelweg-West“, 1969	• Im Anschluss an den B-Plan „Am Mittelweg“ Fortsetzung der Entwicklung Richtung Westen zwischen Bergstraße und Mittelweg.
Erweiterungen B-Plan „Am Mittelweg-West“ - 1974 (nach Norden u. Westen) - 2007 (nach Süden)	• 1974: Erweiterungen nach Norden und nach Westen zwischen Bergstraße und Mittelweg. • 2007: Erweiterung nach Südwesten.

B-Plan „Auf der Höhe“, 2000	• Entwicklung im nördlichen Anschlussbereich an den Altort. Aufgrund der Topographie und der Wahrnehmbarkeit des Altorts erscheint aus städtebaulichen Gründen die Entwicklung Richtung Norden fragwürdig.
Ortsabrundungssatzung, Gebiet „Am Koch“, 2000	• Ortsabrundungssatzung für den Bereich am nordwestlichen Ortsteil von Bergheim.
B-Plan „Wiesfeld“ - 2. Änderung, 2008	• Entwicklung südlich der Finninger Straße.
B-Plan „Wiesfeld-Erweiterung“, 2019	• Letzter bzw. aktueller B-Plan Entwicklungsabschnitt.

Bodendenkmäler

Abb. 17: Bodendenkmäler



In der Ortslage sowie im Umfeld von Stockheim befinden sich lt. Bodendenkmalliste folgende Bodendenkmäler:

Ortslage:

- D-7-7929-0074: Burgstall des Mittelalters
- D-7-7929-0077: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Stockheim und ihrer Vorgängerbauten.

Westlich der Ortslage:

- D-7-8029-0031: Straße der römischen Kaiserzeit.

Östlich der Ortslage:

- D-7-8029-0177: Siedlung der Vorgeschichte.
- D-7-8029-0101: Erd-/Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-7-8029-0072: Siedlung der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.

Quelle: www.bayernatlas.de; Bayerische Vermessungsverwaltung

In Kap. 3 findet sich eine ergänzende Übersicht zu den Baudenkmälern.

2.5 Bewertung der Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

Aus den in Kap. 2 dargestellten Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen leiten sich folgende, zusammenfassende Aussagen im Sinne einer SWOT-Analyse für die Ortsentwicklung Stockheim ab. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in Zusammenhang mit der Stellung als dörflich geprägter Stadtteil in wichtigen Themenbereichen wie z.B. Bevölkerungsentwicklung keine differenzierten Daten vorliegen.

Stärken	Schwächen
• Attraktive Lage mit stimmiger Einbindung in den Landschaftsraum. • Verkehrstechnisch günstige Lage mit kurzer Anbindung zu drei überregionalen Verkehrsachsen. • Vergleichsweise gutes bis sehr gutes ÖPNV-Angebot. • Räumliche Nähe zur Kern-/ Kurstadt mit den Versorgungs-, Bildungs- und Arbeitsplatzangeboten. • Gleichzeitig Qualität des Natur- und Naherholungsangebots: u.a. Wertach, Seenlandschaft. • Das Umfeld von Stockheim weist in Zusammenhang mit den Wertachauen eine vielfältige Landschafts- und Biotopausstattung auf.	• Entwicklung in hohem Maße von den Rahmenbedingungen und Ressourcen der Stadt Bad Wörishofen abhängig. • Das Gewässerentwicklungskonzept zu den Fließgewässern III. Ordnung wurde bis dato noch wenig umgesetzt.
Herausforderungen und Folgerungen für die weitere Entwicklung	
• Zukünftig Strategie für eine „geeignete“ Wohnbaulandentwicklung in Stockheim (Topographie, Landschaft). • Aktive Steuerung der Innenentwicklung innerhalb einer städtischen Gesamtstrategie (Einbeziehung der weiteren Ortsteile). • Proaktive Umsetzung von Maßnahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes.	

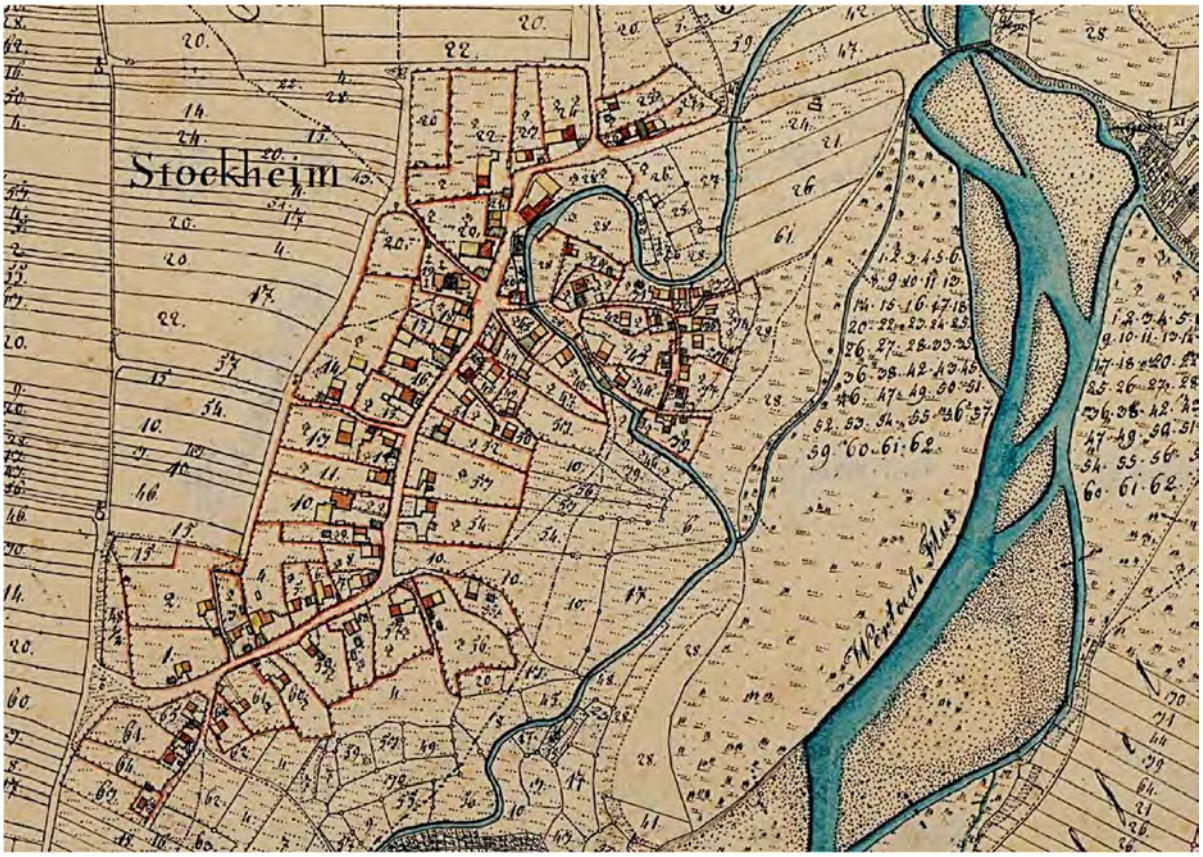
BESTAND
UND BEWERTUNG



3. Bestand und Bewertung

3.1 Grundlagen der Ortsentwicklung

Abb. 18: Urpositionsblatt



Die Lage an der Wertach und dem kleineren, in den Ort führenden Mühlbach sind von Seiten der naturräumlichen Einbettung bestimmend.

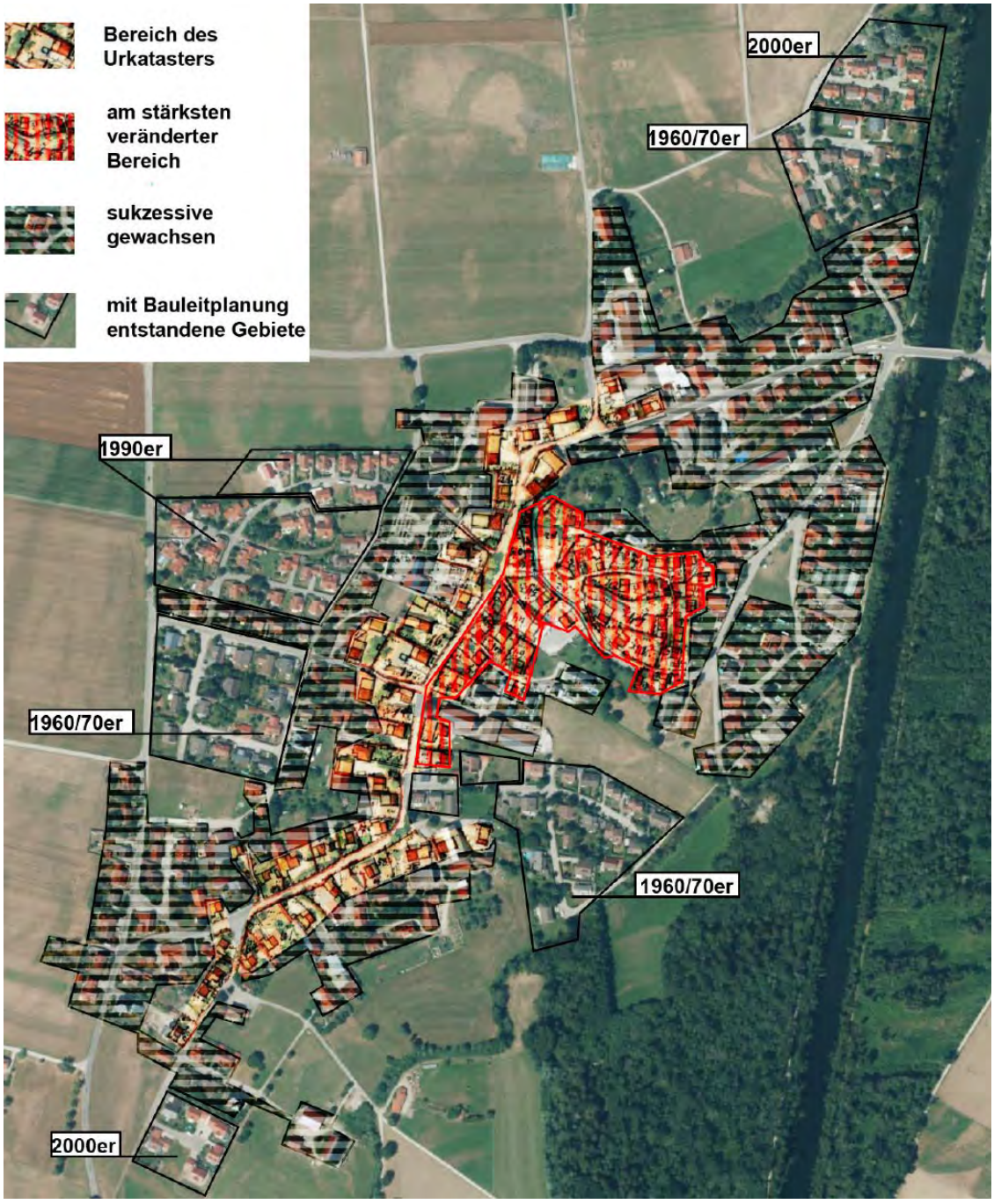
Das Urpositionsblatt (zwischen 1808 und 1864) verdeutlicht die prägenden Orts- und Siedlungsstrukturen. Die heutige Dorfstraße ist als zentrale und großzügige Erschließungssachse maßgebend, wobei die Struktur des Straßendorfes mit giebelständig zum Straßenraum orientierten Gebäuden eine für Stockheim unverwechselbare Situation aufweist.

Auf Höhe der Kirche stellt sich eine platzartige Aufweitung dar, die die zentrale Stellung der Kirche unterstreicht.

Die Nutzungsstruktur war von landwirtschaftlichen Hofstellen, meist Einfirstanlagen mit anschließenden Frei- und Nutzungsbereichen gekennzeichnet.

Ortsstruktur

Abb. 19: Ortsstruktur entlang von Entwicklungsphasen



Die gewachsene Siedlungsstruktur ist im Bereich der Dorfstraße noch spürbar. Im Gegensatz dazu wurde sie in der Mühlbachschleife nahezu vollständig überprägt. Im Anschluss an die historischen Siedlungsbereiche zeigt sich ein sukzessiv gewachsene Ortserweiterung. Daran anschließend wurden in den 1960/70er Jahren und ab den 2000er Jahren Siedlungsgebiete mit Bauleitplanungen entwickelt.

Durch die Entwicklungen hat sich der historische Ortsgrundriss flächenmäßig in etwa verdreifacht.

Leitmotiv „Straßendorf mit Allgäuer Hauslandschaft“

Abb. 20: Leitmotiv der historischen Siedlungsentwicklung



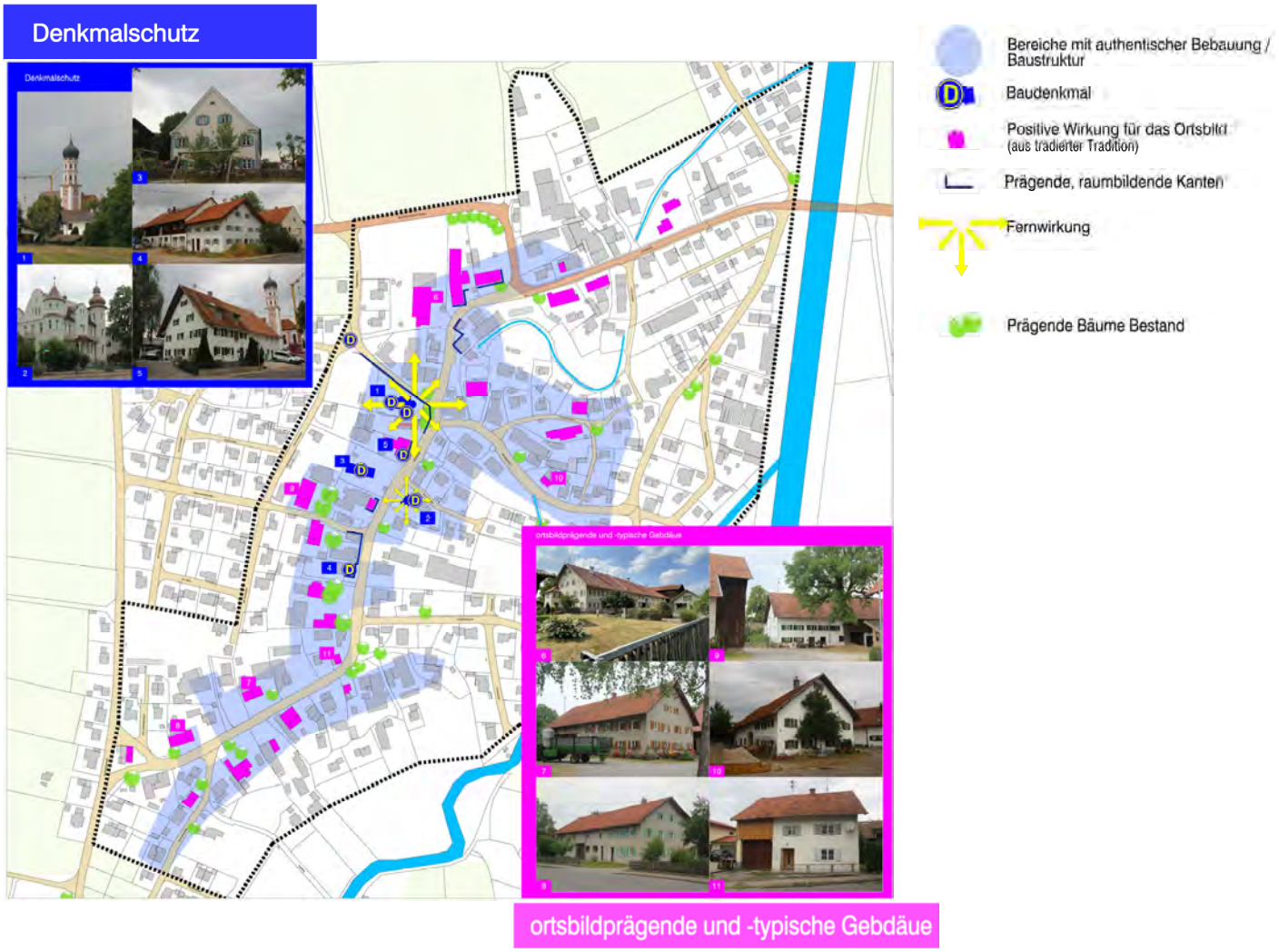
Stockheim hat sich als eine geschlossene Ortschaft in einer hochwassersicheren Lage auf der Flussterrasse der Wertach ausgebildet. Der Ort ist unregelmäßig gewachsen und entwickelte sich ausgehend von den vermuteten Siedlungskernen im Kreuzungsbereich der Dorf-/Friedhof-/Bernaustraße in Richtung Osten und Süden.

Entlang der heutigen Dorfstraße ist Stockheim als Straßendorf mit überwiegend giebelständiger Struktur entstanden. Im Umfeld der Mühlbachschleife stellt sich die Ortschaft haufendorfartig dar.

Das Wechselspiel aus Enge und Weite prägt die öffentlichen Bereiche und ist damit ein wesentliches Kennzeichen der Siedlungsstruktur; auch Hofgrößen und -gestalt sind unterschiedlich. Durch die reliktartig vorhandenen Hofwiesen und ehemaligen Ortsränder entsteht eine Verzahnung mit der Landschaft.

3.2 Ortsbild mit Einordnung in die Hauslandschaft

Abb. 21: Auszug Karte 1 - Ortsbild mit Einordnung in die Hauslandschaft



Die Darstellung in der Karte zum Ortsbild knüpft an das Leitmotiv der Siedlungsentwicklung an. Die vorhandenen Bereiche mit authentischer Bebauung spiegeln den Kernbereich des Straßendorfs entlang der Dorfstraße wieder.

Abb. 22: Fernwirkung der Pfarrkirche





Der zwiebelgekrönte Turm der katholischen Pfarrkirche wirkt weit in die ebene Landschaft hinein. Diese Wirkung wird durch die erhöhte Lage im Ortsgrundriss unterstützt, wodurch sich auch direkte Blickbeziehungen aus den unterschiedlichen Ortsbereichen ergeben.

Ortstypische Gebäudemerkmale

Die ortstypischen Gebäudemerkmale lassen sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

- Mittelsteiles Satteldach mit keinem bis geringem Dachüberstand.
- Mitterstallbau.
- Wohnteil in der Regel im Osten auf der wettergeschützten Seite des langgestreckten Einhauses bzw. Einfirsthof.
- Stadel / Remise rechtwinklig zum Haupthaus, eröffnet geschützten Hof- / Arbeitsraum zur Straße hin.

Die ortsbildprägenden Gebäude (pink) sind hauptsächlich im Umgriff des Urkatasters vorzufinden. Ihre Vielzahl und gleichmäßige Verteilung zeigt, dass die Gebäudestruktur und Hauslandschaft regionaltypisch gewachsen und noch weitgehend intakt sind.

Deren Erhalt ist aufgrund ihrer raumbildenden und ortsbildprägenden Wirkung eine zentrale Aufgabe für die Zukunft. Ein Anwesen neben der Kirche wurde abgetragen und ersetzt. Die Neubebauung ist vom öffentlichen Raum zurückgesetzt, die Carports und Stellplätze sind an der Grenze zur Straße situiert, so dass hier eine untypische, eher vorstädtische Situation entstanden ist.

Baudenkmäler

Laut Denkmalliste des BLfD umfasst das Untersuchungsgebiet folgende Baudenkmäler.

Abb. 23: Baudenkmäler



D-7-78-116-47	Am Anwander Kerkerkapelle, kleiner Rechteckbau mit eingezogener, halbrunder Apsis und Karniesgesims, 18. Jh.; mit Ausstattung. -- FlstNr. 963 [Gemarkung Stockheim] in die Denkmalliste eingetragen
D-7-78-116-48	Bad Wörishofener Straße Feldkreuz, Corpus, Mitte 18. Jh.; westlich des Ortes an der Kreuzung Bad Wörishofener Straße/Wertachtalstraße. -- FlstNr. 955 [Gemarkung Stockheim] in die Denkmalliste eingetragen



D-7-78-116-43	Dorfstraße 32 Kath. Pfarrkirche St. Michael, pilastergegliederter Saalbau mit eingzogenem Chor und südlichem Turm mit Zwiebelhaube, Turmunterbau 15. Jh., Neubau von Thomas Natter, 1695-1701; mit Ausstattung; Friedhofsmauer mit pilastergerahmtem, giebelbekröntem Tor, verputztes Backsteinmauerwerk, Anfang 18. Jh. -- FlstNr. 36 [Gemarkung Stockheim] in die Denkmalliste eingetragen





D-7-78-116-43/1	Dorfstraße 32 Anlageteil: Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer, Friedhofstor -- FlstNr. 36; 36/2 [Gemarkung Stockheim] in die Denkmalliste eingetragen



D-7-78-116-44	Dorfstraße 36 Fresko, St. Michael, 3. Viertel 18. Jh. -- FlstNr. 32/2 [Gemarkung Stockheim] in die Denkmalliste eingetragen



D-7-78-116-45	Dorfstraße 40 Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit profiliertem Trauf- und Sohlgesims, 1674 erbaut, um 1800 erneuert. -- FlstNr. 31 [Gemarkung Stockheim] in die Denkmalliste eingetragen



D-7-78-116-55	Dorfstraße 33 Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit geschweiften Giebeln, Mittelrisalit und runden Ecktürmen, bez. 1909. -- FlstNr. 92 [Gemarkung Stockheim] in die Denkmalliste eingetragen



D-7-78-116-46	Dorfstraße 48 a Wohnteil eines ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau, im Kern Ständerbau, 1605 (dendro.dat.), zuletzt 1831 (bez. an der Ostfassade) weitestgehend versteinert . -- FlstNr. 22/2 [Gemarkung Stockheim] in die Denkmalliste eingetragen

3.3 Öffentliche Räume

Abb. 24: Auszug Karte 2 – qualitätvolle öffentliche Räume



Die Dorfstraße ist der zentrale öffentliche Raum Stockheims, der sich in zwei Bereiche unterteilen lässt:

Der nördliche Bereich zwischen der Kreisstraße und dem Landmarkt. In diesem aufgeweiteten Bereich, in dem auch die öffentlichen Nutzungen, Versorgung und dörfliche Einrichtungen zu finden sind, bildet sie den „langestreckten Dorfplatz“ Stockheims aus.

Der südlich anschließende Abschnitt ist später entstanden und wirkt lockerer bebaut. Die Bebauung ist v.a. nordseitig deutlich vom öffentlichen Raum zurückversetzt. Grüne Vorbereiche und Gärten prägen diesen Abschnitt.

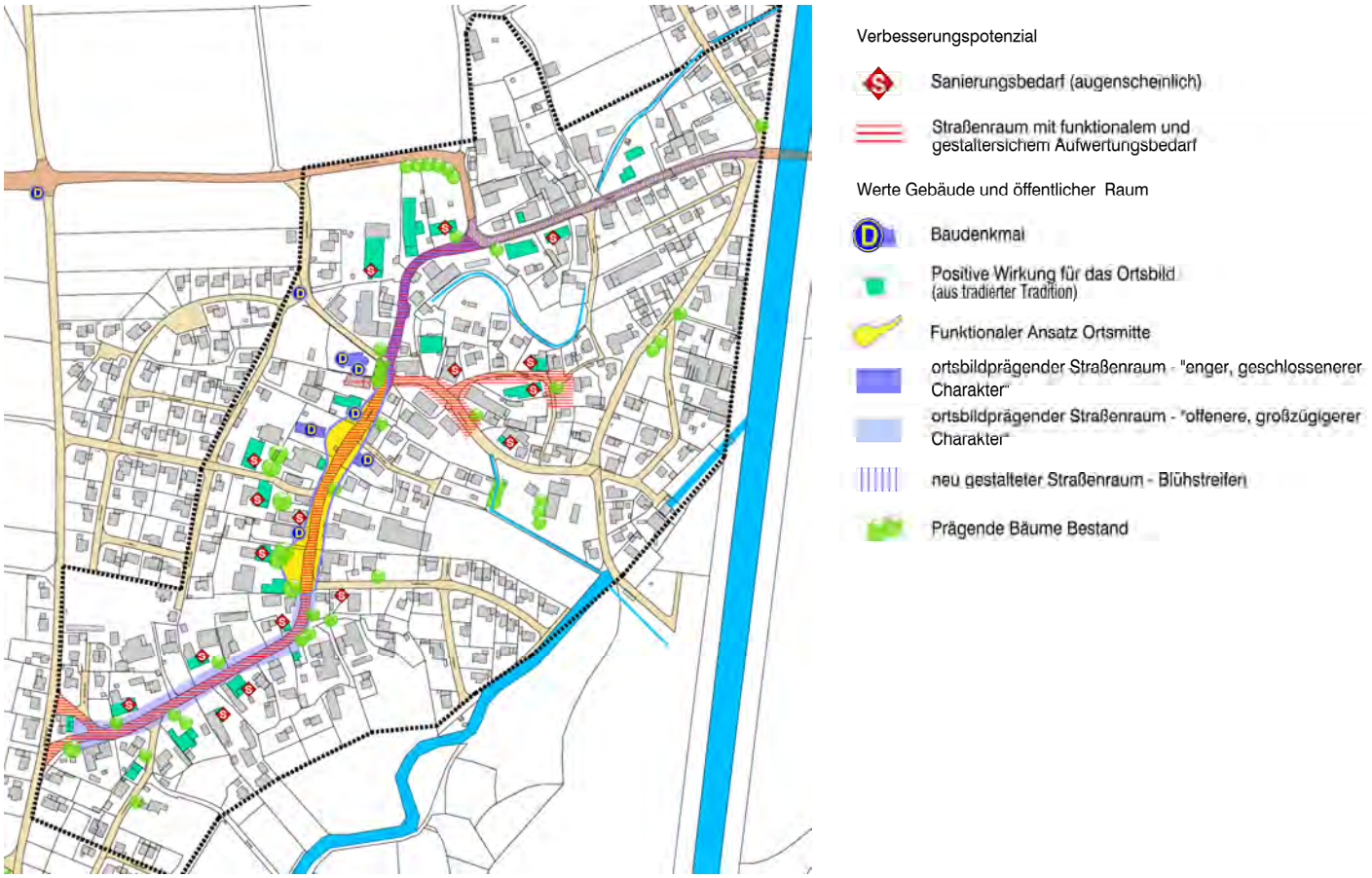
Besonders markant zeigt sich der gut gefasst, giebelständige Charakter im Abschnitt der „Käsküche“. Die drei in den Straßenraum wirkenden Gebäude (Nr. 44, 46, 48a) entwickeln eine einmalige und ortsbildprägende Situation in Stockheim. Dieser soziale Treffpunkt, der heute durch die Feuerwehr und das Musikheim getragen wird, war ursprünglich im öffentlichen Raum mit der Viehwaage und der Molkerei das wirtschaftlich-soziale Zentrum des Ortes.

Der nördlich anschließende stark aufgeweitete Straßenabschnitt zwischen Kindergarten / „Schlössle“ und Pfarrheim ist durch die beiden Denkmäler gekennzeichnet. Der öffentliche Raum ist heute funktional und als Verkehrsfläche ausgebildet. Der ursprünglich multifunktionale Charakter ist nicht mehr ablesbar.

Aufwertungsbedarf Ortsmitte

Ausgehend von dem Fokus auf die Entwicklung der öffentlichen Räume ergibt sich für die Ortsmitte nachfolgender Aufwertungsbedarf.

Abb. 25: Auszug Karte 3 –Verbesserungspotenzial Ortsmitte



Neben den genannten positiven Aspekten bestehen Verbesserungspotenziale. Diese überlagern die Werte und Qualitäten in Teilbereichen, so dass sich ein Handlungsbedarf ergibt. Insgesamt 13 ortsbildprägende Gebäude weisen einen Sanierungs- und teilweisen Mobilisierungsbedarf auf. Ebenso ist die gesamte Dorfstraße in ihrer Erscheinung und Gestaltungsqualität funktional – in Ausrichtung auf den motorisierten Verkehr - geprägt.

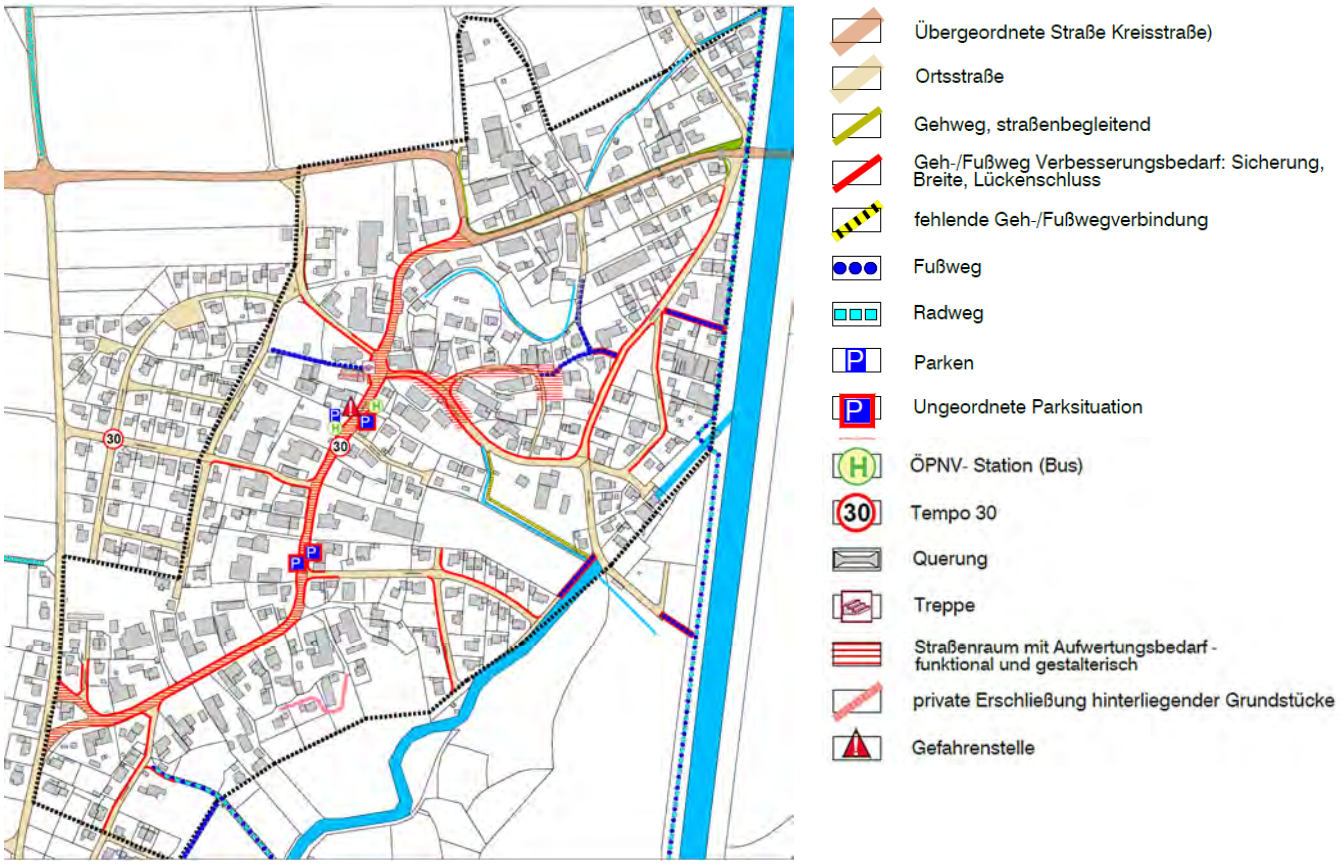
Zudem weißt sie sichtbare oberflächliche Schäden auf, die mit einem Instandsetzungsbedarf verbunden sind. Der Ansatz der langgestreckten und teilweise platzartigen Ortsmitte, die die Dorfstraße ausbildet, ist in ihrer aktuellen Gestaltung nicht wahrnehmbar; eine Aufenthaltsqualität entsteht nicht.

Im Bereich der „Bernau“ – dem ursprünglichen Siedlungsbereich östlich des Kirchplatzes - zeigen sich ebenfalls Sanierungsbedarfe und Aufwertungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Hier wäre insbesondere mit dem verrohrten Abschnitt des Mühlbachs ein hohes Aufwertungspotential gegeben. Aktuell ist jedoch keine Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer vorhanden.

Aus Sicht der Ortsentwicklung und im Sinne der Ortsidentität sollten die freifließenden Bereiche des Mühlbachs weitestgehend erhalten und keine weitere Versiegelung im Umfeld zugelassen werden *(siehe Vorschläge in Kap. 4.4).*

3.4 Verkehrsstruktur

Abb. 26: Auszug Karte 4 –Verkehrsstruktur



Im Norden des Untersuchungsgebiets verläuft die Kreisstraße MN 29, die kürzlich saniert wurde. In diesem Zuge wurden die Seitenbereiche mit Blühstreifen aufgewertet, die sowohl einen dörflichen Charakter erzeugen als auch Versickerung und Verdunstung fördern.

Abb. 27: Sanierte Abschnitte der Kreisstraße





Die von der Kreisstraße ausgehende Fortsetzung der Dorfstraße nach Süden weist einen unsanierten Bestand mit oberflächlichen Schäden sowie zu schmalen Seitenbereichen für Fußgänger auf. Durch ihre Breite und Linearität kommt es (auch bei abschnittsweise Tempo 30) immer wieder zu erhöhten Fahrgeschwindigkeiten. Dies ist im Abschnitt des Kindergartens besonders kritisch zu bewerten, da die Kinder die Dorfstraße überqueren müssen, um den gegenüberliegenden Spielplatz zu erreichen.

Die straßenbegleitenden Fußwege sind in der Dorfstraße lückenhaft, in der Regel zu schmal (unter 1,8 m breite) und weisen teilweise Bauschäden auf.

Die Umgestaltung, Aufwertung der Dorfstraße ist verbunden mit der Erhöhung der Verkehrssicherheit eines der zentralen Anliegen der Bürgerschaft für die Dorferneuerung.

Abb. 28: Bestand Dorfstraße



Straßenunabhängiges Wegenetz

Die innere Erschließung und Vernetzung Stockheims wird durch ein Netz kleiner Wege („Wegerl“) verbessert. Entlang von Abschnitten des Mühlbachs, zur Wertach hin und zwischen Dorfstraße und Am Anwander über den Friedhof besteht ein straßenunabhängiges Netz.

Abb. 29: Straßenunabhängige Fußwege



ÖPNV / Barrierefreiheit / Stellplätze

Der Zugang zur Kirche ist durch die steile Zuwegung und die Treppe von der Dorfstraße aus nicht barrierefrei möglich. Die Zugänglichkeit über den westlich gelegenen Parkplatz ist durch gekieste Wege, Stufen und die Distanz ebenfalls nicht als barrierefrei einzuschätzen.

Die Bushaltestelle liegt zentral zwischen dem Kindergarten und dem Pfarrheim. Die Wartefunktion ist auf der westlichen Seite situiert. Es gibt weder optische noch taktile Elemente, die Fahrpläne sind ebenfalls nicht barrierefrei lesbar und die Aufstellflächen im Zustiegsbereich weisen Bauschäden auf.

Parkplätze sind im Vorbereich des Kindergartens, des Landmarkts, des Gasthauses Adler an der Dorfstraße sowie vor dem Pfarrheim gelegen. Einzig der Parkplatz vor dem Pfarrheim und die Stellplätze Am Anwander rückseitig der Kirche funktionieren, die anderen weisen einen Ordnungsbedarf auf.

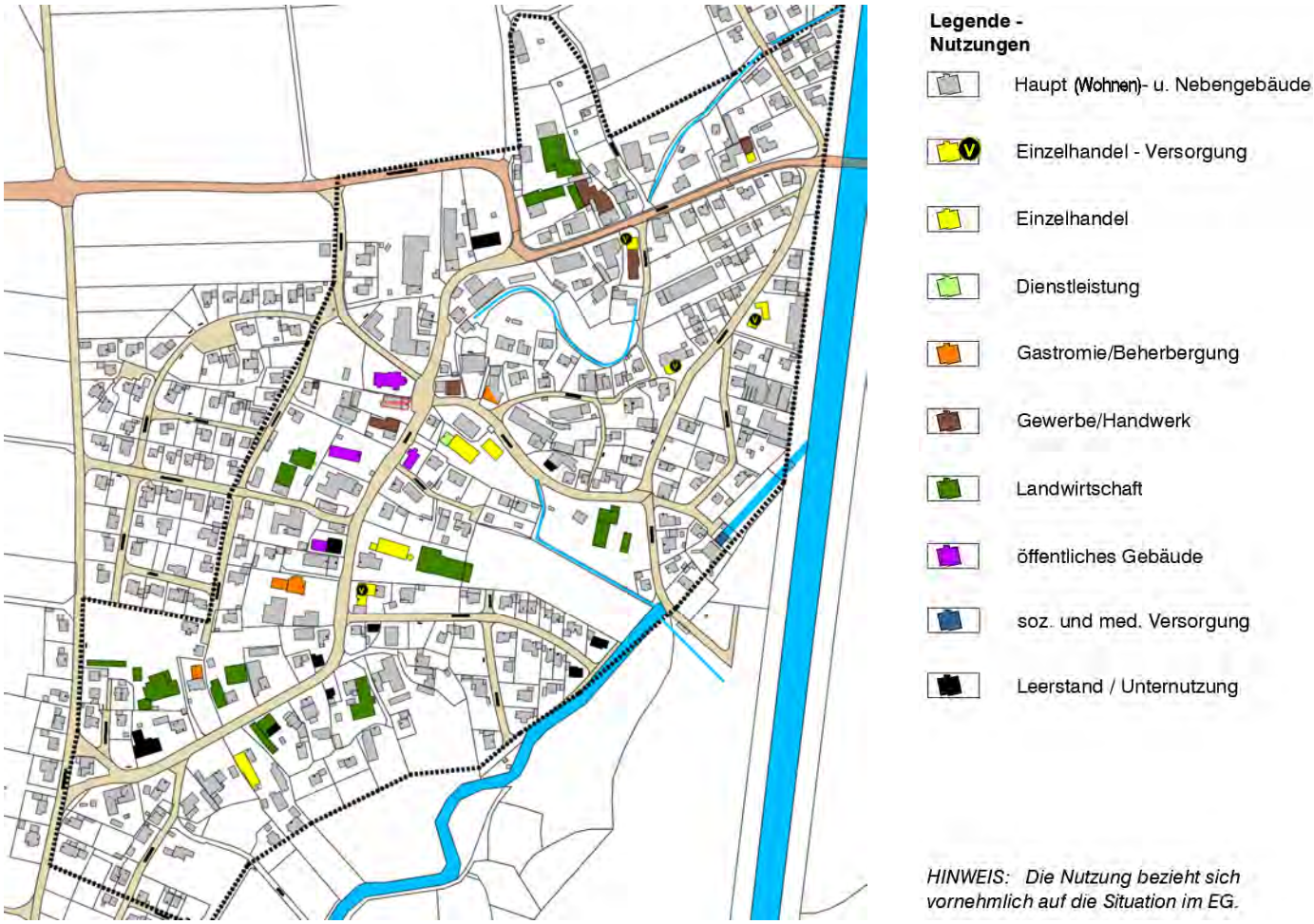
Fazit

Die Dorfstraße ist der zentrale Bereich Stockheims. Der Abschnitt zwischen Kirche und Gasthaus Adler bildet die historische, langgestreckte Ortsmitte. Ein zentrales Anliegen der Bürgerschaft und der Dorferneuerung ist die funktionale und gestalterische Aufwertung der Dorfstraße.

Ergänzend zur fußläufigen Vernetzung, sollte das bestehende Netz der straßenunabhängigen Wege („Wegerl“) gesichert, gepflegt und erweitert werden.

3.5 Nutzungsstruktur

Abb. 30: Auszug Karte 5 – Nutzungsstruktur



Die öffentlichen Einrichtungen – Kindergarten, Kirche, Pfarrhaus und das Musikheim mit Feuerwehr – liegen an der langgestreckten Ortsmitte Stockheims.

Das Nahversorgungsangebot verteilt sich über die Ortslage. Der Lebensmittelmarkt (Landmarkt) liegt zentral, gegenüber dem Gasthof mit Biergarten. Der Landmarkt umfasst ein Vollsortiment (mit Frische-/Backtheke) auf einer Fläche von ca. 500 m² (Hauptgebäude) mit regelmäßigen Öffnungszeiten. Dieser entspricht den Maßstäben eines bedarfsgerechten und alltagsnahen Lebensmittelangebots.

Der Gasthof mit Biergarten in der Dorfstraße entspricht dem Profil einer gut bürgerlichen Speisegastronomie mit regelmäßigen Öffnungszeiten. Dagegen entspricht der Schwerpunkt des Gasthofs in der Bernauer Straße einer Schankgastronomie mit Brotzeitangebot, wobei die Öffnungszeiten am Abend liegen.

Die Bäckerei und der Getränkemarkt befinden sich im östlichen Bereich der Ortschaft, in der Grünaustraße. Fußläufig sind sie ca. 100 m von der Kirche entfernt, jedoch „rückwärtig“ gelegen. Daraus ergeben sich Herausforderungen für die Sichtbarkeit und die Erreichbarkeit. Als weitere Versorgungsangebote gibt es die Mühle mit Direktverkauf in der nordöstlichen Dorfstraße und das Lagerhaus in der Ortsmitte.

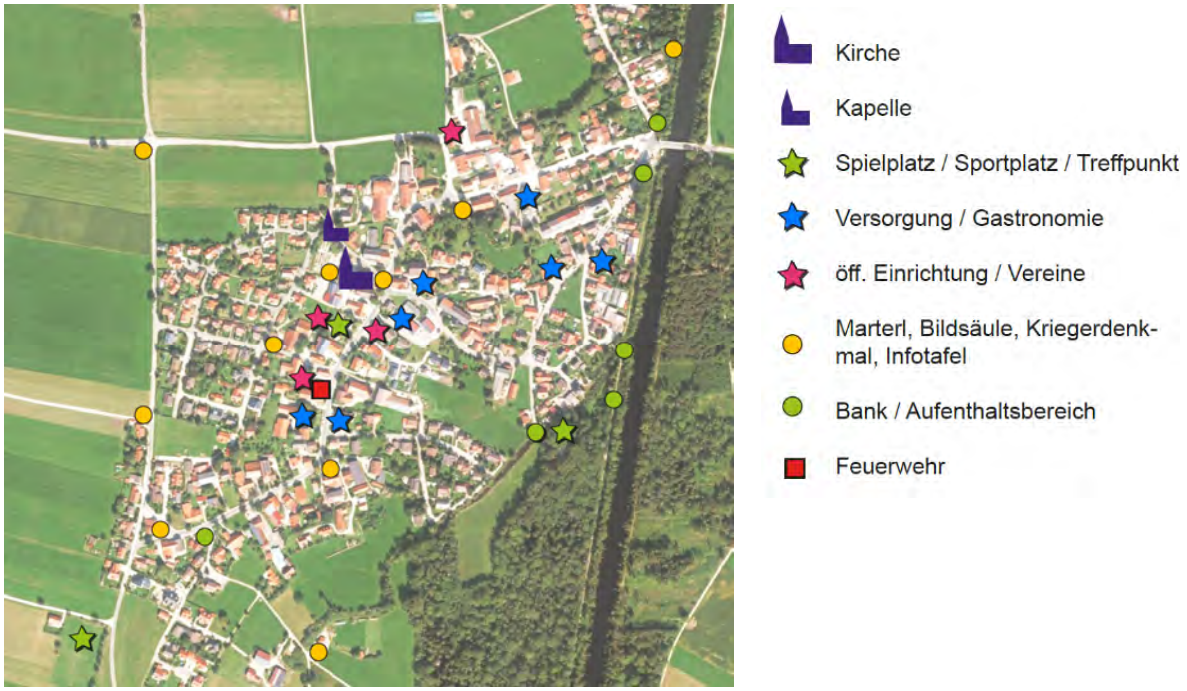
Der Raiffeisenmarkt, ein Agrargroßhandel und ein Rasenmäher-Fachhandel bilden zusammen mit den dörflich-handwerklichen Betrieben (Schreinerei, Mühle, Kfz-Werkstätten) einen wichtigen Teil

der gewachsenen Mischnutzungsstruktur. Deren Ursprung und Rückgrat bildet bis heute die Landwirtschaft. Neun aktive Betriebe verteilen sich über Stockheim.

Ein wichtiger Eckpunkt der Nutzungsstruktur stellt der städtische Kindergarten in Stockheim mit einer Krippengruppe (für 0 bis 3-jährige) und einer Kindergarten-Gruppe (für 3 bis 6-jährige) dar. Dieses Angebot schafft zumindest bis zum Alter bis 6 Jahre eine zusätzliche wichtige Bindung an den Ort und ist somit ein wichtiger Baustein für die Attraktivität als Wohnort und die örtliche Identität.

Gemeinschaftseinrichtungen, Versammlungsstätten und Treffpunkte

Abb. 31: Auszug Karte 6 –Gemeinbedarfseinrichtungen



Gemeinbedarfs- und Versammlungsräume

Im Rahmen des Mitwirkungsprozesses wurde u.a. intensiv über den Bedarf zusätzlicher „Versammlungsräume“ sowie zu ergänzenden Lagermöglichkeiten diskutiert.

Hierzu eine Übersicht über die vorhandenen Räumlichkeiten, die der Dorfgemeinschaft für die Aktivitäten der örtlichen Vereine und Gruppen sowie im Sinne der Versammlungsfunktion zur Verfügung stehen:

Räumlichkeit / Eigentumsstruktur	Größe	Wesentliche Nutzungen (u.a.)
Saal Gasthof Adler → *Privat / Anmietung auf Anfrage*	ca. 300 m² + Bühne	➢ Bürgerversammlungen ➢ Versammlung einzelner Vereine ➢ Durchführung privater Feiern mit Bewirtschaftung
Schulungs-/Gruppenraum im OG Gemeinschafts-/Feuerwehrhaus	ca. 80 m²	➢ Schulungen Feuerwehr ➢ Kleinere Kulturveranstaltungen, Veranstaltungen der Vereine ➢ Gymnastik-/Fitnessangebote durch örtliche Gymnastikgruppen

Räumlichkeit / Eigentumsstruktur	Größe	Wesentliche Nutzungen (u.a.)
Proberaum Musik im KG Gemeinschaftshaus	ca. 100 m²	➢ Ausschließliche Nutzung als Proberaum
Gruppen- Besprechungsraum im Pfarrhof / EG (ehem. Wirtschaftsteil) → *Pfarrpfründestiftung*	ca. 60 m²	➢ Besprechungen/Treffen Vereine und örtliche Gruppen ➢ Aktivitäten und Angebote der Pfarrgemeinde ➢ Proberaum für Chöre
Bücherei im Pfarrhof / EG (ehem. Wirtschaftsteil) → *Pfarrpfründestiftung*	ca. 200 m²	➢ Bücherverleih
Gastraum mit Nebenraum Gasthof Traube (EG) Ehem. Traube Saal → *Privat / Anmietung auf Anfrage*	150 - 200 m² ca. 180 m²	➢ Offener Dorftreffpunkt mit Öffnungszeiten nach Bedarf ➢ Regelmäßige „Dorf-Stammtische“ ➢ Versammlungen der Vereine ➢ Der ehem. Traube-Saal wird vom Schützenverein als Schießstand genutzt.

In Ergänzung sind zu diesem Raumangebot folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Bezüge zwischen den Vereinen / DorfGbR sowie der Pfarrgemeinde sind sehr durchlässig, was auch eine flexible Nutzung des Pfarrhauses gewährleistet.
- Der Pfarrhof (ehem. Wirtschaftsteil des Pfarrhauses) ist sanierungsbedürftig, wobei u.a. durch Sanierungsmängel in der Vergangenheit von hohen Kosten ausgegangen wird.
- Das Verhältnis zwischen den Vereinen / DorfGbR sowie der Eigentümerfamilie des Gasthofs Adler ist angespannt. Die Durchführung des Dorffestes wurde vom Standort Gasthof Adler in die „Wertachauen“ verlagert.
- Zur langfristigen Betriebsperspektive des Gasthofs Traube gibt es unterschiedliche Auffassungen. Der jetzige Eigentümer ist nach eigenem Bekunden um eine Nachfolge bemüht.
- Mittel- bis langfristige Unterbringungsbedarfe ergaben sich für den Faschingsverein Budelonia (v.a. Trainingsmöglichkeiten für die Garde) und den Schützenverein abhängig von den Nutzungsperspektiven im Gasthof Traube.

Darüber hinaus gibt es einen Bedarf zur Verbesserung der Lagerfunktion, wobei es derzeit sehr unterschiedliche Lagerplätze gibt.

Die weiteren Folgerungen und Lösungsvorschläge sind in Zusammenhang mit der Zukunftsperspektive der ehem. Käsküche in Kap. 4 dargestellt.

Wie bereits dargestellt, konzentrieren sich die Gemeinbedarfseinrichtungen in der (erweiterten) Dorfmitte um die Kirche und die Kapelle entlang der Dorfstraße. Die Treffpunkte und Verweilmöglichkeiten verteilen sich über die gesamte Ortslage.

Im Bereich der Wertach sind zahlreiche kleine Aufenthalts- und Treffpunktbereiche sowie Sitzgelegenheiten vorzufinden, die auch einen Bezug zum fußläufigen Naherholungsangebot aufweisen. Der Spielplatz liegt zentral gegenüber dem Kindergarten, der Sportplatz am südwestlichen Ortsrand. Eine Kneippanlage mit Aufenthaltsbereich ist südlich der Wertachbrücke in der Grünaustraße errichtet worden. Ebenso reiht sich auch der Biergarten der Gastronomie in der Dorfstraße zumindest im Sinne eines halböffentlichen Freiraums in die Aufenthalts- und Treffpunktbereiche ein.

In Ergänzung sind Marterl, Bildsäulen oder Infotafeln über die gesamte Ortschaft verteilt.

Abb. 32: Öffentliche Aufenthaltsbereiche





Abb. 33: Eindrücke zur Nutzungsstruktur







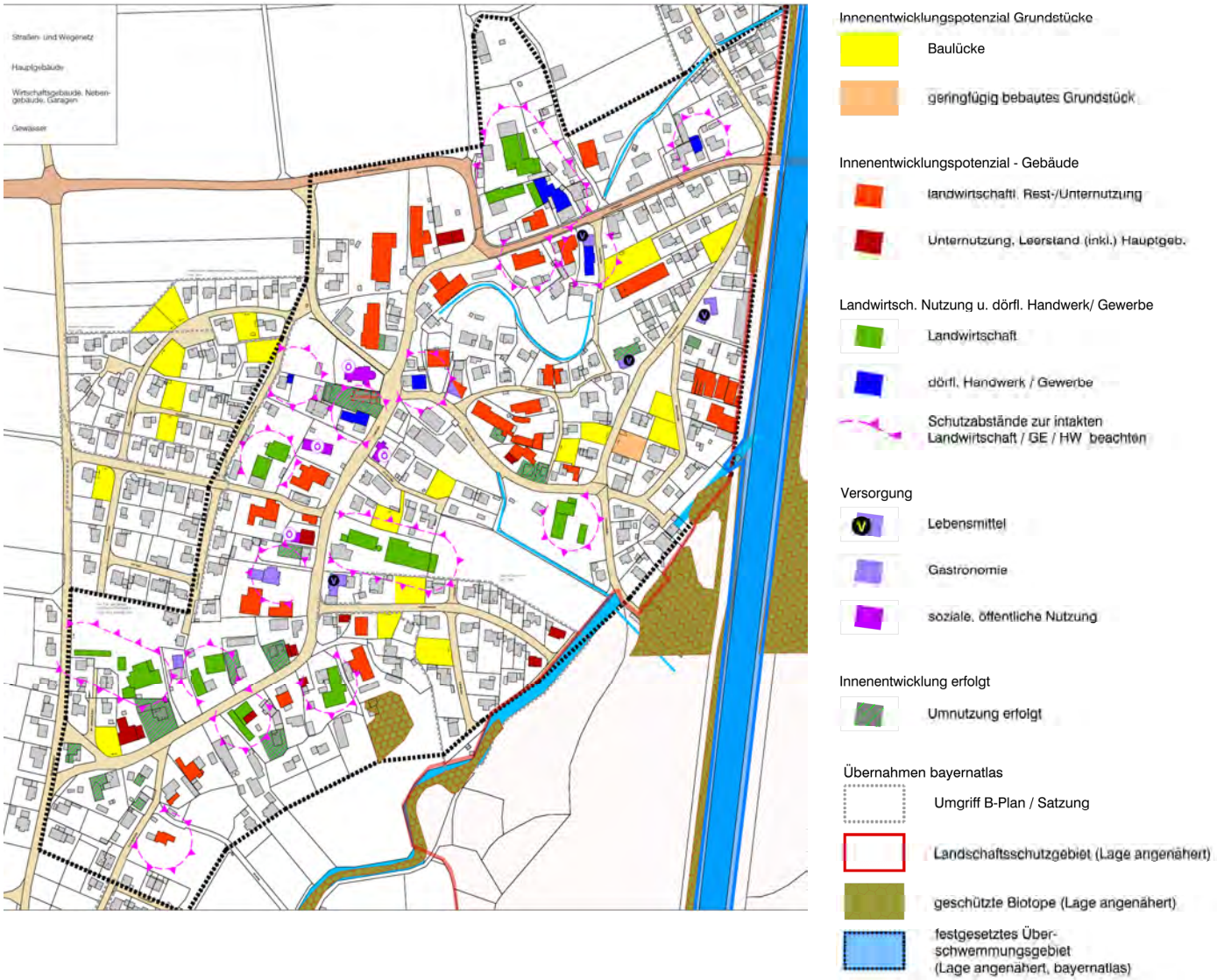

Fazit

Insgesamt wird deutlich, dass der Ort Stockheim gemessen an der Größe eine sehr vielfältige Nutzungsstruktur aufweist:

- Örtliche Nahversorgungsangebote (Landmarkt, Bäckerei, Getränkehandel).
- Gastronomisches Angebot mit unterschiedlichen Betriebsschwerpunkte und Angeboten (Speise- und Schankgastronomie).
- Ergänzende Angebote und Mischnutzungsstrukturen Raiffeisenmarkt, Handwerk und landwirtschaftliche Betriebe.
- Örtlicher Kindergarten mit Betreuungsangeboten von 0 bis 6 Jahren.
- Vorhandenes Angebot an Gemeinschafts- und Versammlungsstätten mit unterschiedlichen Raumgrößen. In Teilbereichen (Budelonia, Schützen) ergeben sich Klärungsbedarfe, was die zukünftige Unterbringungsperspektive betrifft.
- Vielfältige Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte im Freiraum.

Innenentwicklungspotenziale

Abb. 34: Auszug Karte 7 – Innenentwicklungspotenziale



Als vertiefende Analyse zur Nutzungsstruktur wurden mögliche Gebäudepotenziale der Innenentwicklung erhoben, wobei die Kriterien an den Vitalitätscheck angelehnt sind.

29 Anwesen sind landwirtschaftliche Rest- bzw. Unternutzungen.

Insgesamt 11 leerstehende bzw. untergenutzte Gebäude, darunter die ehemalige Käsküche in zentraler Lage sowie drei Einfamilienhäuser im Bereich der Schäfflerstraße verteilen sich über das Untersuchungsgebiet. Alle weisen einen gewissen, zumindest energetischen, Sanierungs-bedarf auf.

Der nördliche Bereich des Untersuchungsgebiets, und die Mühlbachschleife zeigen einen Bereich, in dem sich durch die Häufung von Unternutzungen ein gewisser Handlungsbedarf abzeichnet.

In Ergänzung zu den Gebäudepotenzialen sind die Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücke dargestellt. Im Untersuchungsbereich sind 12 Baulücken und ein geringfügig bebautes Grundstück kartiert. Im unmittelbar westlich anschließenden Siedlungsgebiet liegen weitere Baulücken.

Diesen Potenzialen stehen 15 bereits umgenutzte Anwesen gegenüber. Diese sind weitgehend auf einen landwirtschaftlichen Ursprung zurückzuführen und wurden in Wohnungen umgenutzt. Das unmittelbar zur Kirche benachbarte Anwesen wurde durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt.
In dieser zentralen Lage hätte die Einbindung in die Umgebung mit den denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden besser gelingen können. Insbesondere die Carports, die zum öffentlichen Raum hin situiert sind, erzeugen eher einen vorstädtischen als einen dörflichen Charakter.

Die dörfliche Mischnutzungsstruktur – bestehend aus Landwirtschaft, dörflichem Handwerk, Lebensmittelversorgung, Gastronomie und sozialen sowie öffentlichen Nutzungen – verteilt sich über die gesamte Länge der Dorfstraße.
Ein Konzentrationsbereich ist im mittleren Abschnitt zwischen der Kirche und der Schäfflerstraße sichtbar. In pink sind um die bestehenden Landwirtschaften und Handwerksbetriebe „Schutzabstände“ angedeutet. Diese sollen anzeigen, dass ein Heranrücken von Wohnbebauung an Mischnutzungsstrukturen Herausforderungen und mögliches Konfliktpotenzial in sich birgt.

Hier ist die Stadt Bad Wörishofen gefordert, konfliktfrei zu planen und nach Möglichkeiten den Erhalt und Weiterentwicklungsmöglichkeiten für dieses Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Versorgen zu fördern. Es gilt in jedem Einzelfall abzuwägen, was evtl. eingehende Bauanträge für Auswirkungen haben können.

Fazit

Für die weiteren Entwicklungen in Stockheim ist die vorrangige Nutzung des Innenentwicklungspotenzials ein wichtiger Baustein. Vor dem Hintergrund des Flächensparens, des demografischen Wandels und der notwendigen Anpassungen an die Klimaveränderungen sollte hier für ein breiteres Bewusstsein geschaffen werden.

Dazu gleichwertig steht das Ziel des Erhalts und die Sicherung der bestehenden dörflichen Mischnutzung und der identitätsstiftenden Merkmale der Dorf- und Gebäudestruktur. Beide Handlungsstränge zusammengedacht, tragen dazu bei, eine angemessene und dörflich-qualitätvolle Innerortsentwicklung zu erreichen.

3.6 Grün und Gewässer im Dorf

Einordnung

Abb. 35: Ursprüngliche Ortsstruktur



Der Mühlbach und die Wertach stellen in Zusammenhang mit der Topographie eine Grundlage für die historische Ortsstruktur Stockheims dar. Diese beiden Siedlungsleitlinien, als wesentlicher Teil der Grün- und Gewässerausstattung, sind in der Gegenwart nur noch im geringem Umfang im Ort spür- und wahrnehmbar.

Die Wertach ist mit einem dichten Auwald umgeben; sie liegt eingetieft östlich der Ortschaft. Entlang des Geh- und Radwegs, der mit zahlreichen Ruheplätzen und Informationstafeln ausgestattet ist, gibt es Möglichkeiten zur Wertach zu gelangen.

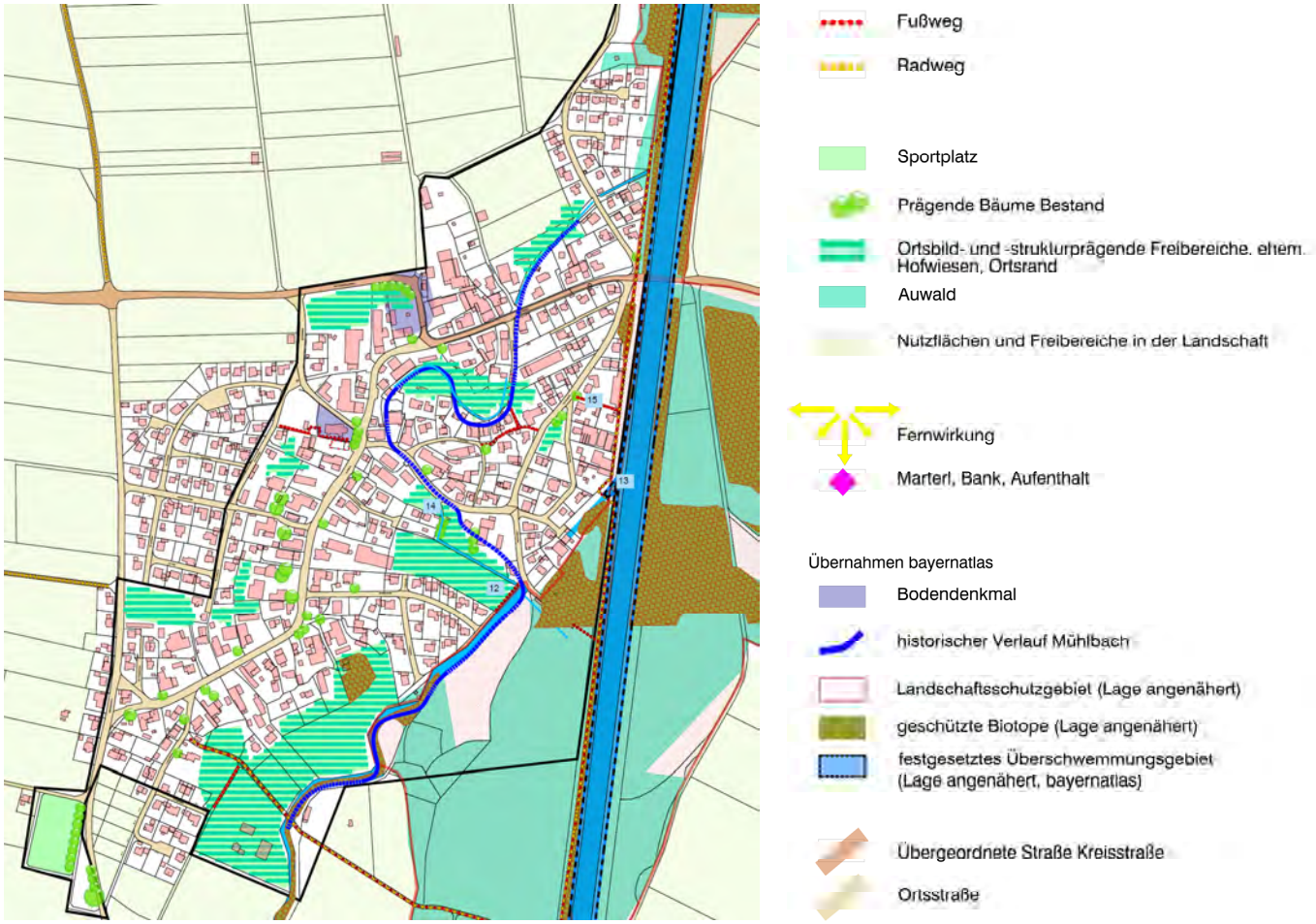
Abb. 36: Eindrücke „Ort + Fluss“







Abb. 37: Auszug Karte 8 –Grün- und Gewässerstrukturen



Die Auenlandschaft der Wertach und des Mühlbachs wirken im östlichen Bereich in die Ortsstruktur hinein. Die wichtigsten innerörtlichen Frei- und Grünbereiche sind die Relikte des Mühlbachs mit Umfeld, der heute teilweise verrohrt und in der Ortsmitte nicht mehr spürbar ist. Daneben sind am westlichen ehemaligen Ortsrand noch teilweise die gewachsenen Ortsrandzonen spürbar, die den historischen Übergang zwischen Ort und Landschaft markiert haben.

Die Funktion des Mühlbachs als historische Siedlungsleitlinie ist noch in dem Bereich der Mühlbachschleife spürbar. Hier erzeugt eine leichte Aufweitung des Bachlaufs mit Sitzgelegenheiten und einer Obstwiese eine dörfliche Freiraumqualität.

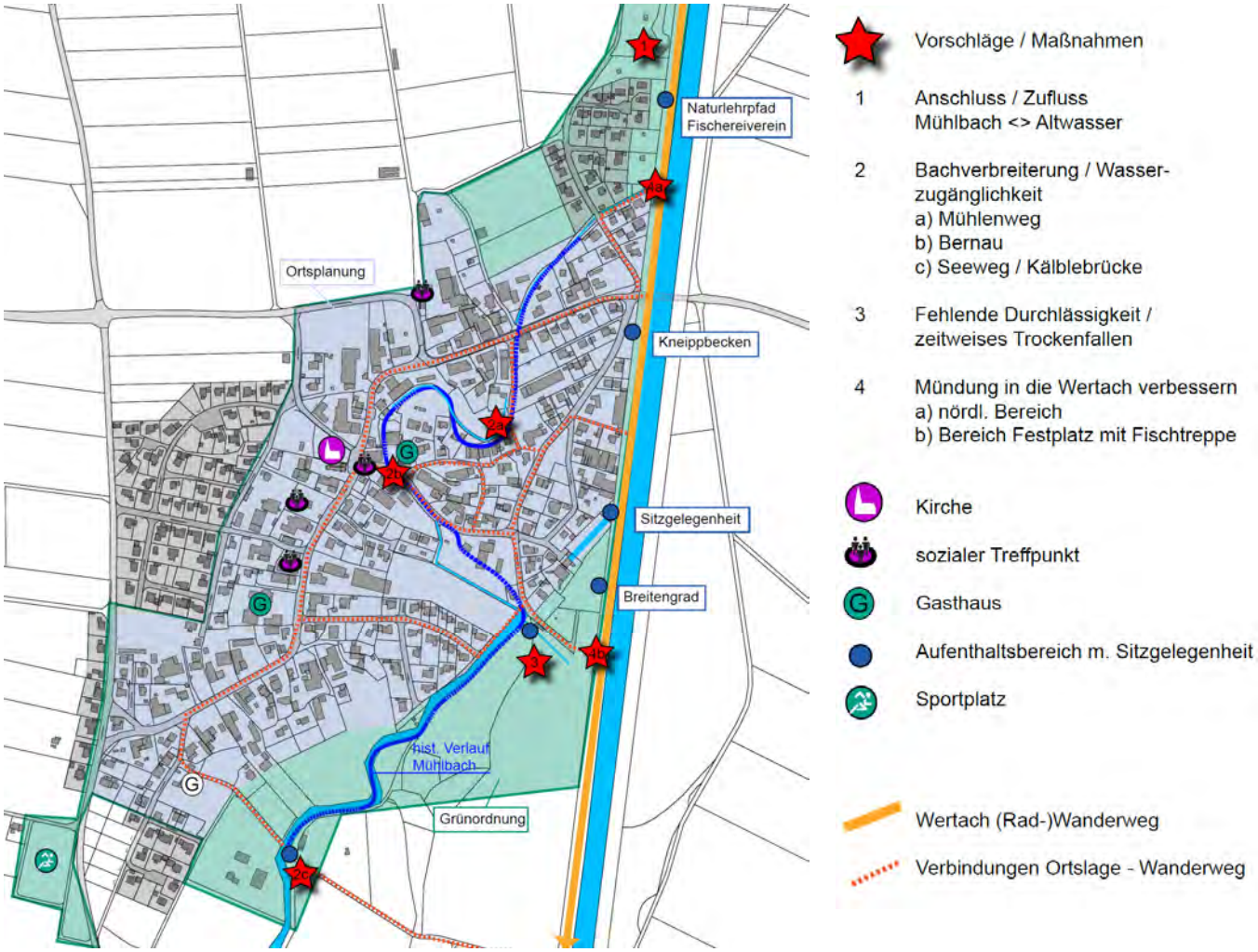
Der Mühlbach wurde durch die Siedlungsentwicklung aus dem Ort und dem Ortsbild zurückgedrängt. Er ist nur noch in Teilbereichen offen und wahrnehmbar; so wird er im rückwärtig gelegenen Teil der Mühlbachschleife und am südöstlichen Ortsrand von kleinen Wege entlang seines Laufs begleitet. Diese stellen heute ein Relikt dar und zeugen von dörflichen Freiraumqualitäten. Ebenso sind in diesem Bereich östlich der Ortslage noch Auwaldbereiche und Biotope vorzufinden.

Gleichzeitig liegen hier aber auch Störungen des natürlichen Gefüges, z.B. in Form von getrennten Wasserzügigkeiten, zu wenig Wasserdurchfluss bzw. zeitweise Trockenfallen etc. der Seitenzuflüsse vor. Hier sollte aus (dorf-)ökologischer Sicht ein Fokus auf die landschaftliche Verzahnung, den Erhalt des Auwaldes mit seiner Funktionsvielfalt und die hohe Wertigkeit des Stockheimer Mühlbachs, sowie auf die wenigen noch bestehenden Altwasserbereiche gelegt werden.

Das in Kap. 2.2 dargestellte Gewässerentwicklungskonzept mit „Bestands- und Maßnahmenplan Mühlbach, Stockheim“ sollte umgesetzt werden.

Lebens- und Erlebnisraum Wasser

Abb. 38: Auszug Karte 9 – Lebens- und Erlebnisraum Wasser



Der Fischereiverein in Stockheim hat sich eingebracht, um – auch in Zusammenhang mit dem Gewässerentwicklungskonzept – Maßnahmenvorschläge für die ökologische und funktionale Aufwertung im Bereich des Mühlbachs erreichen zu können.

Diese wurden in die Maßnahmenvorschläge (vgl. Kap. 4) übernommen.

Ortsbild- und ortsstrukturprägende Groß- und Hofbäume

Abb. 39: Strukturprägende Groß- und Hofbäume



Der nördliche Ortsrand Stockheims (im Bereich eines mittelalterlichen Burgstalls - Bodendenkmal) ist mit einer ortsbild- und kulisseprägenden Großbaumreihe gefasst. Sie begleitet den sukzessiven Übergang zwischen Ort und Landschaft. (Nr. 1)

Der Kirchenzugang wird von einem Baumtor gefasst und markiert. Der Kirchturm und das Portal in der Friedhofsmauer erheben sich zwischen den beiden Großbäumen (Nr. 2)

Die Bilder 3 bis 5 sind Beispiele für die zahlreichen großen Hofbäume, die vor dem Hintergrund des Klimawandels in ihrer Multifunktionalität als Schattenspender, Temperaturausgleich und zur Verdunstungsregulation einen wichtigen Beitrag leisten (neben ihrer Bedeutung für das Ortsbild und die Fassung der Straßen- und Kreuzungssituationen).

Grün im Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum

Abb. 40: Grün im Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum



Prägende Grünflächen sind der Gastgarten des Gasthof Adler, der von einem großen, alten Laubbaum überschattet wird. Im Übergang zum öffentlichen Raum ist ein umgrenzter Bauerngarten angeschlossen, der positiv in die Dorfstraße hineinwirkt.

Als zweite grüne „Insel“ mit Wirkung in die Dorfstraße liegt der Pfarrgarten im nördlichen Bereich der Dorfstraße und lockert sie auf.

Zahlreiche Bauerngärten und Hausgärten wirken durch ihre Gestaltung und Öffnung zum öffentlichen Raum hin positiv in diesen hinein. Hervorzuheben ist der Blühstreifen entlang der Kreisstraße, der – neben den klimaregulierenden Funktionen – gewisse gestalterische Qualitäten aufweist bzw. einen Beitrag zur dörflichen Artenvielfalt darstellt.

Versickerungsfähigkeit

Abb. 41.1: Hoher Versiegelungsgrad in der Dorfstraße und Gemeinbedarfsumfeld





Abb. 42.2: Umfeld ehem. Hofstelle mit wassergebundener Decke



Die Bodenverhältnisse sind im Bereich des Untersuchungsgebietes durch teilweise Lehmböden gekennzeichnet, was erste Rückschlüsse auf eine zumindest teilweise geringere Versickerungsfähigkeit ergibt. Insbesondere im Kernbereich entlang der Dorfstraße sind die öffentlichen Verkehrsflächen von einer hohen Versiegelung durch Asphaltflächen und mangelnde Grünstrukturen geprägt. Eine hoher Versiegelungsgrad im Zuge von Asphaltflächen betrifft auch das öffentliche Umfeld alte Käsküche und Gemeinschaftsbereich Musik/Feuerwehr.
Die Übergangsbereiche zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen weisen eine gemischte Situation zwischen höheren Versiegelungsbereichen durch Asphaltflächen sowie

weniger versiegelten Bereichen mit den charakteristischen wassergebundenen Decken. Letztere sind in Verbindung mit Grünstrukturen in Teilbereichen der Althofstellen oder im Gastgarten des Gasthof Adler zu finden.

Insbesondere im Zuge von Maßnahmen ist eine erhöhte Sickerfähigkeit der Bodenbeläge in den o.g. Bereichen anzustreben (u.a. versickerungsfähige Pflasterbeläge, wassergebundene Decken).

3.7 Bewertung

Aus den dargestellten Bestandssituation leiten sich nachfolgende zusammenfassende Aussagen im Rahmen der Bewertung ab. In diese Bewertung fließen neben der fachlichen Bestandserfassung auch die Ergebnisse des Mitwirkungsprozesses ein:

Stärken	Schwächen
• Die Dorfstraße weist als zentrale Achse ein hohes Aufwertungspotenzial auf. • Vergleichsweise sehr gute örtliche Versorgungsstruktur, trotz der räumlichen Nähe zur Stadt Bad Wörishofen. • Vorhandenes Angebot an Gemeinschafts- und Versammlungsstätten mit unterschiedlichen Raumgrößen. • Vielfältige Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte im Freiraum. • Vorhandenes, straßenunahängiges Wegenetz („Wegerl“). • Es ist noch eine in wichtigen Teilbereichen flächig wirkende Mischnutzungsstruktur vorhanden. • Die Siedlungsentwicklung geht in hohem Maße auf die beiden Fließgewässer Wertach und Mühlbach als Siedlungsleitlinien zurück.	• Es besteht ein umfassender Bedarf für eine funktionale und gestalterische Aufwertung der Dorfstraße. • In Teilbereichen (Budelonia, Schützen) ergeben sich Klärungsbedarfe, was die zukünftige Unterbringungsperspektive betrifft. • Gezielte Verbesserung des Raumangebots für die Dorfgemeinschaft, ohne eine Konkurrenzsituation zu den Gasthäusern zu schaffen. • Bauliche Anforderungen ergeben sich vorrangig bei der alten Käsküche und beim Pfarrhof/Pfarrhaus. • Keine ausreichenden Steuerungsinstrumente zur Innenentwicklung. • Die Bezüge und die Wahrnehmbarkeit zu den Fließgewässerstrukturen sind in der Ortslage nur noch in geringem Maße ausgeprägt.
Herausforderungen und Folgerungen für die weitere Entwicklung	
• Es sollte nach Wegen gesucht werden, wie die bestehenden Konflikte zwischen Teilen der Dorfgemeinschaft und der Betreiberfamilie der Gastronomie überwunden werden können. • Ein aktuelles Umnutzungsvorhaben im unmittelbaren Kirchenumfeld spiegelt nur bedingt die erforderlichen dörflichen Maßstäblichkeiten wieder. Folglich gilt es über die Regelungen nach §34 BauGB hinaus Orientierungs- und Steuerungsgrundlagen für eine dorfverträgliche Innenentwicklung aufzubauen. • Der Verbindung zwischen „Ort & Fluss“ sollte hinsichtlich der Wahrnehmung und Erlebbarkeit des Mühlbachs in der Ortslage wiederhergestellt werden. Dies setzt u.a. die Mitwirkung privater Eigentümer voraus.	

ORTSRÄUMLICHES KONZEPT



4 Ortsräumliches Konzept

4.1 Dorferneuerungsplan mit Ziele und Maßnahmen

Im Rahmen der Aufgabenstellung zur Vorbereitungsplanung wurde ein Maßnahmenplan zugrunde gelegt, der von einer „Arbeitsgruppe Dorferneuerung“ ausgearbeitet wurde. Im Zuge der Ausarbeitung wurde eine Bewertung der aufgelisteten Maßnahmen nach einem Punktesystem vorgenommen.

Auf der Grundlage dieses Maßnahmenplans wurden auch die Bearbeitungs- und Vertiefungsschwerpunkte abgeleitet. Diese sind mit den als „hoch“ bewerteten Maßnahmen identisch:

- Entwicklung der Dorfstraße
- Klärung des Dorfplatzes
- Entwicklung der alten Käsküche

Abb. 43: Maßnahmenplan der Arbeitsgruppe Dorferneuerung



Hoch

1) Dorfstraße
2) Dorfplatz (an unterschiedlichen Stellen verortet)
3) Alte Käsküche

Mittel

4) Bachaufwertung
5) Betreutes Wohnen (nicht verortet)

Gering

6) Gartenäckerstraße
7) Sportplatz mit Generationentreff
8) Friedhofstraße
9) Wertachtalstraße
10) Straßenraumgestaltung Sonnenstraße
11) Straßenraumgestaltung Bernaustraße

Quelle: Arbeitsgruppe Dorferneuerung Stockheim

Im Sinne einer Orientierung gilt es, eine Einordnung zu den Vorschlägen der Arbeitsgruppe in Abgleich mit den weiterführenden Ergebnissen der Bestandsaufnahme vorzunehmen.

- Die hohe Einstufung der Dorfstraße ist hinsichtlich ihrer ortsräumlichen Bedeutung sowie dem Aufwertungs- und Gestaltungsbedarf nachvollziehbar.
- Die Verortung des Dorfplatzes an unterschiedlichen Stellen verdeutlicht, dass es aus Sicht der Arbeitsgruppe keinen klar zuordenbaren, „zentralen Platzbereich“ gibt.

  Im Bearbeitungsprozess wurde erkannt, dass die straßendorfartige Ortsstruktur nicht zwingend mit einem zentralen Platzbereich verbunden werden muss. Stattdessen weist die Dorfstraße insbesondere im nördlichen Abschnitt ein hohes städtebauliches Aufwertungs- und Gestaltungspotenzial im Sinne eines „langgestreckten Dorfplatzes“ auf, von dem sich in den Seitenbereichen kleinräumige Platz- und Aufweitungsbereiche erschließen. Demzufolge entwickelt sich mit der Dorfstraße gleichzeitig die Platzthematik.
- Die alte Käsküche stellt über das Gebäude hinausgehend einen wichtigen städtebaulichen Bereich dar, der eine Klärung zu den Nutzungs- und Entwicklungsperspektiven erfordert.
- Der Vorschlag zur Bachaufweitung spiegelt die Bedeutung des Mühlbachs und dessen hohes Potenzial für die Ortsentwicklung wieder.
- Im Sinne von möglichst dezentralen Angeboten und Lösungen auf örtlicher Ebene ist auch der Vorschlag des „Betreuten Wohnens“ nachvollziehbar. Nachdem hierfür kein geeigneter Standort gefunden werden konnte, wurde diese Thematik im Mitwirkungsprozess nicht mehr weiterverfolgt.
- Die nachfolgend mit gering bewerteten Maßnahmen sind weitgehend mit Straßenraumgestaltungen verbunden, die jedoch nicht annäherungsweise an die Bedeutung der Dorfstraße heranreichen.

Insgesamt spiegeln die Vorschläge der Arbeitsgruppe die fachlich nachvollziehbaren Schwerpunkte der Dorferneuerung wieder.

Orientierungsrahmen für die zukünftige Umsetzung

Wie in der Aufgabenstellung dargestellt, war die Vorbereitungsplanung für den Ort Stockheim in besonderer Weise von einem Spannungsfeld geprägt:

- Hohe Erwartungen auf Seiten der Bürgerschaft in Stockheim, wobei diese Erwartungen insbesondere von den örtlichen Vereinen und dem Zusammenschluss der DorfGbR ausging. Dies verdeutlicht auch der im Vorfeld erstellte Maßnahmenplan, der in dieser Form der Ausarbeitung mit einem Alleinstellungsmerkmal verbunden ist.
- Gleichzeitig stellte sich eine, auf absehbare Zeit angespannte Haushalts- und Finanzsituation der Stadt Bad Wörishofen und die sich verändernde Fördersituation des ALE Schwaben (v.a. Mittelkürzungen im Rahmen der GAK) dar.

  Letztlich zeigte sich mit Blick auf eine mittel- bis langfristige Umsetzungsperspektive eine massive Unausgewogenheit zwischen den Erwartungshaltungen in Stockheim sowie den realistisch zur Verfügung stehenden Finanzmitteln.
- Vor diesem Hintergrund bestand Übereinstimmung darin, unnötige Erwartungshaltungen gegenüber den Schlüsselpersonen und Bürger/innen in Stockheim zu vermeiden, offen mit den eingeschränkten Finanzressourcen umzugehen und eine klare Linie auch in der Kommunikation zu verfolgen.

  Daraus folgte die Ableitung eines „Pflichtprogramms“ mit konzentrierten Maßnahmenschwerpunkten zur Umsetzung sowie die Empfehlung zu einer Bewerbung am ELER-Programm hinsichtlich der Aufwertung der Dorfstraße.

Diese Vorgehensweise wurde mit den Verantwortlichen der Stadt und des ALE Schwaben abgestimmt, im Bauausschuss vordiskutiert und vom Stadtrat in der Sitzung am 25.10.2023 beschlossen (siehe Anhang/Beschlussauszug).

Eine umfängliche Rückkopplung wurde in der Bürgerversammlung am 09.11.2023 vorgenommen.

Pflichtprogramm

- Das Pflichtprogramm baut auf die wichtigsten Ziele und Bedarfe zur zukünftigen Entwicklung des Ortes Stockheim auf und fungiert daher im Sinne einer Prioritätensetzung bzw. Auslese.
- Das „Pflichtprogramm“ umfasst Maßnahmen, die vorrangig und mit einer hohen Verbindlichkeit zur Umsetzung gebracht werden. Der Begriff der „Verpflichtung“ bedeutet im Sinne einer Vereinbarung unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen und Abwägungen das konsequente Bemühen, die Umsetzung der betreffenden Maßnahmen auf den Weg zu bringen.

  Eine darüber hinaus weitgehende (Muss-) Verpflichtung ist mit den haushaltsrechtlichen Grundlagen nicht vereinbar. Dies betrifft u.a. den Umstand, dass die Höhe der Zuführung aus laufender Verwaltungstätigkeit mind. so hoch sein muss, damit die ordentliche Tilgung von Krediten gedeckt ist (§ 22 Abs. 1 Satz 2 KommHV-K).[1]

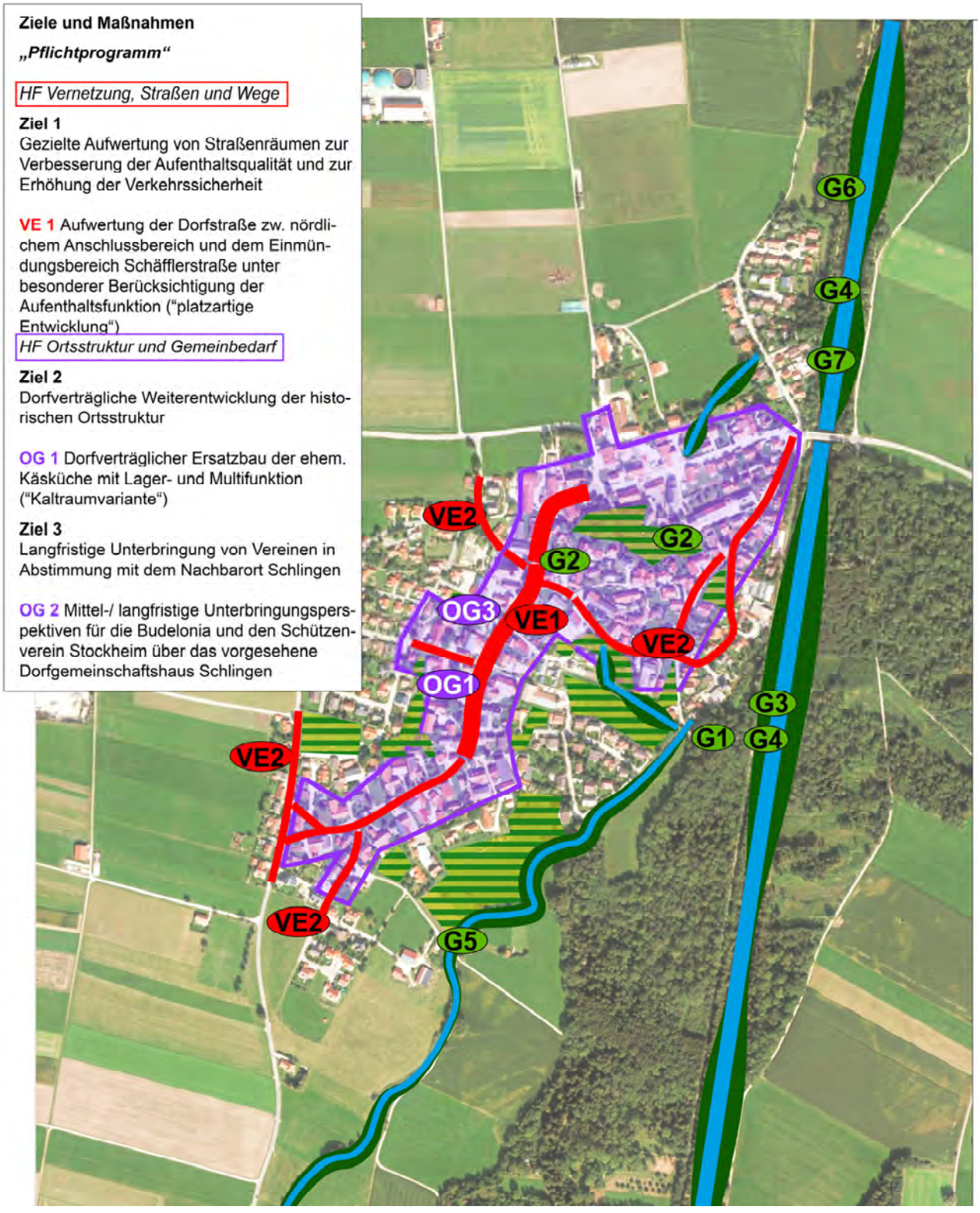
  Mit anderen Worten: Die Umsetzung der Maßnahmen des Pflichtprogramms darf in Abwägung mit weiteren Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Stadtentwicklung nicht dazu führen, dass eine „Überschuldung“ eintritt bzw. eine ordentliche Tilgung von Krediten nicht mehr gewährleistet ist.
- Die Maßnahmen des Pflichtprogramms sind auf den nächsten Seiten dargestellt.
- In aller Konsequenz (v.a. im Umgang mit den Erwartungshaltungen) wurden nur die Maßnahmen des Pflichtprogramms in die Maßnahmenliste übernommen. Sollten widererwarten über die Umsetzung des Pflichtprogramms hinausgehende Finanzressourcen möglich sein, kann auf Teil 2 „weitere Maßnahmenvorschläge“ zurückgegriffen werden.
- Ein derartiger Steuerungsansatz, der im Rahmen einer informellen Planung einen verantwortungsvollen Umgang zwischen den Interessenslagen vor Ort sowie den reellen Ressourcen vornimmt, ist mit einem Neuland verbunden. Dieses Neuland fordert alle Beteiligten (Verantwortliche der Stadt, Stadtrat, ALE Schwaben, örtliche Schlüsselpersonen + Bürger/innen) heraus, die finanzpolitischen Realitäten einerseits anzuerkennen und andererseits gezielte Wege der Umsetzung auszuloten.

  Ziel war es, im Rahmen der Vorbereitungsplanung keinen einseitigen „Wunschkatalog“ zu sammeln, sondern möglichst umsetzbare Lösungs- und Umsetzungsperspektiven entlang der vorgegebenen Vertiefungsbereiche zu entwickeln.
- Eine flexible Auslotung setzt auch überörtliche Sichtweisen und Lösungsansätze voraus. Konkret betrifft dies eine Mitnutzung des geplanten Dorfgemeinschaftshaus im Nachbarort Schlingen, was eine Bleibeperspektive für die Budelonia und optional für den Schützenverein betrifft.

Demzufolge spiegelt die nachfolgende Darstellung der Ziele und Maßnahmen diesen Ansatz mit der Aufteilung in zwei Teilbereiche „Teil 1 Pflichtprogramm“ und „Teil 2 „weitere Ziele, Maßnahmen und Planungsvorschläge“ wider.

[1] Vorschriften über die kommunale Haushaltsführung nach den Grundsätzen der Kameralistik (KommHV-Kameralistik)

Abb. 44: Dorferneuerungsplan mit Ziele und Maßnahmen – Teil 1 „Pflichtprogramm“



Ergänzende Erläuterung:

HF = Handlungsfeld

VE = Vernetzung, Straßen und Wege → *in Zuordnung als Handlungsfeld*

OG = Ortsstruktur und Gemeinbedarf → *in Zuordnung als Handlungsfeld*

Abb. 45: Dorferneuerungsplan mit Ziele und Maßnahmen – Teil 2 „weitere Ziele, Maßnahmen und Planungsvorschläge“

weitere Ziele, Maßnahmen und Planungsvorschläge

HF Vernetzung, Straßen und Wege

Ziel 4
Gezielte Aufwertung von Straßenräumen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit

VE 2 weitere Straßen: Sanierung / Aufwertung Anschlussbereiche Dorfstraße, Gartenäckerstraße, Friedhofstraße, Wertachtalstraße, Sonnenstraße, Bernaustraße, Grünaustraße

Ziel 5
Stärkung der fuß- und radläufigen Vernetzung - insbesondere „Querverbindungen“

VE 3 Verbesserung der Radwegebeschilderung (Richtung Wertachauen)

HF Ortsstruktur und Gemeinbedarf

Ziel 6
Dorfverträgliche Weiterentwicklung der historischen Ortsstruktur <> dorfverträgliche Innenentwicklung und Förderung der Gebäudesanierung (vgl. auch Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen)

Ziel 7
Stärkung der dörflichen Gemeinschaftseinrichtungen und Vereinsstrukturen

OG 3 Langfristige Sicherung der Pfarrhauses für die Dorfgemeinschaft, Ergänzende Ertüchtigung / Schaffung eines kleineren Gemeinschaftsraums

Ziel 8
Erhalt und Sträkung der örtlichen Nahversorgung sowie der dörflichen Mischnutzung
<> Gezielte Steuerung der weiteren Nachverdichtung in Vereinbarkeit mit der vorhandenen Mischnutzung (u.a. Landwirtschaft und Handwerk)

Ziel 9
Erhalt der Gasthäuser und niederschwelliger Treffpunkte im öffentlichen Raum

OG 4 Angebot von Ruhebänken

Ziel 10
Schaffung eines Angebots zum Wohnen für alle Generationen vor Ort

OG 5 Workshops, Arbeitsgruppe zur weiteren Konkretisierung der Idee

HF Grün, Gewässer und Ökologie

Ziel 11
Stärkung der Gewässerfunktion des Mühlbachs sowie die Einbindung in das Ortsgefüge in naturnaher Ausprägung (Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzepts)

G 1 Aufwertungen im Umfeld Festplatz *(Abklärung mit naturschutzfachlichen Belagen erforderlich)*

G 2 Bachaufweitung und Zugänglichkeit zum Mühlbach <=> Erhalt des Grünbereichs in der Mühlbachschleife

G 3 Errichten Fischtreppe vom Mühlbach zur Wertach

G 4 Mündung Mühlbach in die Wertach aufwerten

G 5 Bachaufweitung Mühlbach im Bereich Seeweg / Kälberbrücke

G 6 Zu-/Durchfluss des Mühlbach ins Altwasser

G 7 Naturlehrpfad aufwerten

G 8 Strukturverbesserung Mühlbach durch Aufweitungen, Sandfang und bedarfsorientierte Pflege

Ziel 12
Erhalt und Verbesserung der Grünstrukturen

G 9 angepasste Pflege der Gehölze, Gehölzentwicklung und Neupflanzungen

Ziel 13
Beitrag zur örtlichen Energie- und Klimawende

G 10 Prüfung / Schaffung eines Nahwärmenetzes mit dem Bezug zum Ausbau der Dorfstraße

G 11 Stärkung Oberflächenwasserentwässerung in Zusammenhang mit Entsiegelungsmaßnahmen und Begrünung
> Förderung / Beratung

G 12 Förderung /Beratung energetische Gebäudesanierung

G 13 Ausbau regenerativer Energien

Übersicht Maßnahmenliste Pflichtprogramm

Nr.	Beschreibung	Aufwand/Kosten	Förderung/Beteiligte
Ziel 1: Gezielte Aufwertung von Straßenräumen			
PP 1	Aufwertung der Dorfstraße zwischen dem nördlichen Anschlussbereich und dem Einmündungsbereich Schäfflerstraße unter besonderer Berücksichtigung der Aufenthaltsfunktion („platzartige Entwicklung“) ➔ *siehe Kap. 4.2*	Ausbaulänge 425 lfm ca. 3.500,- €/m² netto ca. 1,7 Mio. € brutto *(ohne Kanalsanierung)* *Hinweis: Auf Basis der Kostenermittlung im Rahmen der Vorbereitungsplanung (unabhängig von ELER)*	ELER-Programm Stadt Bad Wörishofen, ALE Schwaben
Ziel 2: Dorfverträgliche Weiterentwicklung der historischen Ortsstruktur			
PP 2	PP 2: Dorfverträglicher Ersatzbau der ehem. Käsküche mit Lager- und Multifunktion („Kaltraumvariante“) Zweischaliger, gedämmter Aufbau mit Fußbodenheizung ➔ *siehe Kap. 4.2*	ca. 970.000,- € *ohne Berücksichtigung von Eigenleistungen etc.*	Maßnahme nach 4.4 Dorferneuerungsrichtlinie Stadt Bad Wörishofen, ALE Schwaben
Ziel 3: Langfristige Unterbringung von Vereinen in Abstimmung mit dem Nachbarort Schlingen			
PP 3	Mittel- bis langfristige Unterbringungsperspektiven für die Budelonia und den Schützenverein Stockheim über das vorgesehene Dorfgemeinschaftshaus Schlingen	n.n.	Stadt Bad Wörishofen, ALE Schwaben

Ergänzender Hinweis:

Zu den dargestellten Maßnahmen war im Pflichtprogramm grundsätzlich auch eine Maßnahme **zur Entwicklung des Mühlbachs** in der Ortslage angedacht.
Hierzu wurden erste Planungsüberlegungen anhand von Skizzen erarbeitet. Auf Grundlage der Rückkopplung mit den Verantwortlichen der Stadt Bad Wörishofen und dem ALE Schwaben wurden anhand dieser Planungsüberlegungen konkrete Gespräche mit den betroffenen Anliegern geführt. Im Ergebnis war jedoch keine Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen erforderlichen Flächentauschs oder Flächenbereitstellung gegeben.

➔ *Siehe Ausführungen in Kap. 4.4*

Ergänzende Empfehlungen und Maßnahmen:

In Ergänzung regt das ALE Schwaben die Berücksichtigung folgender, zutreffener Empfehlungen und Maßnahmen an:

- Erhalt und Stärkung der „Wegerl“ als Bestandteile des straßenunabhängigen Wegenetzes und als ortstypische, identitätsstiftende Elemente.
- Klärung und Verwendung von Steuerungsinstrumenten (vgl. Praxishandbuch „Dorfkerne-Dorfränder“ der Landkreise Unterallgäu und Ostallgäu) für eine dorfgerechte Innentwicklung und zur Vermeidung weiterer negativer Entwicklungen.

4.2 Vertiefungsbereiche Dorfstraße

In den Vertiefungsbereichen werden alle wesentlichen Aspekte von der Bestandssituation, über Ergebnisse des Mitwirkungsprozesses bis hin zur Darstellung von Lösungsansätzen dargestellt. In Teilbereichen sind insbesondere zur Bestandssituation Überschneidungen mit den Darstellungen in Kap. 3 möglich.

Abb. 46: Historische Postkartenmotive (undatiert)





Die Postkartenmotive verdeutlichen nochmals die historische Anlage der Dorfstraße. Diese ist gekennzeichnet durch einen großzügigen Straßenraum, der im Wechselspiel mit der angrenzenden Bebauung einen dörflichen Charakter vermittelt. Aus fachlicher Sicht ist der Name „Dorfstraße“ in Bezug auf die historische Einordnung absolut zutreffend.

Wie bereits in Kap. 3 ausführlich dargestellt, stellt die Dorfstraße den „zentralen“, öffentlichen Raum Stockheims dar. Sie teilt sich in zwei Bereiche: der nördliche Bereich zwischen der Kreisstraße und dem Einmündungsbereich zur Schäfflerstraße. In diesem aufgeweiteten Bereich, in dem auch die öffentlichen Nutzungen, Versorgung und dörfliche Einrichtungen zu finden sind, bildet sie den langestreckten „Dorfplatz“ Stockheims aus.

Wie bereits in Kap. 3 dargestellt, zeigt sich der gut gefasst, giebelständige Charakter im Abschnitt der „alten Käsküche“. Die drei in den Straßenraum wirkenden Gebäude (Dorfstraße Nr. 44, 46, 48a) entwickeln eine einmalige und ortsbildprägende Situation. Dieser soziale Treffpunkt, der heute durch die Feuerwehr und das Musikheim getragen wird, war ursprünglich im öffentlichen Raum mit der Viehwaage und der Molkerei das wirtschaftlich-soziale Zentrum des Orts. → *Hiermit sind in hohem Maße Synergien zu den Entwicklungsperspektiven der alten Käsküche gegeben.*

Der nördlich anschließende stark aufgeweitete Straßenabschnitt zwischen Kindergarten / „Schlössle“ und Pfarrheim ist durch die beiden Denkmäler gekennzeichnet. Der öffentliche Raum ist heute funktional und als Verkehrsfläche ausgebildet. Der ursprünglich multifunktionale Charakter ist heute nur noch bedingt ablesbar.

Verbesserungsbedarfe

Auf die Verbesserungsbedarfe wurde in Kap. 4 bereits ausführlicher eingegangen. Wesentliche Mängel der Bestandssituation sind (u.a.):

- Der jetzige Ausbauzustand ist weitgehend auf die Funktionalitätsanforderungen des motorisierten Verkehrs ausgerichtet.
- Mangelnde Gliederung und Gestaltungsqualität; u.a. keine vorhandenen Grünstrukturen.

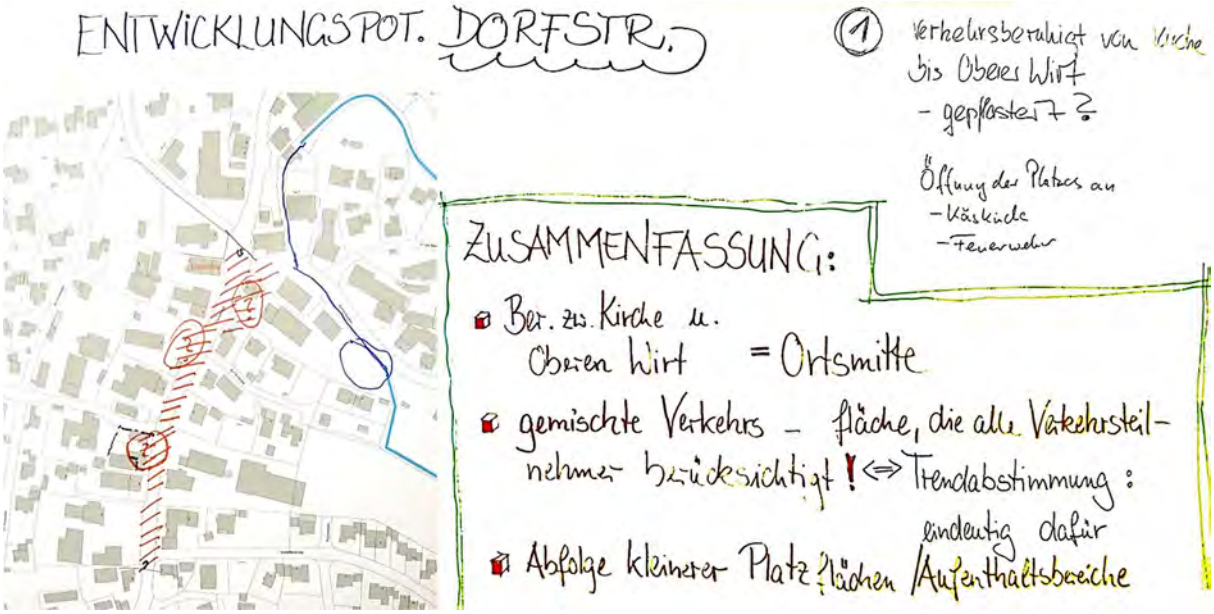
- Vielfältige Materialschäden, die sowohl den Fahrbahnbelag und Unterbau als auch die Infrastruktur (Kanal) betreffen.
- In Teilbereichen mangelnde Verkehrssicherheit, was u.a. die Durchgängigkeit der Fußwege sowie Schnittstellen betrifft.
- Weitere Verbesserungsbedarfe betreffen die Bushaltestelle und die Anordnung der Stellplätze.

Insgesamt ist der funktionale Ansatz der langgestreckten und platzartigen Ortsmitte, die die Dorfstraße ausbildet, ist in ihrer aktuellen Gestaltung nicht gewährleistet. Folglich kann die Dorfstraße auch keine Aufenthaltsqualität entfalten.

Ergebnisse des Mitwirkungsprozesses

Im Mitwirkungsprozess zur Vorbereitungsplanung wurde die Entwicklung der Dorfstraße in mehreren Veranstaltungen wie Dorfwerkstätten und Arbeitsgruppen-Treffen bearbeitet (siehe Übersicht zur Mitwirkung).

Abb. 47: Bearbeitungsplakat zur Entwicklung der Dorfstraße – Arbeitsgruppen-Treffen am 27.10.2022



Die Entwicklung der Dorfstraße wurde im Mitwirkungsprozess zur Vorbereitungsplanung unter emotionalen, städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Gesichtspunkten diskutiert. Um die Aufgabenstellung für die weiteren Vertiefungs- und Planungsschritte vorzubereiten, wurde insbesondere dem Spannungsfeld zwischen einer funktionalen Ausrichtung (Verkehrsfunktionen) sowie einer dörflich-gestalterischen Ausrichtung nachgegangen.

Die Anregungen lassen sich u.a. in folgenden Punkten zusammenfassen:

- Die Dorfstraße im Abschnitt zwischen Kirche und Gasthof Adler (Hs-Nr. 32 und 50) entspricht der ORTSMITTE von Stockheim.
- Für die weitere Entwicklung wird der Ansatz einer „gemischten Verkehrsfläche“ zugrunde gelegt.
- In dem o.g. Raum zwischen Kirche und Gasthof Adler gilt es, die Abfolge kleinerer Platzflächen und Aufenthaltsbereiche zu berücksichtigen sowie in die weitere Entwicklung der Dorfstraße einzubeziehen.
- Ein besonderes Augenmerk soll der fußläufigen Vernetzungsfunktion gelegt werden.

Insgesamt spiegelte der Mitwirkungsprozess ein sehr unterschiedliche Interessenslage zwischen einem ambitionierten Gestaltungsansatz und einem funktionalen Standardausbau wieder (siehe Hinweise im letzten Abschnitt).

Planungsüberlegungen

Aufbauend auf die fachlichen Erkenntnisse sowie die Anregungen im Rahmen des Mitwirkungsprozesses wurden in Form von zwei Varianten erste Ideen-/Konzeptskizzen entwickelt, die eine mögliche Zielrichtung für Planungen zur Dorfstraße ergeben können.

Variante 1

Abb. 48: Ideen-/Konzeptskizze Var. 1



Stichpunktartige Erläuterung Variante 1:

- Im Bereich zwischen Kirche und Pfarrhaus / Kindergarten soll eine platzartige Einheit hergestellt werden (z.B. durch einheitliches Oberflächenmaterial).
- Bushaltestelle auf der Fahrbahn ⇔ Anpassung der Wartefunktion, der Breiten und Markierungen für die Ein- und Ausstiegsbereiche.
- Gehwegbahn 1,80m (punktuell an Zwangspunkten schmaler) als barrierefreies Pflaster.
- Neuordnung Parken und Maibaumstandort – Vorbereich Kindergarten.

Variante 2

Abb. 49: Ideen-/Konzeptskizze Var. 2



Stichpunktartige Erläuterung Variante 2:

- Fahrbahninsel als langgestreckte Querungshilfe und bauliche Geschwindigkeitsbremse am Überweg zwischen Pfarrgarten und Kindergarten als barrierefreies Pflaster ausgeführt.
- Bushaltestelle auf der Fahrbahn ⇔ Anpassung der Wartefunktion, der Breiten und Markierungen für die Ein- und Ausstiegsbereiche.
- Gehwegbahn 1,80m (punktuell an Zwangspunkten schmaler) als barrierefreies Pflaster.
- Neuordnung Parken und Maibaumstandort – Vorbereich Kindergarten.
- Blühflächen und -streifen zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung.
- Neuordnung des Zugangs zur Kirche.

Abb. 50: Perspektive zur möglichen Umgestaltung



Perspektive (Handskizze) zur möglichen Umgestaltung der Dorfstraße im Bereich zwischen Pfarrgarten und Kindergarten.

Bewerbung am ELER-Auswahlverfahren

Unter Abwägung aller relevanten Möglichkeiten und Rahmenbedingungen wurde für die Aufwertung der Dorfstraße eine Bewerbung über das ELER-Auswahlverfahren übereinstimmend als sinnvoll erachtet. Entsprechend wurde dies auch vom Stadtrat beschlossen, was u.a. die erforderliche Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen beinhaltete.

In Bezug auf den Mitwirkungsprozess wurde mehrfach erläutert (u.a. öffentliche Stadtratssitzung, Bürgerversammmlung am 09.11.2023), dass eine Bewerbung am ELER-Auswahlverfahren ein ambitioniertes Planungskonzept voraussetzt.

Analog zu den beiden Varianten betrifft dies u.a. die Berücksichtigung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität, Grünordnung etc.. Der vorgeschlagene Abschnitt erfolgte deshalb unter Einbeziehung der ELER-Kriterien, um diese Qualitäten möglichst konsequent zu verfolgen und nicht durch die Erweiterung Richtung Süden mit dem Schwerpunkt auf die Erschließungsfunktion zu „verwässern“. Insgesamt wurde deutlich gemacht, dass mit dem Anspruch eines Standardausbaus eine ELER-Bewerbung nicht sinnvoll ist.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass mit dem Schwung aus der Vorbereitungsplanung von Seiten der Stadt Bad Wörishofen eine Objektplanung für die Dorfstraße in die Wege geleitet und die erarbeitete Entwurfsplanung zur Bewerbung in der aktuellen Auswahlrunde am ELER-Verfahren eingereicht wurde.

4.3 Vertiefungsbereich alte Käsküche

Die Klärung zu den Zukunftsperspektiven der alten Käsküche erfolgte stufenweise, was insbesondere die Auslotung zwischen einer Sanierungs- und Ersatzbauperspektiven betrifft.

Stufe 1:
Um die Bestandssituation und grundsätzliche Zielrichtung auszuloten, wurden fachliche Einschätzungen zur Statik, zur Feuchtigkeitsproblematik sowie zur Denkmalwürdigkeit eingeholt. Diese Erkenntnisse flossen in den Diskussions- und Mitwirkungsprozess ein.

Stufe 2:
Es wurden Lösungsansätze für eine Ersatzbaulösung entwickelt. Nachdem sich die Machbarkeit für eine umfassende Lösung der Dorfgemeinschaft aus finanziellen und städtebaulichen Gründen als wenig aussichtsreich herausstellte, wurde alternativ eine dorfgemäße Lösung in Form einer Kaltraumlösung entwickelt. Auch in dieser Stufe wurde in gesonderter Weise eine Einschätzung von Seiten des Denkmalschutzes eingeholt.

Abb. 51: Historische Aufnahmen zur alten Käsküche





Ausgangssituation

In Bezug auf das vorherige Kapitel sind zwischen der Dorfstraße und der alten Käsküche in hohem Maße Synergien und Wechselwirkungen gegeben. Dieser Abschnitt der Dorfstraße war hinsichtlich der Käserei und dem weiteren Umfeld ein zentraler Funktionsbereich.
Mit dem räumlichen Zusammenhang zu den Gemeinschaftseinrichtungen Feuerwehr und Musikheim ergeben sich sowohl Schnittstellen was die Gebäudenutzung als auch die Freiraumentwicklung betrifft.

Abb. 52: Bestandssituation alte Käsküche

Außenbereich:



Innenbereich:



Die Erkenntnisse und Aussagen zur Bestandssituation lassen sich mit Bezug den Bildern im Außen- und Innenbereich wiefolgt zusammenfassen:

Landesamt für Denkmalpflege: Einschätzung zur „Denkmalwürdigkeit“	• Molkerei der Zwischenkriegszeit, die in giebelständiger Ausrichtung als zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau errichtet wurde. • Einfacher Funktionsbau; das Gebäude weist keinerlei besondere konstruktive oder gestalterische Elemente auf. • Eine Bedeutung im Sinne von Art. 1 Abs. 1 BayDSchG ist nicht erkennbar; Denkmaleigenschaft besteht daher nicht. • Das Gebäude hat mit den beiden umliegenden Giebelhäusern eine einheitliche historische Ortsbildwirkung. • Ergänzender Hinweis: Aufgrund des benachbarten Baudenkmals (Hauptstraße 48) ist die Einbindung des Denkmalschutzes erforderlich. Im Falle eines Bauantrages ist eine sog. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis („Nähefall“ nach Art. 6 BayDSchG) erforderlich.
Seibt Ingenieur GmbH: Erste Einschätzungen zur Statik	• Der Zustand des Dachtragewerks ist, soweit noch sichtbar, in Ordnung. • Dachraum weist an vielen Stellen Holzwurmbefall auf. • Mauerwerk scheint größtenteils in Ordnung zu sein. • Schalung Fußboden OG –EG gibt teilweise nach. • Zustand der Kappendecke im EG müsste ggf. genauer untersucht werden. • Riss in der Giebelwand ggf. ebenfalls genauer zu untersuchen. • Einer Veränderung des Grundrisses im EG sind aus Sicht der Statik klare Grenzen gesetzt. • Die Statik des Gebäudes befindet sich in einem „akzeptablem Zustand“.
Bauschadensanalytik Dr. Osswald: Erste Einschätzungen zu Feuchtigkeits- und Schimmelproblemen	• Mauerwerk EG nur im geringem Maß mit Salzen und Feuchtigkeit belastet. • Keine signifikante Schimmelbildung feststellbar. • OG: Boden im Flur teilweise weich → Hinweise auf Moderfäule o.ä. • DG: Sichtbare Sparren und Kehlbalken zeigen keine Hinweise auf Moderfäule. • Fazit Inaugenscheinnahme: Kein Schaden erkennbar, der nicht mit vertretbaren Aufwand instandzusetzen wäre

Für die Entwicklung der „Alten Käsküche“ in Stockheim ergeben sich folgende Herausforderungen:

- Funktional: Eine Lösung, die den Bedarf und die Nutzungsanforderungen der Dorfgemeinschaft berücksichtigt. Eine Herausforderung besteht insbesondere darin, dass der bestehende Grundriss im EG nur sehr bedingt für Gemeinschaftszwecke geeignet ist und gleichzeitig einer Veränderung aus Statikgründen enge Grenzen gesetzt sind.

  Ebenso ist die Grundfläche des Bestands mit ca. 170 m² klar dimensioniert bzw. begrenzt.

- Städtebaulich: Eine Lösung, die den Anforderungen des Ortsbilds sowie des Denkmalschutzes (denkmalschutzrechtliche Erlaubnis) entspricht. Hierbei sei nochmals auf die besondere Ortsbildwirkung in Zusammenhang mit den beiden benachbarten Giebelhäusern verwiesen.
- Finanziell: Eine Lösung, die auch aus finanzieller Sicht mit einer realistischen Umsetzungsperspektive verbunden ist und sich nicht in einen Wunschkatalog einreiht.

Von der Dorfgemeinschaft wurde vorrangig ein Bedarf für Lagernutzungen sowie ergänzenden Räumlichkeiten für Gemeinbedarfsnutzungen (ergänzend zum Schulungsraum der Feuerwehr erkannt). Hierbei gilt es aus Sicht der Dorferneuerung eine Konkurrenzsituation zu den beiden vorhandenen Gastronomiebetrieben zu vermeiden.

Eine Umnutzung des Bestandsgebäudes der alten Käsküche erscheint angesichts des kleinteiligen Grundrisses, begrenzter Raumhöhen sowie der statischen Anforderungen (tragende Wände) schwierig.

Ergebnisse des Mitwirkungsprozesses

Die Entwicklung der alten Käsküche wurde ebenso wie die Dorfstraße in mehreren Veranstaltungen wie Dorfwerkstätten und Arbeitsgruppen-Treffen bearbeitet (siehe Übersicht zur Mitwirkung). Begleitend wurden mehrere Orts-/Besichtigungstermine vorgenommen.

Die Frage der zukünftigen Perspektive war auf drei Varianten ausgerichtet, wozu u.a. folgende Ideen und Vorschläge genannt wurden:

I) Grundsätzliche Varianten

- Var. A) „Einfachsanierung“ mit dem Ansatz einer Kaltraumnutzung (vorzugsweise Lagernutzung…).
- Var. B) Kombination von Lagernutzung und Gemeinschaftsnutzung
- Var. C) Umnutzung zu einem Wohnangebot für ältere Stockheimer Bürger
- Var. D) Abbruch mit Neuordnung und Platzentwicklung

➔ Im Rahmen eines ersten Arbeits- und Abwägungsschrittes wurde ein Ersatzbau favorisiert.

Ein Abbruch/Platzentwicklung wurde ausgeschlossen werden, nachdem dies mit massiven Nachteilen für das Ortsbild verbunden wäre und gleichzeitig kein überzeugendes Platzangebot entsteht.

II) Ersatzbau

- Var. A) Einfacher Ersatzbau mit Kaltraumnutzung für Lagerzwecke; Idee ist die Schaffung eines Stockheimer „Depots“ für Theaterrequisiten, Ausstattungen für Vereine und Feste etc.. Gleichzeitig wäre ein derartiger Ersatzbau zu besonderen Veranstaltungen in den Sommermonaten nutzbar.
- Var. B) Umfassender Ersatzbau entweder als Wohnangebot oder für Gemeinschaftszwecke.

➔ In einem weiteren Abwägungsschritt wurde die Variante der Kaltraumnutzung (Var. A) favorisiert.

Zwischenergebnis:

Mit der Ersatzbauperspektive kann einerseits die prägnante giebelständige Gebäudestellung zur Dorfstraße erhalten werden sowie andererseits eine zweckmäßige Gebäudenutzung (ggf. „Depot“) für die Dorfgemeinschaft geschaffen werden.

Abb. 53: Beispiel Dorf-/Kaltstadel

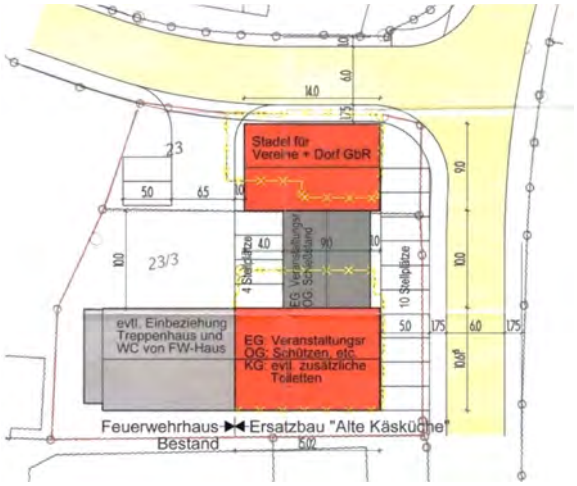


Quelle: ALE Schwaben

Umfassender Lösungsansatz

Ungeachtet des Zwischenergebnisses wurde im weiteren Prozessverlauf von einer Gruppe von Vereinsvorständen ein weitgehender Konzeptvorschlag mit einem Hauptgebäude/Dorfgemeinschaftshaus als Warmnutzung erarbeitet.

Abb. 54: Lösungsvorschlag Neuordnung alte Käsküche mit Umfeld



Ausgehend von einem Abbruch der jetzigen Käsküche sowie des Nebengebäudes Richtung Norden

Sieht der Vorschlag eine umfassende Neuordnung mit Ersatzbauten vor:

- „Dorfgemeinschaftshaus“ mit Veranstaltungsraum (EG) sowie Schießstand etc. für die Schützen (OG)
- Ggf. alternativer Zwischenbau.
- Stadel für den Fundus

Nach weitgehenden Rückkopplungen mit den Verantwortlichen der Stadt sowie einer fachlichen Einordnung, was die Themen Städtebau und Ortsbild betrifft, ordnete sich eine derartige Lösung als eine „Wunschlösung“ ein, deren Realisierbarkeit insbesondere aus finanziellen Gründen ausgeschlossen wurde. Ebenso wurde klargestellt, dass eine Warmlösung mit einem unerwünschten Konkurrenzeffekt gegenüber den beiden vorhandenen Gastronomiebetrieben und Angeboten verbunden wäre.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Kaltraumlösung als Lösungsansatz für einen Ersatzbau an der Stelle der alten Käsküche weiterverfolgt.

Als weiterer wichtiger Zwischenschritt wurde festgestellt, dass sich eine Holzbauweise aus baulich-funktionalen Gründen sowie aufgrund einer hohen Eigenleistungsmöglichkeit in besonderer Weise anbieten würde.

In der Folge wurde in Abstimmung mit den Verantwortlichen der Stadt die Architekten Domes-Weißbecker eingebunden, um zu klären, inwieweit sich ein Ersatzbau in Holzbauweise gestalterisch und funktional darstellen lässt.

Abb. 55: Lösungsvorschlag Ersatzbau für die alte Käsküche in Holzbauweise

Grundriss EG



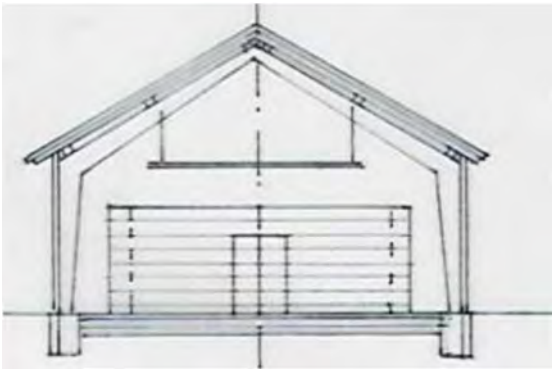
Ansicht geöffnet

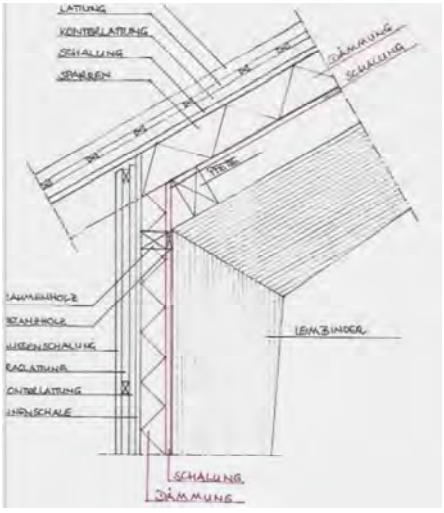


Ansicht geschlossen



Schnitte





Quelle: Domes & Weißbecker, Architekten

Aus Sicht der Architekten Domes-Weißbecker lässt sich eine Ersatzbaulösung in Holzbauweise in geeigneter Form darstellen (siehe vorliegender, ausführlicher Bericht):

- Städtebau (u.a. Einfügung nach § 34 BauGB): Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Ortsbildes und des Denkmalschutzes wurden die Proportionen des Vorgängerbaus zu Grunde gelegt. Hierbei lehnt sich auch die Höhenentwicklung konsequent an den Vorgängerbau an.
- Gestaltung: Ausgehend von einer horizontalen Holzschalung (in Anlehnung an vergleichbare Bauweisen bei landwirtschaftlichen Neben-/Wirtschaftsgebäuden) sind auf der Ost- und Nordseite zu öffnende Glaselemente vorgesehen, welche mit Lammellenschiebeläden geschlossen werden können.
- Konstruktion: Die Basis des Gebäudes bildet eine Hallenkonstruktion aus Holzleimbindern mit einer Holzrahmenbauweise als Wandaufbau. Diese wird außen mit einer Holzplatte und einer hinter lüftenden senkrechten Holzschalung versehen.
- Funktionalität: Durch die Binderkonstruktion entsteht ein stützenfreier Raum mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten (ggf. in Kombination mit Lagernutzung). An der geschlossenen Westwand wäre eine „Versorgungsbox“ (z.B. mit Fertignasszellen und einem Lagerraum bestehen.

Einschätzung aus Sicht des Landratsamtes und des Denkmalschutzes (Untere Denkmalschutzbehörde):

- Die alte Käsküche trägt im Zusammenspiel mit weiteren historischen Gebäuden zum Charakter des Ortsbildes im Ortskern von Stockheim bei.
- Der vorgeschlagene Ersatz-/Holzbau erfüllt die Anforderungen aus Sicht des Denkmalschutzes:
  - Es werden die Proportionen des historischen Bestandsgebäudes aufgenommen.
  - Ebenso entspricht die Holzverschalung dem Charakter einer schlichten Gebäudegestaltung und findet sich bei landwirtschaftlichen Neben-/Wirtschaftsgebäuden im Umfeld wieder.
- Richtung Norden wäre ein Spielraum für eine Verbreiterung von 1 bis 2 m grundsätzlich denkbar.
- In Zusammenhang mit der alten Käsküche gilt es auch den Umgang mit dem alten Feuerwehrhaus (Hauptstraße 44) zu berücksichtigen, wobei ein Bestandserhalt mit dazwischenliegenden Platzbereich empfohlen wird.

Auch aufgrund dieser fachlichen Einschätzungen wurde der Vorschlag eines Ersatzbaus in Holzbauweise mit dem Bauausschuss des Stadtrats von Bad Wörishofen rückgekoppelt und in das Pflichtprogramm eingebunden

Insgesamt ist ein Ersatzbau in Holzbauweise an Stelle der alten Käsküche städtebaulich und gestalterisch darstellbar, bietet in Zusammenhang mit einer Kaltraumlösung flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie ein hohes Eigenleistungspotenzial im Rahmen der Umsetzung.

➔ Siehe vorliegender Bericht zu den funktionalen und gestalterischen Vorüberlegungen zu einem Ersatzbau für die alte Käsküche in Holzbauweise, Architekturbüro Weißbecker

4.4 Vertiefungsbereich Mühlbach

Die Entwicklung des Mühlbachs erfolgte im Rahmen der Vorbereitungsplanung u.a. in folgenden Schritten:

- Bearbeitung innerhalb der Werkstätten und Arbeitsgruppen-Termine.
- Ortstermin mit Mühlbachbegehung zusammen mit Vertretern des Fischereivereins und Anliegern.
- Erarbeitung und Rückkopplung von ersten skizzenhaften Planungsüberlegungen mit den Verantwortlichen der Stadt und des ALE Schwaben.
- Aufgrund einer positiven Bewertung wurde von den Verantwortlichen der Stadt die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Anlieger hinsichtlich Flächentausch bzw. Flächenabgabe ausgelotet.
- Im Ergebnis ist kurz- bis mittelfristig keine Mitwirkungsbereitschaft gegeben. Folglich ist eine konkrete Weiterverfolgung von Maßnahmen auf Grundlage der Planungsüberlegungen nicht möglich (...folglich auch kein Bestandteil des Pflichtprogramms).

Abb. 56: Skizzenhafte Planungsvorschläge zur Entwicklung des Mühlbachs im Bereich Bernau





Quelle: Planungsgemeinschaft Raab+Kurz

Für die Bachaufwertung wurde der Fokus auf den Ortsbereich „Bernau“ gelegt, nachdem hier u.a. gute Aufwertungspotenziale und Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Raum gegeben sind. U.a. städtebauliches Ziel zur Entwicklung eines „nördlichen Auftakts für den erweiterten Dorfplatz.

Ebenso sind in diesem Bereich wichtige Anknüpfungspunkte zum Mühlbach und zur Mühle gegeben, was insbesondere die Ziele einer Öffnung und besseren Wahrnehmung betrifft.

Angedacht waren u.a. eine gezielte Bachöffnungen und Erweiterungen nördlich und südlich der Bernaustraße; begleitend mit Gestaltungs- und Grünordnungsmaßnahmen.

Als weitere ökologische Effekte wurden u.a. die Verbesserung der Versickerungsfähigkeit berücksichtigt.

4.5 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Auf Basis des Pflichtprogramms wird die Umsetzung der beiden „Schlüsselmaßnahmen“ vorrangig über folgende Förderinstrumente verfolgt:

- Aufwertung der Dorfstraße (nördl. Abschnitt): Bewerbung am ELER-Auswahlverfahren
- Ersatzbau der ehem. Käsküche mit Lager- und Multifunktion („Kaltraumvariante“): Umsetzung nach 4.4 Dorferneuerungsrichtlinie
- Ebenso ergeben sich Bezugspunkte zur Schaffung des Dorfgemeinschaftshauses Schlingen, dessen Umsetzung im Rahmen des umfassenden DE-Verfahrens vorgesehen ist.

Die Übersicht verdeutlicht, dass sich diese Maßnahmen für den Ort Stockheim mit dem Fokus auf einzelne Förderungen in den nächsten Jahren auf den Weg bringen lassen, ohne dass damit ein umfassendes Dorferneuerungsverfahren begründet wäre.

Über das Pflichtprogramm hinaus ist ein Rückgriff auf die weiteren Maßnahmen und Vorschläge aus Sicht der Ortsentwicklung sinnvoll.

Wie bereits dargestellt, war die Vorbereitungsplanung beginnend mit der Aufgabenstellung in besonderer Weise darauf ausgerichtet, in den Vertiefungsbereichen Lösungsansätze zu entwickeln und damit die nachfolgenden Planungs- und Umsetzungsschritte vorzubereiten:

Darüber hinaus wurde eine weitergehende Information und Beratung zu konkreten Planungsaufgaben vorgenommen. Aufgrund der komplexen Ausgangssituation und Rahmenbedingungen zur Innenentwicklung erscheint auch zukünftig eine Unterstützung und Beratung hinsichtlich der kommunalen Planungsaufgaben sinnvoll.

Hierfür bietet sich mit Unterstützung des ALE Schwaben der gezielte Einsatz von Planungsinstrumenten (vertiefende Innenentwicklungskonzepte) oder die Inanspruchnahme des Seminar- und Klausurangebots der SDL Thierhaupten an.

Weiteres Vorgehen

Im Zuge des weiteren Vorgehens sind mit dem Fokus auf die Aufwertung der Dorfstraße in den nächsten Jahren u.a. folgende Schritte vorgesehen:

• Weitergehende HOAI-Planung zur Aufwertung der Dorfstraße	➔ 2024
• Erstellung der Bewerbungsunterlagen und Einreichung für das ELER-Auswahlverfahren *Alle weiteren Schritte abhängig von der Aufnahme in ELER.*	➔ Vstl. bis Herbst 2024
• Weitere Konkretisierung von Mitnutzungsmöglichkeiten der Stockheimer Vereine im Dorfgemeinschaftshaus Schlingen (kurzfristig Budelonia) *→ ggf. Klärung von kurz- bis mittelfristigen Alternativstandorten*	➔ 2025/2026
• HOAI-Planung zur Schaffung eines Ersatzbaus anstelle der alten Käsküche; v.a. mit Klärung von Eigenleistungen	➔ 2025/2026

Hinweis zu privaten Fördermaßnahmen

Von Seiten der Dorferneuerung gibt es die Möglichkeit auch Privatmaßnahmen an Gebäuden oder in Hofräumen im Rahmen der Erhaltung oder Verbesserung des Ortsbildes zu fördern. Eine derartige Förderung ist u.a. im Wechselspiel mit Maßnahmen im öffentlichen Raum sinnvoll und trägt insgesamt zu einer ortsräumlichen Aufwertung bei.

Die Möglichkeit zur Förderung von Privatmaßnahmen setzt in der Regel voraus, dass die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb eines festgelegten Dorferneuerungsgebietes liegen. Wie oben dargestellt, erscheinen jedoch die Voraussetzungen für ein derartiges, umfassendes Verfahren (u.a. Gewährleistung von entsprechenden kommunalen Finanzmitteln) auf absehbare Zeit sehr fraglich.

ANHANG



B E S C H L U S S A U S Z U G

aus dem Sitzungsprotokoll

des STADTRATES Bad Wörishofen

Sitzungstermin: 25.10.2023	
Die Stadtratsmitglieder wurden ordnungsgemäß zur Sitzung eingeladen.	

TOP 2 - öffentlich

Dorferneuerung Stockheim: Sachstand und Beschluss über das weitere Vorgehen

Herr Dr. Raab informierte über den Stand der Vorbereitungsplanung und die aktuellen Perspektiven der Förderung. Im Anschluss daran wurden von **Herrn Hollmann**, Bauamt die groben Kosten zur Umgestaltung der Dorfstraße sowie ein geeigneter Ausbauabschnitt für einen ELER-Antrag dargestellt. Dies beinhaltete auch Folgerungen zur Ausschreibung und Vergabe von Planungsleistungen.

Herr Dr. Raab legte dar, dass der Zeitfaktor eine wichtige Rolle spielt, inwieweit die Stadt Bad Wörishofen die Möglichkeit eines ELER-Antrags nutzen kann oder nicht. Sofern die Entscheidung für einen ELER-Antrag getroffen werden sollte, sind alle Beteiligten – auch die eingebundenen Multiplikatoren und Bürger/innen der Dorfgemeinschaft Stockheim – aufgefordert, konstruktiv und diszipliniert an einer aussichtsreichen Planungslösung mitzuwirken.

Zum vorgeschlagenen Ausbauabschnitt der Dorfstraße wurde von **Herrn Dr. Raab** auf die ELER-Kriterien (S. 14, Foliensatz Raab+Kurz) verwiesen. Dahingehend bedingt der ELER-Antrag eine ambitionierte Planung, was u.a. die Berücksichtigung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität, Grünordnung etc. betrifft. Der vorgeschlagene Abschnitt erscheint in Bezug auf die ELER-Kriterien und die Erfolgsaussichten sinnvoll, um diese Qualitäten möglichst konsequent zu verfolgen und nicht durch die Erweiterung Richtung Süden mit dem Schwerpunkt auf die Erschließungsfunktion zu „verwässern“. Insgesamt wurde deutlich gemacht, dass mit dem Anspruch eines Standardausbaus eine ELER-Bewerbung nicht sinnvoll ist.

Zur Planung der Kanalsanierung und den damit verbundenen Planungskosten frägt **zweiter Bürgermeister Pflügl** nach, ob es zunächst reicht, die Umgestaltung der Straße zu planen und mit der Planung der Kanalsanierung erst dann zu beginnen, wenn klar ist, inwieweit man die Förderung erhält.
Darüber hinaus kamen von weiteren Stadtratsmitgliedern Hinweise, dass die technische Infrastruktur wie Kanal und Trinkwasser einen altersbedingten, zwingenden Ertüchtigungsbedarf aufweisen.

STRM Herr Nägele betont, dass Pflichtaufgaben auf die Stadt zukommen und das die Dorfstraße und der Kanal auch ohne Förderung gemacht werden müssten. Darüber hinaus wird das Bemühen der Planungsgemeinschaft Raab+Kurz anerkannt, die reellen Handlungsmöglichkeiten im Zuge des aufgezeigten Pflichtprogramms anzuerkennen und dies gegenüber allen Beteiligten offen zu vertreten.

Mehrere Stadtratsmitglieder betonen die Wichtigkeit der Maßnahme zur Umgestaltung der Dorfstraße im aufgezeigten Abschnitt und plädierten gleichzeitig dafür, die Möglichkeiten einer ELER-Bewerbung bestmöglich zu nutzen. Dahingehend war es von Beginn an das Ziel, eine qualitative Aufwertung der Dorfstraße zu erreichen, die über den Ansprüchen eines Standardausbaus hinausgeht.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat Bad Wörishofen nimmt die, von der Planungsgemeinschaft Raab+Kurz vorgelegten Zwischenergebnisse zur Vorbereitungsplanung Stückheim zustimmend zur Kenntnis und legt diese dem weiteren Vorgehen zur Fertigstellung der Vorbereitungsplanung sowie dem zukünftigen Umsetzungsprozess zugrunde. Dies betrifft in besonderer Weise das dargelegte „Pflichtprogramm“ (S. 26, Foliensatz Raab+Kurz), welches unter Berücksichtigung zukünftiger knapper Finanz- und Fördermittel ein Mindestmaß an Umsetzungs- und Lösungsperspektiven für die Dorfgemeinschaft Stockheim aufzeigt.

In Bezug auf das „Pflichtprogramm“, die Abschätzungen und Empfehlungen des ALE Schwaben im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses am 18.10.2023 wird die Verwaltung beauftragt, die Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen für die Umgestaltung der Dorfstraße unverzüglich in die Wege zu leiten und damit die Möglichkeiten einer Bewerbung am ELER-Auswahlverfahren im Jahr 2024 zu eröffnen.

Für die Bewerbung am ELER-Auswahlverfahren sowie für die Vergabe von Planungsleistungen wird, der von der Verwaltung vorgeschlagene Ausbauabschnitt zwischen dem nördlichen Anschlussbereich zur der bereits vollzogenen Ausbaumaßnahme sowie dem Einmündungsbereich Schäfflerstraße zugrunde gelegt.

Abstimmungsergebnis:
Anwesende Gremiumsmitglieder: 23
Ja-Stimmen: 23 Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Bad Wörishofen, den 01.03.2025
- ABTEILUNG I -

Tamara Wellenzohn

Ausgewählte Presseartikel

Freitag, 23. September 2022 | Nr. 220 Bad Wörishofer Rundschau 31

Stockheims Dorfwerkstatt nimmt die Arbeit auf

Die geplante Dorferneuerung in Stockheim kommt in Fahrt. Der Ort hat jetzt schon viel von dem, was andere Dörfer gerne hätten. Dennoch sehen die Bürgerinnen und Bürger Potenzial, auch in der Debatte um ein prägendes Gebäude Stockheims.

Von Maria Schmid



Die Dorfwerkstatt für Stockheim hat sich im dortigen Gasthof Adler eingerichtet. Von der Resonanz waren Bürgermeister und Planer gleichermaßen erfreut. Foto: sid

Stockheim Die Dorfwerkstatt in Stockheim hat ihre Arbeit aufgenommen. Es soll weit mehr sein als „Unser Dorf soll schöner werden". Was sich in den kommenden Jahren im Dorf verändern soll, das wurde bei der ersten Versammlung im Gasthof Adler gemeinsam mit zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern besprochen.

Bad Wörishofens Bürgermeister Stefan Welzel (CSU) begrüßte zur Dorfwerkstatt die Ingenieure Andreas Raab und Pauline Kurz-Müller vom Planungsbüro Otto Kurz aus München. Sie sollen die Mitglieder der Stadtverwaltung und die Stockheimer bei ihrem Weg in die Zukunft des Ortes unterstützen. „Es sind bereits sehr viele Gedanken und Überlegungen gemacht worden", berichtete Welzel. „Wir wollen alle mitnehmen in diesem Zug", versicherte Planer Raab. „Es ist eine Einstiegsmöglichkeit. Und wir wollen von Ihnen ein Feedback." Gleichzeitig dämpfte Raab zu große Erwartungen. „Man hat es mit Verwaltung zu tun. Wir sitzen in keinem Hochgeschwindigkeitszug, aber es soll auch kein Bummelzug sein." Fest stehe auf jeden Fall: „In fünf Jahren werden Sie Ihr Dorf nicht mehr wiedererkennen. Es findet eine große Veränderung statt."

Raab stellte die Frage: „Was macht Stockheim eigentlich aus? Was wünschen Sie sich und was wünschen Sie nicht?" Ganz entscheidend sei die Mischung. Eine Uraufnahme zeigte Stockheim in der Zeit von 1808 bis 1864. Damals wurde bereits die Wertach begradigt. So entstand der Ort an einem Fluss. Es war ein Straßendorf. Wie solle man nun mit dem Erbe umgehen? Was ist den Bewohnerinnen und Bewohnern wichtig? Und was sind die prägendsten Merkmale des Dorfes? Wie wichtig ist die Eigenständigkeit? Was bedeutet das starke Zusammengehörigkeitsgefühl? Fritz Mühlbauer betonte: „Ich bin gerne in Stockheim zuhause." Die Stockheimerinnen und Stockheimer sagten das unisono. Fritz Mühlbauer bedauerte allerdings, dass 1984 die alte Schule den Vereinen zwar versprochen, dann jedoch der Kindergarten darin etabliert wurde.

Das Miteinander, die gegenseitige Hilfe, die Eigenständigkeit, die vielen Arbeitsplätze, die sehr gute Nahversorgung, die Geschäfte und vieles mehr, darauf sind sie alle sehr stolz in Stockheim. Auch darauf, dass die Landwirtschaft im Dorf noch sehr funktional ist. Ein Lob ging an die Stadt für die gute Integration von Neubürgern. Die Wünsche und Anregungen konnten die Anwesenden auf vier bereitgestellten Tafeln aufschreiben. Als Schwachpunkt wurde da die fehlende Dorfmitte aufgeführt. Stockheim hat kein echtes Zentrum, das soll sich ändern. Einen Treffpunkt sollte es geben, das stand ebenfalls auf der Liste. Andreas Raab besprach Punkt für Punkt. Er sagte: „Jeder muss in Teilbereichen zurückstecken. Um eine gemeinsame Lösung zu bekommen, muss alles abgestimmt und es müssen Prioritäten gesetzt werden." Das Weitere würde dann mit der Stadt Bad Wörishofen abgestimmt. Im Raum stehe auch immer die Frage: Kann sich die Stadt das leisten? „Wir werden keine großen Wunschlisten zaubern können", sagte Raab. Lösungen müssten her. Zum Beispiel für die Frage: „Soll die alte Molkerei erhalten oder abgerissen werden?" Für eine Erhaltung sei ein Ortstermin notwendig. Die Statik, Bausubstanz und andere Kriterien müssten beachtet werden. Und was ist mit dem Dorfplatz? Drei Vorschläge hatten die Planer aufgezeigt. Viele Wünsche kamen zur Sprache. Zusammenfassend standen am Ende vier Punkte für die Weiterentwicklung Stockheims zur Debatte: ein Dorfplatz, dazu soll es eine Arbeitsgruppe geben; die Dorfstraße, eine Bachaufwertung und die Molkerei. Die Planer waren vom ersten Treffen angetan. „Wir haben einen sehr guten Eindruck und das macht Spaß", bilanzierten sie.

● Der nächste Termin für die Dorfwerkstatt ist am Donnerstag, 27. Oktober, um 18.30 Uhr im Gasthof Adler in Stockheim.

In Stockheim stehen große Eingriffe an

Die neuen Arbeitsgruppen zur Dorferneuerung entwickeln Konzepte für die Dorfstraße und die Alte Käsküche. Dort geht es um Abriss oder eine Umnutzung für das traditionsreiche Gebäude.

Von Maria Schmid

Stockheim Das Großprojekt „Dorferneuerung von Stockheim" geht in die nächste Runde. Die neuen Arbeitsgruppen befassen sich mit vier großen Themen. Zwei davon kamen jetzt im Gasthof Adler zur Sprache.

Beim ersten Treffen der Arbeitsgruppen ging es um die Dorfstraße mit einem eventuellen Dorfplatz und die ortsgeschichtliche Alte Käsküche. Bürgermeister Stefan Welzel begrüßte die Ingenieure Andreas Raab und Pauline Kurz-Müller sowie Otto Kurz vom Planungsbüro Otto Kurz aus München. Sie betreuen die Dorferneuerung.

Auf großen, im Saal aufgestellten Tafeln, konnten die Gruppen ihre Wünsche, Vorstellungen und Gedanken zur Nutzung der Dorfstraße aufschreiben. Die eifrigen Diskussionen zeugten von großem Interesse daran, dass die Dorfstraße nicht nur eine Verkehrsstraße sein sollte. Die Breite der Straße könne für grüne und mit Bänken versehene Nischen genutzt und zu Treffpunkten für die Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner umgestaltet werden. Das zeigte die Zusammenfassung der Debatte: Der Bereich zwischen Kirche und Oberem Wirt soll zur Ortsmitte werden. Die Straße soll zu einer gemischten Verkehrsfläche werden, einer Fläche, die alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigen soll. In der Abfolge sollten kleinere Platzflächen, Aufenthaltsbereiche entstehen. In der vorgenommenen Trendabstimmung waren alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer eindeutig dafür.



Die neuen Arbeitsgruppen zur Dorferneuerung nahmen sich zum Auftakt zwei große Themen vor. Foto: Maria Schmid

Das weitere große Thema war die Alte Käsküche. Dabei geht es um Abbruch oder Umgestaltung. Dieses Thema wurde so intensiv behandelt, dass an diesem Abend nicht eindeutig geklärt und abgestimmt werden konnte. Die Planer wollten wissen, ist eine Umnutzungsperspektive möglich? Wie könnte eine Abbruch- und Platzperspektive am Standort der Alten Käsküche aussehen?

Bei den Diskussionen tat sich seitens der Gruppen eine weitere Perspektive auf: eine Umstrukturierung. Wie ordnet sich der Standort in sein Umfeld mit Feuerwehr oder Musikerheim ein? Welche Rahmenbedingungen sind wichtig? Den Arbeitsgruppen gingen die Ideen nicht aus. Und es stellte sich immer die Frage: „Was wäre, wenn...?" Vieles wird von der noch zu klärenden Bausubstanz abhängen. Könnte das Gebäude zu einem Lagerhaus für alle Vereine werden? Gäbe es im Erdgeschoss einen großen Raum, in dem auch Proben stattfinden könnten? Wie könnte die Wohnung im Obergeschoss genutzt werden? Wie marode ist der Anbau tatsächlich? Oder wäre es besser, alles abzureißen und neu zu bauen? Doch das sei eine Kostenfrage. Wie weit würde sich die Kommune einbringen können?

Da auch nach vier Stunden viele der Fragen nicht geklärt werden konnten, wird wohl Ende November, Anfang Dezember in einem eventuell noch kleineren Rahmen darüber gesprochen und entschieden werden. Der genaue Termin für diesen dritten Schritt wird rechtzeitig bekannt gegeben.

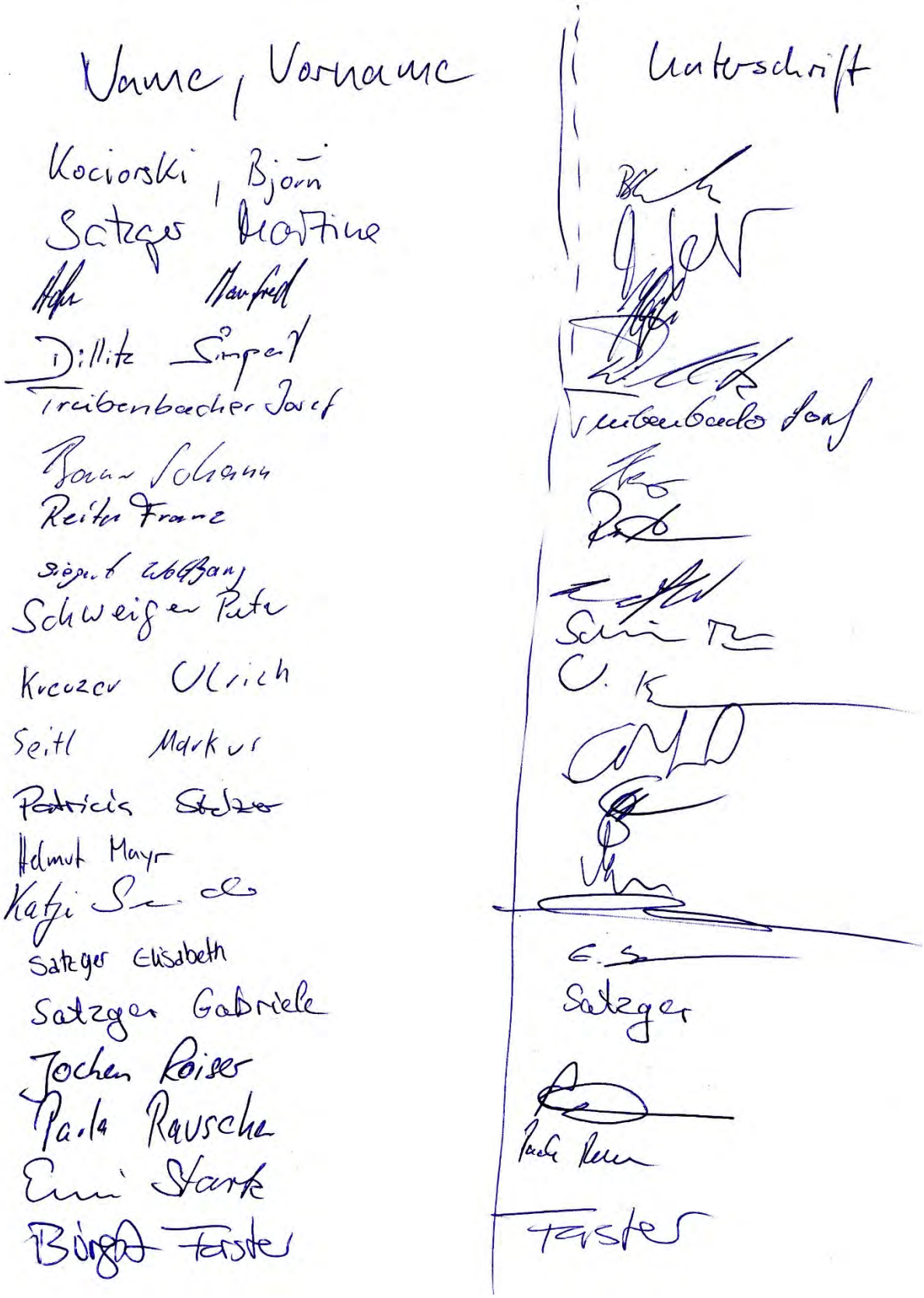
Ausgewählte Teilnehmerlisten

Teilnehmerliste 1. Ortswerkstatt am 15.09.2022

Name	Vorname	Unterschrift
Nägele	Joachim	
Radscher	Paola	
Klier	Roland	
Humboldt	Peter	
Welzel	Stefan	
Huber	Christin	
Riedel	Rita	
Schmidt	Edith	
Forster	Birgit	
Hölzle	Daniela	
Hölzle	Konrad	
Kastner	Ute	
Dietsche	Hugo	
Siegel	Christian	
Petersen	Kai	
Zösch	Tobias	
Rappold	Richard	
Mayr	Helmut	
Kreuzer	Ulrich	
Stelzer	Patricia	
Seitz	Andreas	
Nägele	Josef	
Fiser	Josef	
Sattelmeier	Peter	
Schweiger	Peter	
Sundermeier	Katja	
Scholz	Gertrud	
Schreiegg	Anton	
Bauer	Johann	
Bauer	Maria	
Henkel	Monika	
Hennessen	Nadine	
Hennessen	Till	
Rösch	Hans	
Salzger	Gabriele	
Salzger	Matthias	

Name	Vorname	Unterschrift
Mayr	Franz	Mayr
Müller	Helmut	H. Müller
Satzger	Matthias	Satzger M.
Satzger	Elisabeth	E. Satzger
Satzger	Gisela	G. Satzger
Roiser	Johann	J. Roiser
Roiser	Josef	J. Roiser
Miller	Stephan	Stephan
Miller	Irena	Irena
Schmid	Maria	Maria
Mühlbauer	Fritz	Fritz
Wegscheider	Reinhard	Reinhard
Dillitz	Simperl	Simperl
Reiter	Franz	Franz
Senftleben	Florian	F. Senftleben
Schmid	Cornelia	Cornelia
Stark	Alex	Alex
Satzger	Matthäus	Matthäus

Teilnehmerliste 1. Treffen der Arbeitsgruppen am 27.10.2022



Teilnehmerliste 2. Treffen der Arbeitsgruppen am 24.01.2023

