



Kempter-Wald-Straße 11



Kempter-Wald-Straße 11 im Jahr 2005

Links sind historische Bilder von drei Gebäuden jeweils aktuellen Fotos gegenübergestellt.

Das Gebäude in der **Kempter-Wald-Straße 11** ist z. T. bereits im Urkatasterplan von 1823 vorhanden. In der jetzigen Form ist es jedoch erst nach 1900 entstanden. Heute wird es als Getränkemarkt genutzt.

Anstelle des heutigen Hauses **Kempter-Wald-Straße 17** ist im Urkatasterplan noch ein landwirtschaftliches Anwesen zu erkennen, das im Jahr 1906 durch einen Brand zerstört wurde. Heute geben vor allem die beiden Balkone und die geänderte Fensteranordnung und -proportion (im EG und OG je zwei breite Öffnungen statt vier kleinere) dem Haus ein anderes Erscheinungsbild als auf dem historischen Foto.

Wenig verändert hat sich das nach 1900 erbaute Haus im **Kolpingweg 2**. Hier fällt in erster Linie auf, dass die Fensterläden entfernt wurden.



Kempter-Wald-Straße 17 (Haus Obermüller)



Kempter-Wald-Straße 17 im Jahr 2005



Kolpingweg 2



Kolpingweg 2 im Jahr 2005



Wohn- und Geschäftshäuser in Ortskern, vorwiegend offene Bauweise
M 1/2500



Reihenhausbebauung östlich der Geierstraße
M 1/2500



Kleinteilige Baustruktur im Neubaugebiet „Am Lexgraben“ – Primelstraße)
M 1/2500



Schul- und Sportzentrum mittlerer Baumasse an der Duracher Straße
M 1/2500



Großflächiges Sägereigelände am Bachtelweg
M 1/2500



Gebäude mittlerer und großer Baumasse im Gewerbegebiet
M 1/2500

2. BESTANDSANALYSE

2.1 BAUSTRUKTUR UND ORTSBILD

2.1.1 BAUSTRUKTUR

Das Ortsbild von Betzigau wird durch eine offene Bauweise bestimmt. Das Ortszentrum ist geprägt von 2½ geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. An den historischen Straßenzügen finden sich noch vereinzelt größere, landwirtschaftliche Gebäude. Die Wohnbebauung an den Ausfallstraßen (Duracher Straße und Kempter-Wald-Straße) ist ebenfalls meist 2-geschossig ausgeführt.

Die dem Ortskern angelagerten Wohngebiete (Grün-tenring, Lerchenweg) haben meist eine kleinteilige Baustruktur bestehend aus 1½-geschossigen Wohnhäusern.

Einen eher verdichteten Charakter erzeugen die Reihenhausbebauungen östlich der Geierstraße sowie südlich des Bussardweges.

Das östliche Baugebiet „Am Lexgraben“ hat einen kleineren Anteil Reihenhäuser, ansonsten überwiegt eine kleinteilige, überwiegend 1½-geschossige Wohnhausbebauung geringer Baumasse.

Baukörper mittlerer Größe sind der Baumarkt an der Leiterberger Straße, die Sägereien am südlichen Ortsrand, das Schul- und Sportzentrum an der Duracher Straße, sowie die Kirche im Ortszentrum.

Das am westlichen Ortsrand liegende Gewerbegebiet besteht überwiegend aus Baukörpern mittlerer und großer Baumasse.

- Baustruktur
- Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- Vorbereitende Untersuchung
- Grobanalyse und Konzepte

Oberried

Vogelherri

BETZIGAU



Nutzung der Baustellen der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Projekt		Projekt-Nr.
STÄDTEBAUFÖRDERUNG BETZIGAU		2014.1
VORBER. UNTERSUCHUNGEN, RAHMENPLAN		
Titel		Maßstab
BESTANDSANALYSE		1 : 5.000
BAUSTRUKTUR		
Datum		Planer
20.06.05 MHEB		
Draht		B 1.1
Draht		

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU | DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA | FRANZ ARNOLD
 HILFSGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331 / 80284 • FAX 08331 / 49201



Unterführung der Hauptstraße (KR OA 18) an der Bahnlinie Kempten - Buchloe



Hauptstraße am südwestlichen Ortsausgang Richtung Kempten



Hauptstraße in der Ortsmitte, Blickrichtung Osten



Wohn- und Geschäftshäuser an der Hauptstraße



Bäckerei Hauptstraße 10, Blick zur Ortsmitte



Hauptstraße am nördlichen Dorfrandbereich in Fahrtrichtung Wildpoldsried

2.1.2 GEBÄUDE IM STRASSENRAUM

- Hauptstraße

Die Hauptstraße im Rang einer überörtlichen Kreisstraße verbindet Kempten mit dem nordöstlich gelegenen Wildpoldsried. Sie ist im Untersuchungsbe-
reich in einer Breite von 6,80 bis 7,00 m ausgebaut.

Nach der Unterführung der Bahnlinie Buchloe-Lindau am südwestlichen Ortsrand ist die Hauptstraße noch tief ins Gelände eingegraben und erreicht erst am Ortseingang bei der Abzweigung Duracher Straße die volle Geländehöhe.

Im Ortskern wird die Hauptstraße von meist 2-geschossigen, trauf- und giebelständigen Wohn- und Geschäftsgebäuden flankiert. Ab der Hausnummer 10 (Bäckerei) verläuft die Hauptstraße als fast nur einseitig bebaute Ortsrandstraße und begrenzt die nördlichen, 1- bis 2-geschossigen Wohnquartiere (Geierstraße etc.) gegen Osten.

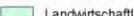
Die Bebauung östlich der Hauptstraße besteht aus zwei großen Bauernhöfen sowie dem Baumarkt an der Abzweigung Leiterberger Straße, dazwischen liegen große Grünflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Am nördlichen Ortsende folgt die Hauptstraße der Bahnlinie Richtung Wildpoldsried.

Gebäude

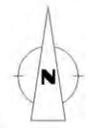
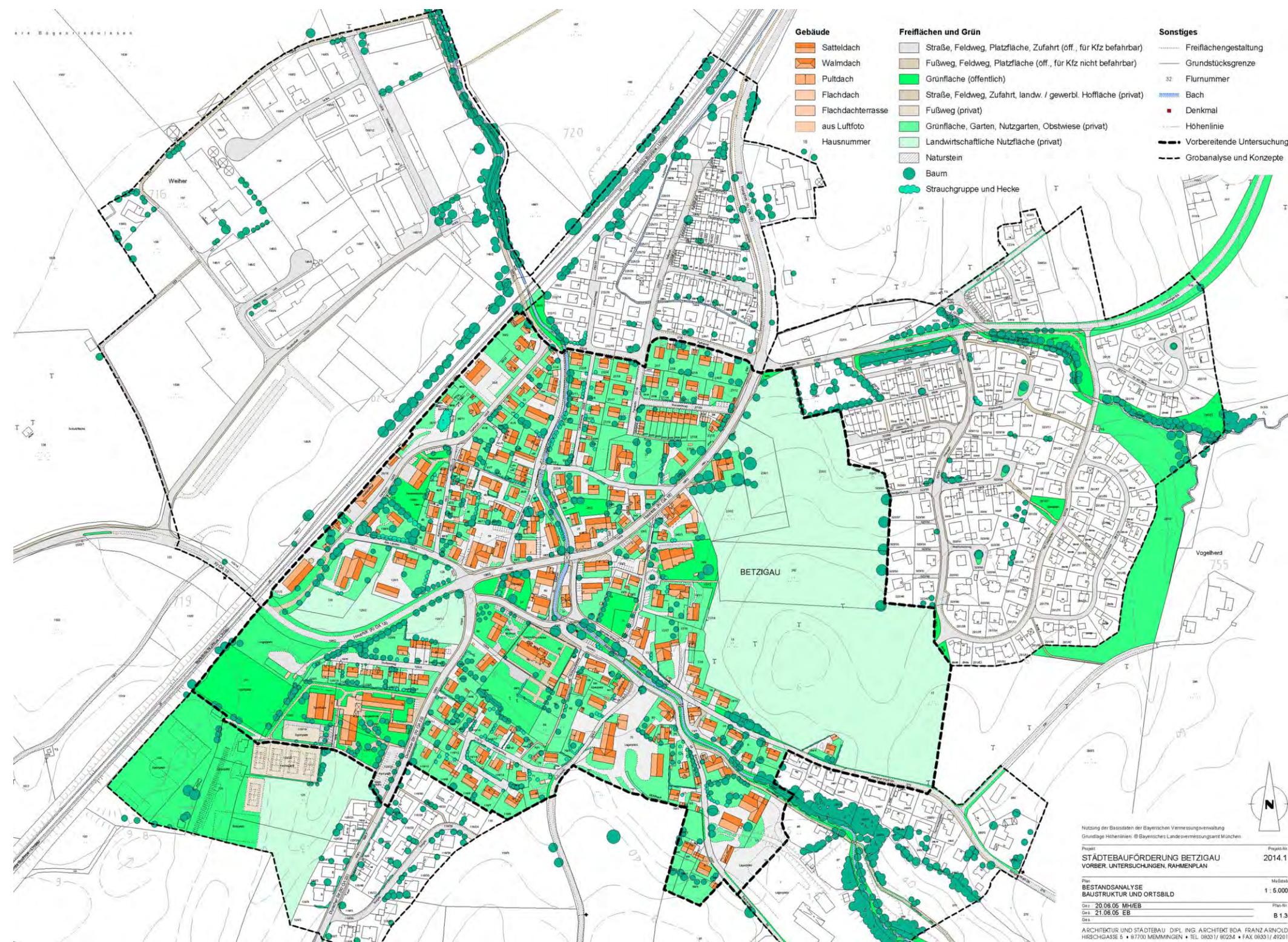
-  Satteldach
-  Walmdach
-  Pultdach
-  Flachdach
-  Flachdachterrasse
-  aus Luftfoto
-  Hausnummer

Freiflächen und Grün

-  Straße, Feldweg, Platzfläche, Zufahrt (off., für Kfz befahrbar)
-  Fußweg, Feldweg, Platzfläche (off., für Kfz nicht befahrbar)
-  Grünfläche (öffentlich)
-  Straße, Feldweg, Zufahrt, landw. / gewerbli. Hoffläche (privat)
-  Fußweg (privat)
-  Grünfläche, Garten, Nutzgarten, Obstwiese (privat)
-  Landwirtschaftliche Nutzfläche (privat)
-  Naturstein
-  Baum
-  Strauchgruppe und Hecke

Sonstiges

-  Freiflächengestaltung
-  Grundstücksgrenze
-  Flurnummer
-  Bach
-  Denkmal
-  Höhenlinie
-  Vorbereitende Untersuchung
-  Grobanalyse und Konzepte



Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung
Grundlage Höhenlinien: © Bayerisches Landesvermessungsamt München

Projekt: **STÄDTEBAUFÖRDERUNG BETZIGAU**
VORBER. UNTERSUCHUNGEN, RAHMENPLAN

Projekt-Nr.: 2014.1

MuStich: 1 : 5.000

Plan-Nr.: B.1.3

Gez.: 20.06.05. MH/EB
Gez.: 21.06.05. EB

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU | DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA | FRANZ ARNOLD
HÖRCHGASSE 5 • 81700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 85234 • FAX. 08331/ 49201



Ortsausfahrt Duracher Straße, mit eingeschränktem Sichtfeld südlich der Schule



Aufweitung des Straßenraumes im Bereich nördlich der Schule an der Duracher Straße



Wohnbebauung nördlich der Schule an der Duracher Straße, Blick Richtung Ortsmitte



Fußgängerüberweg an der Duracher Straße auf Höhe des Friedhofes



Duracher Straße zwischen Parkplatz an der Schule und Einmündung in die Hauptstraße M 1 / 2500

- Duracher Straße

Die Duracher Straße verbindet Betzigau mit der gleichnamigen Autobahnausfahrt zwischen Kempten und dem Autobahnkreuz Allgäu.

Vom Ortseingang bis zur Höhe der Schule führt die Straße durch 1 bis 2-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Auf der östlichen Straßenseite setzt sich eine Bebauung mit 2-geschossigen Wohnhäusern bis zur Ortsmitte fort, die wegen der Hanglage meist erhöht über dem Straßenniveau liegen.

Vor dem Einmündungsbereich in die Hauptstraße liegen die Gebäude des alten- und neuen Pfarrhofes vom Straßenraum zurückversetzt.

Nach der Wohnbebauung am Ortseingang öffnet sich der westliche Straßenrand im Bereich des Parkplatzes an der Schule, markantes Gebäude an der Duracher Straße ist die Schule mit ihren Nebengebäuden bis an den Straßenrand.

Im Anschluss an den Schulkomplex folgt nochmals eine 2-geschossige Wohnbebauung am Stuibenweg, den anschließenden Straßenrand bis zur Kreuzung Hauptstraße bildet eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.



Geschäftshaus an der Kempter-Wald-Straße, Blick zur Hauptstraße mit Gasthaus



Kempter-Wald-Straße mit Grünanger und Bannholzbach



Anstieg Kempter-Wald-Straße mit bewaldeter Böschung



Verlauf Kempter-Wald-Straße im Ortskern entlang des Bannholzbaches
M 1 / 2500



Ansteigende Kempter-Wald-Straße mit einseitiger Wohnbebauung

- Kempter-Wald-Straße

Die Kempter-Wald-Straße zweigt in der Ortsmitte von der Hauptstraße nach Süden ab. Die Bedeutung der Straße wird auch durch die zahlreichen historischen Bauten unterstrichen.

Im Ortskern wird der Straßenraum durch zwei giebelständige Geschäftshäuser mit vorgelagerten Parkplätzen und einer Schlosserei, der ehemaligen Dorfschmiede, gefasst. An die Schmiede, ebenso an die Sparkasse ist ein Anbau mit Flachdach angehängt worden

Im weiteren Verlauf folgt die Kempter-Wald-Straße dem Bannholzbach nach Osten. Straße und Bach werden durch einen Grünanger getrennt, in dem als einziges Gebäude ein Getränkelager im ehemaligen Feuerwehrhaus steht.

Dem Grünanger gegenüberliegend erstrecken sich ein unbebautes Gemeindegrundstück sowie zwei größere Wohn- bzw. Gewerbegebäude mit historischem Ursprung.

Ab der Haus Nr. 17 steigt die Kempter-Wald-Straße nach Osten hin an. Mit Ausnahme des Hauses Nr. 21 erfolgt die derzeitige Bebauung nur noch einseitig mit vorwiegend 2-geschossigen Wohnhäusern.

Das Ortsende wird durch einen großen Bauernhof markiert, an dem die Kempter-Wald-Straße mit einer großen S-Kurve die Gemeinde verlässt.



Kirchstraße im Bereich des alten Pfarrhofes



Kirchstraße mit Kirchenmauer, Blick nach Südosten



Bachgasse, Blick zur Hauptstraße mit Gasthaus



Kirchstraße und Bachstraße in der Ortsmitte

M 1 / 2500



Abzweigung Rotkreuzstraße mit Rathaus und gegenüberliegendem Sägewerk



Engpass an der Rotkreuzstraße 1 (Sägerei)

- Kirchstraße

Kurz vor der Einmündung der Duracher Straße in die Hauptstraße, zweigt die Kirchstraße nach rechts ab und führt durch den alten Dorfkern bis zum Rathaus. Sie wird gesäumt von traufständigen, teilweise historischen Gebäuden. Im vorderen Teil verläuft die Kirchstraße zwischen dem rückversetzten alten Pfarrhof und dem neuen Pfarrhof mit vorgelegten Parkplätzen.

Im Bereich zwischen Friedhofsmauer und Haus Nr. 3 wird der Straßenraum enger gefasst, bevor er sich im Bereich des Grünangers am Bannholzbach wieder aufweitet. Die zurückgesetzte Kirche tritt räumlich kaum in Erscheinung, die Straße verläuft an der Fassade Haus Nr. 6 entlang und mündet am Rathaus in die Rotkreuzstraße und den Bachtelweg.

- Bachstraße

Die Bachstraße verbindet als schmale Gasse die Hauptstraße mit der Kirchstraße entlang des Bannholzaches. Sie wird westlich durch zwei große ehemalige Bauernhöfe begrenzt, deren Fassaden den engen Straßenraum bilden. Die östliche Straßenseite ist mit einem Geländer zum gemauerten Bachbett hin abgesichert.

- Rotkreuzstraße

Die Rotkreuzstraße führt die Kirchstraße ab dem Rathaus nach Süden fort. Das Rathaus sowie das Haus Nr. 4 und der gegenüberliegende, 3-geschossige Bauernhof mit Sägerei dominieren den Straßenraum. Die restlichen Wohn- und Nebengebäude entlang der Straße sind 1- bis 2-geschossig und treten vom Straßenraum zurück. Die Rotkreuzstraße verlässt nach 150 m die Ortschaft Betzigau und führt weiter Richtung Kempten.



Der Bachtelweg an der Engstelle zwischen Bach und Haus Nr. 2 mit auskragendem Dach



Abzweig Bachtelweg und Wanderweg bei Haus Nr. 1



Bachtel(wander)weg mit Grünzug entlang des Bannholzbaches



Verlauf Bachtelweg zwischen Haus Nr. 2 und Ortsausgang
M 1 / 2500



Waldrand am Bachtel(wander)weg

- Bachtelweg

Der Bachtelweg ist die gerade Verlängerung der Kirchstraße ab dem Rathaus in Richtung Schwarzenbühl/Stein.

Am unteren Sägewerk beginnend macht der Bachtelweg einen leichten Bogen entlang dem linker Hand verlaufenden Bannholzbach, zwischen dem Bach und dem Haus Nr. 2 entsteht eine Engstelle mit einer Fahrbahnbreite von 4,2 m.

Im weiteren Verlauf folgt eine lockere 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung auf der Westseite, auf der östlichen Straßenseite zum Bannholzbach hin stehen drei große bäuerliche Anwesen, teilweise mit Wohn- bzw. gewerblicher Nutzung.

Der Bachtelweg verlässt die Gemeinde entlang der Lagerflächen der oberen Sägerei nach Südosten.

Am Haus Nr. 1 zweigt vom Bachtelweg ein namensgleicher Wanderweg dem Bannholzbach folgend ab.

Südlich wird der Wanderweg durch zwei Bauernhöfe und die Lagerflächen des oberen Sägewerks begrenzt, auf der anderen Seite befindet sich der tief eingeschnittene Bachlauf mit dichter Bewaldung.

Nach der Überquerung des Baches über eine kleine Brücke und ein kurzes Waldstück tritt der Wanderweg in die offenen Felderlandschaft hinaus.



Die Sackgasse des Grüntenringes als reine Wohnerschließungsstraße



Oberer Teil des Gottesackerweges als Fußweg mit Stufenanlage



Gottesackerweg, Sicht von der Kirchstraße einwärts



Runder Platz vor Kindergarten mit Blick zur Hauptstraße



Fußweg südlich des Kindergartens mit „Himmelleiter“ (derzeit keine Fortführung)



Kolpingweg und Hauptstraße in der Ortsmitte

M 1 / 2500

- Grüntenring

Der Grüntenring erschließt als hakenförmige Sackgasse ein Wohngebiet südöstlich der Duracher Straße. Zwischen Duracher Straße bzw. zur Schule und Grüntenring besteht nur eine Fußwegerschließung mit Stufen. Die innere, sowie die südliche Bebauung besteht vorwiegend aus 1½ geschossigen Wohnhäusern, die nördliche Bebauung vorwiegend aus 2 bis 2 ½ geschossigen Wohnhäusern. Die Bebauung im äußeren Bereich ist durchgehend traufständig, die Baukörper sind allgemein vom Straßenraum zurückversetzt.

- Gottesackerweg

Der Gottesackerweg ist eine Fußwegverbindung zwischen Grüntenring und Kirchstraße. Östlich des Friedhofes werden über den aufgekiesten Weg noch zwei Häuser und ein Garagenhof erschlossen. Nach dem Haus Nr. 2 verengt sich der Gottesackerweg zu einem Trampelpfad der am Rande der Grünflächen Flur Nr. 64 liegt. Über ein paar Stufen endet der Fußweg südlich des Grundstücks Grüntenring 2.

- Kolpingweg

Der Kolpingweg verbindet die Hauptstraße mit der Kempter-Wald-Straße, ist jedoch im Bereich des Kindergartens nur für Fußgänger und Radfahrer durchlässig. Der nördliche Kolpingweg erschließt als Einbahnstraße vor allem den Angestelltenparkplatz des Kindergartens, eine Ausfahrt ist nur über den Garagenhof Flur Nr. 23/3 möglich. Von Süden her endet der Kolpingweg am runden Platz vor dem Kindergarten, dessen äußerer Bereich als Kurzparkzone genutzt wird. Die Bebauung am Kolpingweg ist uneinheitlich und locker, Zentrum und größte Baumasse ist der Kindergarten.



Giebelständige Wohnhäuser an der Alten Landstraße



Alte Landstraße mit angrenzender Bebauung
M 1 / 2500



Ehemaliges Bahnwärterhäuschen mit nachträglichen Anbauten



Unbefestigte Verbindungsstraße zwischen Alter Landstraße und Hauptstraße vor Unterführung



Großflächige, pflegeleichte Asphaltflächen am Recyclinghof in der Gartenstraße



Nördlicher Teil der Gartenstraße mit Wohnbebauung, Blick nach Südwesten

- Alte Landstraße

Vor dem Ausbau der Hauptstraße mit Bahnunterführung war die Alte Landstraße die Verbindungsstraße in Richtung Kempton.

Sie zweigt am Ortseingang gegenüber der Duracher Straße von der Hauptstraße ab und endet inzwischen am ehemaligen Bahnwärterhäuschen.

Im Einfahrtsbereich wird die Alte Landstraße durch zwei giebelständige Wohnhäuser begrenzt, das traufständige Haus Nr. 4 tritt vom nördlichen Straßenrand zurück.

Die Alte Landstraße erschließt weiterhin das Firmengelände der Baufirma Kögel mit den traufständigen Gebäuden und den angrenzenden Bauernhof mit Anbauten.

Am ehemaligen Bahnwärterhäuschen zweigt eine unbefestigte Verbindungsstraße zur Hauptstraße hin ab, sie erschließt das längs der Bahnlinie liegende Raiffeisenlagerhaus und ist nur bis zu diesem hin mit einer Asphaltdecke belegt.

- Gartenstraße

Die Gartenstraße verlängert die Alte Landstraße längs der Bahnlinie nach Norden. Im schmalen Streifen zur Bahnlinie wird die Gartenstraße durch mehrere traufständige Gebäude unterschiedlicher Größe (Wertstoffhof und ehemaliges Lagergebäude Bahnhof) begrenzt, zum Ortskern hin überwiegt Grün auf privatem Grund.

Im Bereich der Feuerwehr bzw. des ehemaligen Bahnhofsgeländes schwenkt die Gartenstraße von der Bahnlinie weg. Das ehemalige Bahnhofsgelände liegt großteils brach und unbebaut da, das noch verbliebene Bahnhofsgelände ist einsturzgefährdet.

Bis auf einen Gewerbebetrieb mit vorgelagertem Parkplatz ist die weitere Gartenstraße mit kleineren, giebelständigen Wohnhäusern gesäumt.



Bahnhofstraße in Blickrichtung Bahnhof



Ehemalige Bahnhofsgaststätte an der Kreuzung Bahnhofstraße / Gartenstraße



Bahnübergang Wagegger Straße in Richtung Gewerbegebiet



Verlauf der Wagegger Straße entlang des Bannholzbaches

Quartier zwischen Bahnhofstraße und Wagegger Straße
M 1 / 2500

- Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße mit ihren vielen historischen Gebäuden verbindet den Ortskern mit dem ehemaligen Bahnhofsquartier. Sie zweigt von der Alten Landstraße ab und mündet an der Feuerwehr in die Gartenstraße.

Die relativ dichte und straßenständige Bebauung erzeugt einen geschlossenen Straßencharakter. Die 2- bis 2½-geschossige Bebauung ist auf der Westseite traufständig, auf der Ostseite überwiegend giebelständig.

Der Übergang zum ehemaligen Bahnhofsgelände wird durch die ehemalige Bahnhofsrestauration, Haus Nr. 10 markiert, das nach wie vor als Gaststätte betrieben wird.

- Wagegger Straße

Die Wagegger Straße zweigt im Ortskern von der Hauptstraße nach Norden ab, ist über eine Brücke mit der Raiffeisenstraße verbunden und führt dann am Bach entlang bis zum Ortsende Richtung Gewerbegebiet.

Zwischen Hauptstraße und Abzweigung Raiffeisenstraße wird die Wagegger Straße beidseitig durch eine traufständige, 2-geschossige Wohnbebauung begrenzt.

Nach dem Abzweig zur Raiffeisenstraße verläuft sie längs des Bannholzbaches, die einseitige Bebauung auf der Westseite besteht aus trauf- und giebelständigen Wohngebäuden und Garagen.

Zwischen Wagegger Straße 7 und Bahnhofstraße 10 besteht eine schmale Fußwegverbindung auf privatem Grund.



Einmündung Raiffeisenstraße / Hauptstraße, Blick nach Westen



Raiffeisenstraße am Übergang nach Osten

- Raiffeisenstraße

Die Raiffeisenstraße umschließt mit der Hauptstraße (Haus Nr. 7–11) ein innerörtliches Wohnquartier. Die innere Bebauung besteht aus trauf- und giebelständigen Wohnhäusern mit Nebengebäuden. Zwischen Gasthaus und Brücke zur Wagegger Straße verläuft die Raiffeisenstraße entlang des Bannholzbaches, der Bereich nördlich der Raiffeisenstraße wird von einem größeren landwirtschaftlichen Anwesen mit umliegenden Grünland geprägt.

- Lerchenweg

Der Lerchenweg verbindet als reine Wohnerschließungsstraße die Raiffeisenstraße mit den nördlichen Wohngebieten. Im Untersuchungsbereich ist der Straßenverlauf durch kleinteilige, überwiegend giebelständige Wohnbauten mit Nebengebäuden geprägt. Der Verlauf der Straße zwischen den überwiegend gemauerten Grundstücksgrenzen erzeugt einen geschlossenen Charakter.

- Fasanstraße

Die Fasanstraße verlängert die Geierstraße nach Süden und erschließt drei giebelständige Wohnhäuser mit den vorgelagerten Garagen sowie den Garagenhof der Reihenhaussiedlung am Bussardweg. Ein privater Fußweg erschließt weiterhin die Gartengrundstücke für die Reihenhäuser, eine weiterführende Verbindung in Richtung Hauptstraße ist nicht vorhanden.

- Bussardweg

Der Bussardweg erschließt von der Fasanstraße her kommend die südliche Reihenhaussiedlung und drei nördlich angrenzende, vom Straßenraum zurückversetzte Wohnhäuser. Eine Verbindung zur Hauptstraße besteht nur für Fußgänger und Radfahrer.



Raiffeisenstraße mit Grünstreifen entlang des Bannholzbaches



Wohnquartier zwischen Raiffeisenstraße und Hauptstraße
M 1 / 2500



Lerchenweg, Blick zum Ortskern nach Süden



Wohnbebauung an der Fasanstraße und am Bussardweg
M 1 / 2500



Typische 2½-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser an der Hauptstraße



Kindergarten und Wohnhaus 1½-geschossig, umliegende Bebauung überwiegend 2½-geschossig.



Aufgestocktes Bauernhaus an der Rotkreuzstraße, 3-geschossig.



Feuerwehrhaus und Vereinsheim an der Gartenstraße mit „versunkenem“ Erdgeschoss



Kirchenschiff mit Turm als höchstes Gebäude in der Ortsmitte



Eingeschossiger Gewerbebetrieb in der Gartenstraße

2.1.3 GESCHOSSIGKEIT

In der innerörtlichen Bebauung überwiegt das 2- bis 2½-geschossige Wohn- und Geschäftshaus. Auch die ehemaligen landwirtschaftlichen, teils historischen Gebäude wurden überwiegend 2½-geschossig ausgeführt.

Im Untersuchungsbereich sind mehrere 1-geschossige Gewerbebauten entstanden, so der Wertstoffhof und eine Autoreparaturwerkstatt an der Gartenstraße, der Baumarkt an der Leiterberger Straße, sowie die Gewerbehalle der Fa. Kögel an der Alten Landstraße.

Die Schulgebäude und die Sporthalle werden durch ihre Hanglage teilweise 3-bis 3½-geschossig, auch die Wohnhäuser östlich des Kindergartens und südlich des Anstieges der Kempter-Wald-Straße haben durch ihre Hanglage unterschiedliche Geschosshöhen auf Vorder- und Rückseite.

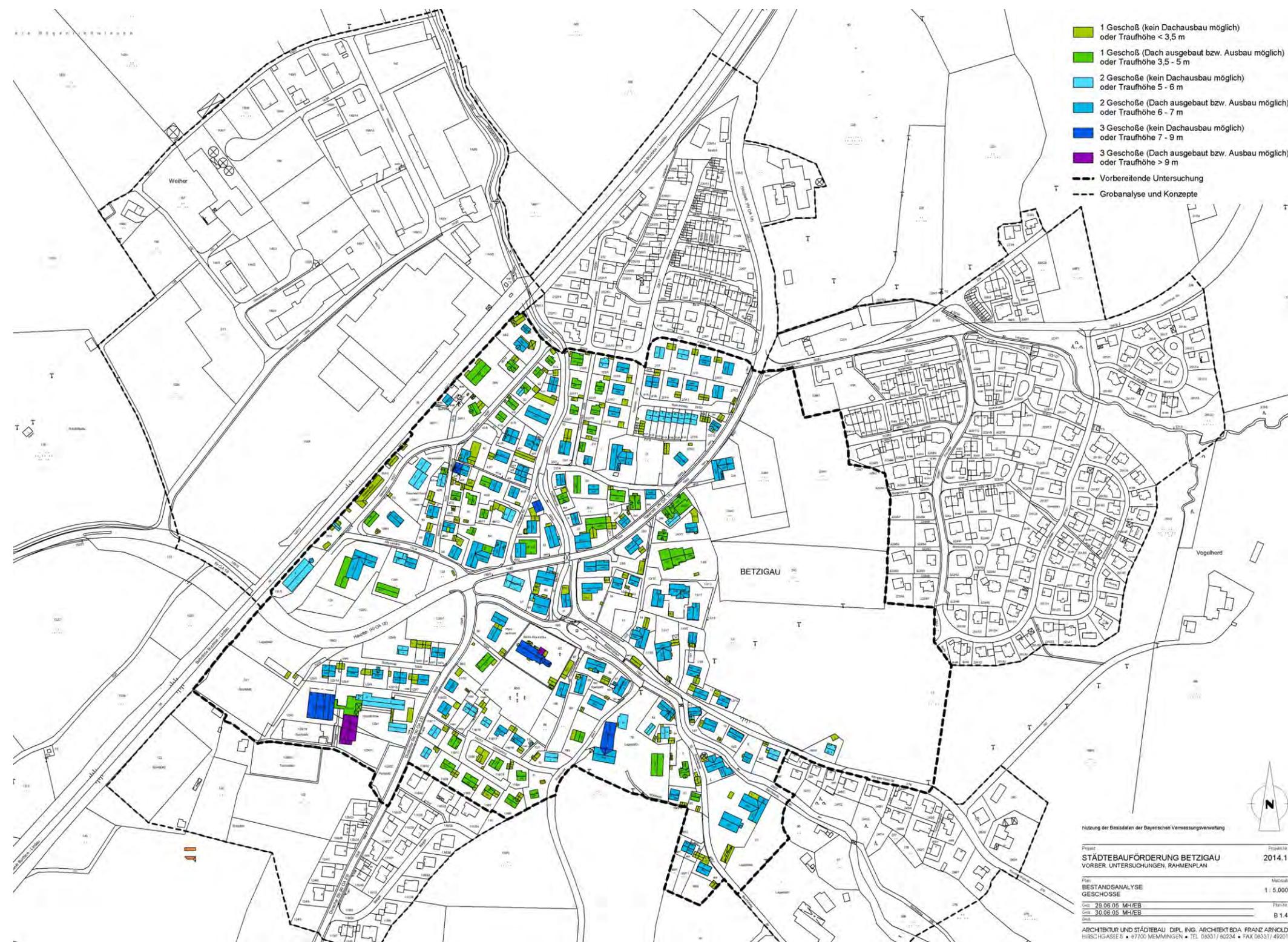
Die älteren Wohngebiete an der Duracher Straße und der Geierstraße sind überwiegend 2- bis 2½-geschossig.

In den neuen Wohngebieten Am Lexgraben / Primelstraße überwiegen kleinere, 1½-geschossige Wohngebäude.

Nebengebäude und Garagen sind meist 1-geschossig, durch die natürliche Topographie sind sie teilweise in den Hang eingegraben worden und werden als Flachdachterrassen genutzt.

Die Kirche mit ihrem Turm ragt über die innerörtliche Bebauung heraus und markiert so den alten Ortskern von Betzigau.

- 1 Geschöß (kein Dachausbau möglich) oder Traufhöhe < 3,5 m
- 1 Geschöß (Dach ausgebaut bzw. Ausbau möglich) oder Traufhöhe 3,5 - 5 m
- 2 Geschöße (kein Dachausbau möglich) oder Traufhöhe 5 - 6 m
- 2 Geschöße (Dach ausgebaut bzw. Ausbau möglich) oder Traufhöhe 6 - 7 m
- 3 Geschöße (kein Dachausbau möglich) oder Traufhöhe 7 - 9 m
- 3 Geschöße (Dach ausgebaut bzw. Ausbau möglich) oder Traufhöhe > 9 m
- Vorbereitende Untersuchung
- Grobanalyse und Konzepte



Nutzung der Bestdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

<p>Projekt STÄDTEBAUFÖRDERUNG BETZIGAU VORBER. UNTERSUCHUNGEN, RAHMENPLAN</p> <p>Titel BESTANDSANALYSE GESCHÖSSE</p> <p>Dat. 29.06.05 MHEB Gez. 30.06.05 MHEB</p>	<p>Projekt 2014.1</p> <p>Maßstab 1 : 5.000</p> <p>Blatt B 1.4</p>
<p>ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD HIRSCHPASSE 6 • 81750 MEMMINGEN • TEL. 05331/50234 • FAX 985331/49201</p>	



Alter Pfarrhof mit flachem „Oberallgäuer Dach“, ehem. Legschindel



Umgebauter historischer Bauernhof, heute Post, mit steilem Dach



Asymmetrische Satteldächer in der Reihenhaussiedlung an der Geierstraße



Ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude mit großem Dachüberstand



Eingeschossiger Flachdachanbau für Drogeriemarkt an der Hauptstraße



Flach geneigte Satteldächer am landwirtschaftlichen Anwesen Hauptstraße 30; große Photovoltaikanlage auf der gesamten Dachfläche

2.1.4 DACHNEIGUNG, -ÜBERSTAND, -AUFBAUTEN UND -DECKUNG

Bis auf wenige Ausnahmen sind die Gebäude im Untersuchungsbereich mit einem Satteldach ausgeführt. Bei der Gestaltung der Dachneigung treffen in Betzigau das flach geneigte Dach des südlichen Oberallgäus (ehem. Legschindeln) mit 20 – 25° und das steil geneigte Dach (ehem. Stroh) mit 40 – 45°, das eher im Unterallgäu typisch ist, aufeinander.

Auch in den Neubausiedlungen ergibt sich kein einheitliches Bild, 2-geschossige Häuser sind eher mit flacheren Dächern ausgeführt, 1 ½ geschossige eher mit steileren (Ausnutzung des Dachraums).

Als regional untypische Besonderheit können die asymmetrischen Reihenhausbewegungen ohne Dachüberstand östlich der Geierstraße angesehen werden.

Pulldächer wie am Betriebsgebäude Sägerei an der Rotkreuzstraße sind vorwiegend an Nebengebäuden ausgeführt und haben meist untergeordnete Bedeutung.

Im Ortskern an der Haupt- und der Kempter-Wald-Straße sind drei größere Anbauten als Flachdach ausgeführt worden. (Drogeriemarkt, Bank und Garagenanbau Schlosserei), ansonsten sind nur vereinzelt Garagen als Flachdächer ausgeführt. Prinzipiell sollten untypische Dachformen nur sehr sparsam und zurückhaltend eingesetzt werden (am ehesten bei Sonderbauten).

Auch was die Dachüberstände betrifft ist in Betzigau keine einheitliche Gestaltung auszumachen. Die flacheren Dächer haben überwiegend einen größeren Dachüberstand bis ca. 1,00 m, steilere Dächer sind im Dachüberstand zurückhaltender. Wie am Beispiel des alten Pfarrhofes ist auch eine unterschiedliche Behandlung von Traufe und Ortgang möglich bzw. historisch üblich gewesen.



Wohn- und Geschäftshaus an der Kempter-Wald-Straße mit Flachdachanbau und Schlepogauben



Mächtige Gauben und Wiederkehr am ehemaligen historischen Bauernhof mit Mühle, Bachtelweg 5



Luftbild Betzigau, Blickrichtung Nordwesten, mit Neubaugebiet Am Lexgraben / Primelstraße rechts unten und Gewerbegebiet über der Bahnlinie

Der Wiederkehr als gestaltendes Element der Fassade sowie des Daches ist bereits historisches Element an Wohngebäuden, die langgestreckten, alten Bauernhöfe erhielten ein einfaches Satteldach ohne Aufbauten. Gauben haben sich inzwischen zu einem beliebten Gestaltungselement an Wohnhäusern entwickelt, sollten sich aber der Dachfläche unterordnen oder wenn möglich ganz vermieden werden.

Der überwiegende Teil der Dächer im Ortskern ist mit naturroten Dachziegeln gedeckt. Im Neubaugebiet Am Lexgraben / Primelstraße ist die naturrote Dachdeckung vorgeschrieben und ergibt ein einheitliches Bild.

Die älteren Wohngebiete (60er bis 80er Jahre) an der Duracher und der Geierstraße sind überwiegend mit braunen bis schwarzen Dachziegeln und Betondachsteinen gedeckt.

Die großformatigen Flachdachbauten im Gewerbegebiet sind mit Bitumen bzw. mit Foliendächern versehen.

Sonstige Dachdeckungen wie Blech und Eternit sind vorwiegend an Nebengebäuden und Garagen ausgeführt und haben untergeordnete Bedeutung.



Neuer Pfarrhof mit Pfarrheim in sehr gutem baulichen Zustand



Neue Mehrfamilienhäuser Anfang der 90er-Jahre östlich des Kolpingweges



Sanierte historische Mühle am Bachtelweg



Alte Dorfschmiede in der Ortsmitte, mittlerer Bauzustand



Ehemalige Bahnhofsgaststätte in mittlerem, z.T. schlechtem Bauzustand



Denkmalgeschütztes ehemaliges Bauernhaus in der Hauptstr.; schlechter bis sehr schlechter Bauzustand

2.1.5 BAUZUSTAND

Maßgeblich für die Beurteilung in einer 5-stufigen Skala war das äußere Erscheinungsbild. Die Einstufung betrifft nur den Gebäudezustand, nicht aber die Gestaltung! Insgesamt ist der Bauzustand der Gebäude im engeren Untersuchungsbereich als gut bis mittel zu bezeichnen.

1 sehr gut

Neubauten der letzten Jahre sind Kindergarten und Mehrfamilienhäuser östlich des Kolpingweges, Pfarrhof mit Pfarrheim westlich der Kirche sowie einzelne gewerbliche Gebäude und Wohnhäuser.

2 gut

In gutem Zustand sind die meisten Gebäude der Wohnbaugebiete aus den 60/ 70-er Jahren im Süden und Norden, die öffentlichen Gebäude wie Kirche, Schule, Feuerwehr und Rathaus sowie Geschäftsgebäude in der Ortsmitte.

3 mittel

Viele ortsbildprägende historische Gebäude sind dem mittleren Bauzustand zuzuordnen. Hier sollten z.T. bauliche Maßnahmen vorgenommen werden, um den Bauzustand zu erhalten bzw. zu verbessern.

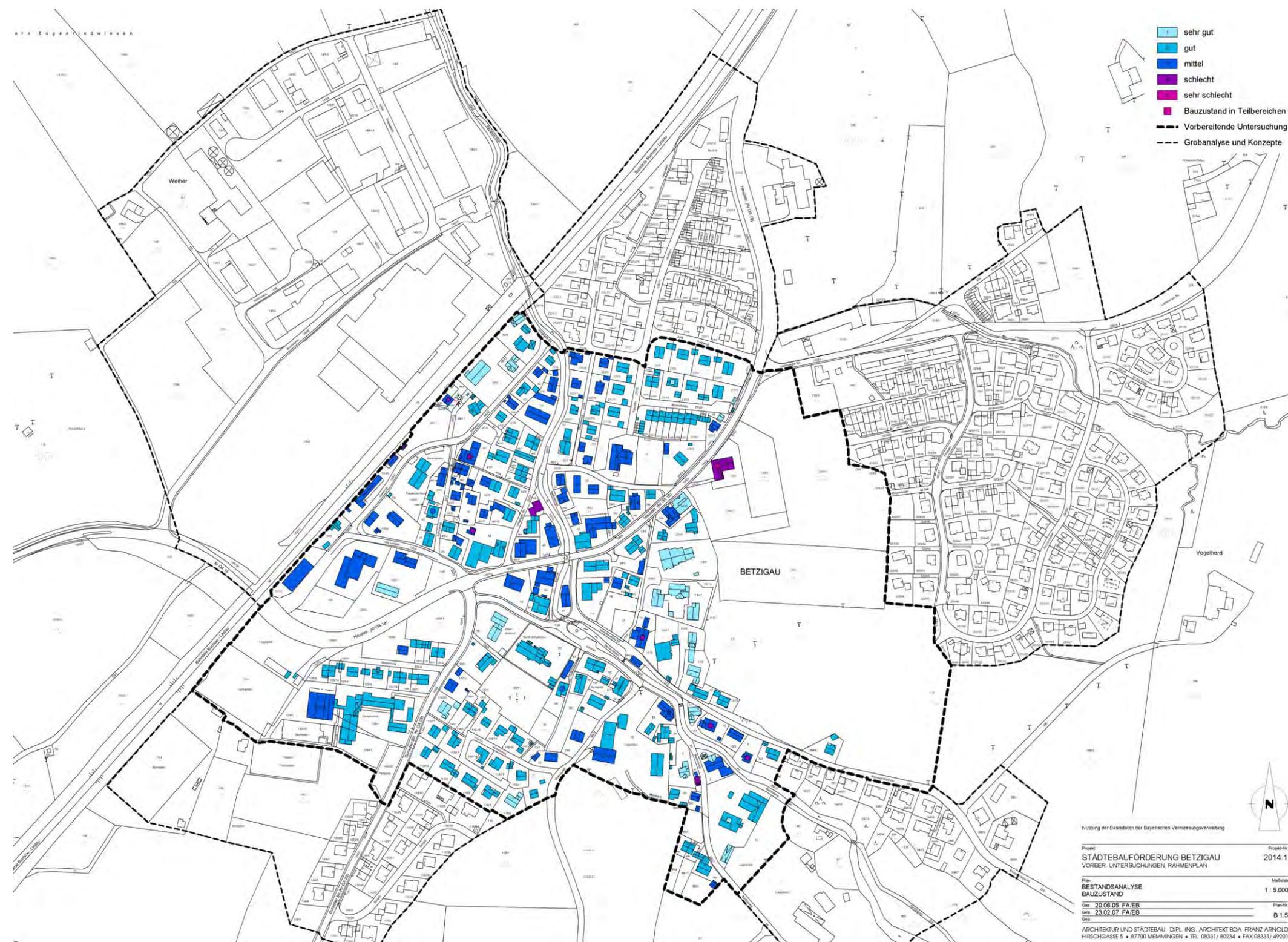
4 schlecht

Das denkmalgeschützte ehemalige Bauernhaus nordöstlich der Ortsmitte und ein historisches Haus am Bach sind in schlechtem Zustand, außerdem einzelne Teilbereiche bei Gebäuden, die ansonsten als mittel bis vereinzelt auch gut einzustufen waren.

5 sehr schlecht

Die Nordfassade des oben genannten denkmalgeschützten Bauernhauses macht z.T einen einsturzgefährdeten Eindruck.

- sehr gut
- gut
- mittel
- schlecht
- sehr schlecht
- Bauzustand in Teilbereichen
- Vorbereitende Untersuchung
- Grobanalyse und Konzepte



Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Projekt	Projekt-Nr.
STÄDTEBAUFÖRDERUNG BETZIGAU	2014.1
VORBER. UNTERSUCHUNGEN, RAHMENPLAN	
Titel	Maßstab
BESTANDSANALYSE	1 : 5.000
BAUZUSTAND	
Dat.	Plan-Nr.
06r. 20.06.05 FA/EB	B 1.5
06s. 23.02.07 FA/EB	
06a.	
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD	
HIRSCHGASSE 5 • 87730 MEINWINGEN • TEL. 08331/80234 • FAX 08331/49201	



Straßenraum mit beidseitigen Gehwegen an der Hauptstraße



Kirchstraße mit Kriegerdenkmal und Grünanger



Grünanger am Bannholzbach vor dem ehemaligen Feuerwehrhaus (Getränkelager)



Platz vor dem Gasthaus Hirsch mit Saal an der Hauptstraße



Großzügige Pflasterfläche vor der Bank in der Hauptstraße



Große Asphaltflächen am Recyclinghof in der Gartenstraße

2.1.6 FREIFLÄCHEN

- Straßen und Plätze

Die HAUPTerschließungsstraßen, sowie die meisten der begleitenden Gehwege sind mit einer Asphaltdecke belegt. Die Fußgängerbereiche in Ortsmitte, Hauptstraße 5 bis 10, sowie der Fußgängerweg entlang der Kirchenmauer sind mit Naturstein belegt. Auch in der Bachstraße und im Kolpingweg sind durch die Verwendung von Naturstein gut gestaltete Straßenflächen entstanden.

Die Straßenräume entlang des Bannholzaches werden durch die begleitenden Grünzüge und den natursteinverbauten Wasserlauf aufgeweitet und gestaltet. Die großen Asphaltflächen im Bereich der Gartenstraße und des Wertstoffhofes wirken eher monoton.

Die Freifläche vor dem alten Pfarrhof ist als Grünfläche angelegt, der Platz am Gasthaus wird überwiegend nur in Verbindung mit dem Saal genutzt. Die Funktion eines Dorfplatzes / Treffpunktes wird derzeit von dem kleinen Platz vor dem Dorflädele, Hauptstraße Nr. 1, übernommen.

- Öffentliche Freiflächen mit besonderer Nutzung

Im östlichen Neubaugebiet ist ein kleiner öffentlicher Spielplatz am Lexgraben vorhanden, der Spielplatz am Feuerwehrhaus hat durch die Abgrenzung zur Gartenstraße fast privaten Charakter.



Bachtel(wander)weg und Bannholzbach bilden eine malerische Kulisse am östlichen Ortsrand



Bannholzbach zwischen Kempter-Wald-Straße und Bachtelweg



Übergang der geschichteten zur gemauerten Uferbefestigung an der Raiffeisenstraße



Bannholzbach an der Wagegger Straße zwischen Haus Nr. 19 und 21 (mit Naturstein stark befestigt)



Lexgraben zwischen Amselweg und Falkenstraße



Lexgraben am Ortsausgang im Bereich hinter dem Bauhof

2.1.7 GEWÄSSER

Der Bannholzbach entspringt im Kempter Wald und fließt in einem Grünzug von Süden her nach Betzigau hinein. Im Bereich Bachtelweg – Abzweig Bachtelwanderweg bei Haus Nr. 1 wird das Bachbett mit einer Uferbefestigung aus Natursteinquadern in einer Breite von ca. 5 m gefasst. Die Uferwände werden im Bereich der Raiffeisenstraße kurzzeitig durch eine Böschung unterbrochen, entlang der Wagegger Straße wird der Bannholzbach wieder mit senkrechten Uferbefestigungen gehalten.

Am nördlichen Ortsrand, an der Kreuzung Wagegger Straße – Gartenstraße, öffnet sich das Bachbett zu einer begrünten Böschung.

Der Bannholzbach, auch Betzigauer Bach genannt, verlässt die Gemeinde entlang des Gewerbegebietes in einem geschlossenen Grünzug.

Der Lexgraben fließt von Osten kommend durch das Neubaugebiet Am Lexgraben / Primelstraße und wird bis zum Baustoffhandel an der Leiterberger Straße von einem Grünzug begleitet. Nördlich des Baustoffhandels verschwindet er in einer Verrohrung und taucht erst im Wohnquartier zwischen Amselweg und Falkenstraße wieder auf.

Nach der Unterquerung der Geierstraße biegt der Lexgraben nach links ab und fließt entlang der Bahnlinie Richtung Norden. Erst hier liegen wieder öffentliche Flächen am Ufer, vorher wird der Lexgraben auf der gesamten Länge von Privatgrundstücken begrenzt.



Grünzug am Bachtelweg



Baumbestand am Alten Pfarrhof an der Hauptstraße



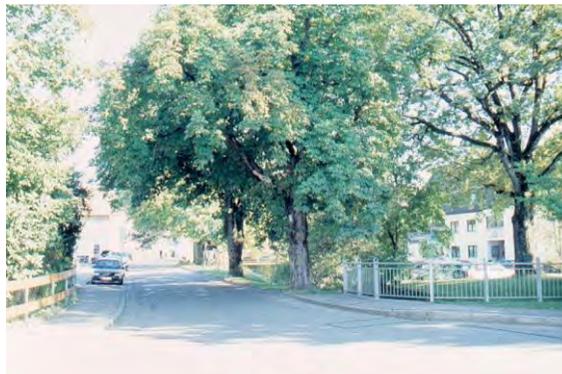
Grünzug am Bannholzbach in Richtung Gewerbegebiet



Baumbestand am denkmalgeschützten Bauernhof, Hauptstraße 16



Grünzug und Einzelbaum vor dem Friedhof in der Kirchstraße



Grünzug am Bannholzbach in der Kempter-Wald-Straße

2.1.8 GRÜNORDNUNG

Am Bannholzbach entlang zieht sich ein ausgedehnter Grüngürtel von Süden nach Betzigau hinein. Nach kurzer Unterbrechung setzt sich die Begrünung als Grünanger entlang der Kempter-Wald-Straße fort. Nach einer erneuten Unterbrechung im Bereich der Bachstraße wird der Bannholzbach entlang der Raiffeisen- und Wagegger Straße von großformatigen Bäumen gesäumt. Im weiteren Verlauf entlang des Gewerbegebietes verdichtet sich die Begrünung wieder zu einem geschlossenen Grünzug.

Ein weiterer wichtiger Grünzug entwickelt sich entlang des Lexgrabens bis zur Leiterberger Straße.

Markante Innerörtliche Grünzüge sind an der Kempter-Wald-Straße im Böschungsbereich gegenüber Haus Nr. 12, rund um den denkmalgeschützten Bauernhof an der Hauptstraße 16 und an der Hauptstraße zwischen Bahnunterführung und Ortseinfahrt im südlichen Böschungsbereich.

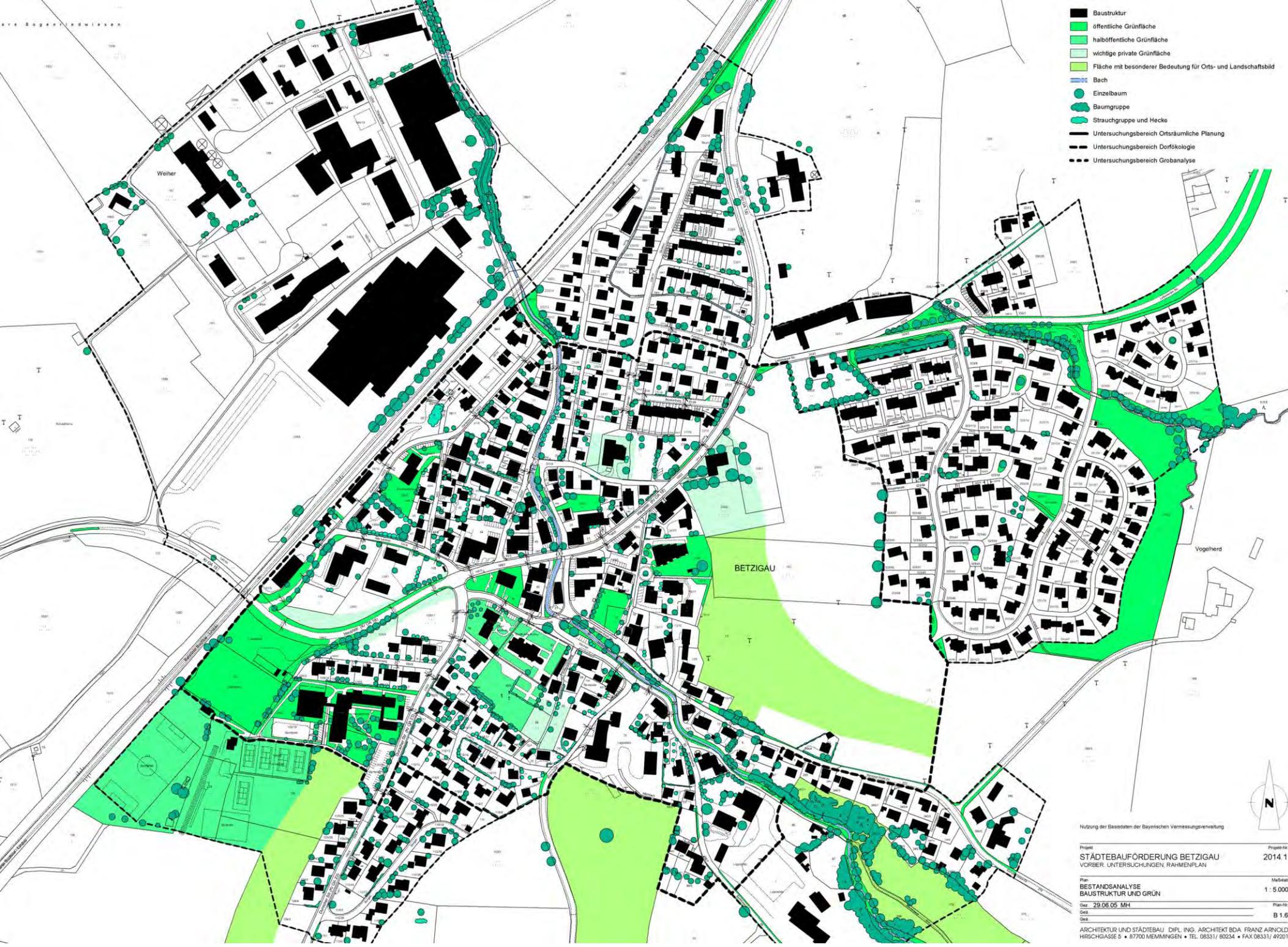
Die Hauptstraße wird in den Außenbereichen durch teilweise alleearartige Bepflanzung geführt, innerorts wird sie durch markante Einzelbäume aufgewertet.

Weiter markante Einzelbäume stehen an der Kirchstraße vor dem Friedhof, im Mündungsbereich Alte Landstraße – Gartenstraße und am Abzweig Bachtelweg – Rotkreuzstraße.

Am westlichen Rand des Baugebietes Lexgraben – Primelstraße markieren fünf alleearartige Einzelbäume das Ende der derzeitigen Bebauung.

Die Ortsrandeingrünung ist in vielen Bereichen nicht vorhanden, die Grenze vom Grünland zur Bebauung ist vielfach übergangslos und nicht gestaltet. Streuobstwiesen, die diese Aufgabe übernehmen könnten, fehlen völlig.

- Baustruktur
- öffentliche Grünfläche
- halböffentliche Grünfläche
- wichtige private Grünfläche
- Fläche mit besonderer Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild
- Bach
- Einzelbaum
- Baumgruppe
- Strauchgruppe und Hecke
- Untersuchungsbereich Ortsräumliche Planung
- Untersuchungsbereich Dorfköologie
- Untersuchungsbereich Grobanalyse



Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Projekt	Projekt-Nr.
STÄDTEBAUFÖRDERUNG BETZIGAU	2014.1
VORBER. UNTERSUCHUNGEN, RAHMENPLAN	

Plan	Maßstab
BESTANDSANALYSE	1 : 5.000
BAUSTRUKTUR UND GRÜN	
Dat. 29.06.05 MH	Plan-Nr.
Dat.	B 1.6

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU | DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEINWINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201



Umgebaute Ortseinfahrt der OA 23 von Süden-Duracher Straße mit Insel und Baum als wirksame Bremse des Verkehrs aus Richtung Autobahnanschluss



Ortsausfahrt der OA 18 Richtung Kempten mit Bahnunterführung (h=3,20 m), Nadelöhr für Lkws und Fußgänger



Hauptstraße im nördlichen Bereich, mit Bushaltestellen und Abzweigung Leiterberger Straße



Tempo-30-Reduzierung der Kreisstraße OA 18 im Bereich der Schule



Kreuzung der Kreisstraßen OA 18 und OA 23 in der Ortsmitte als Knotenpunkt, der in Spitzenzeiten morgens und abends stark frequentiert ist



Ortseinfahrt der OA 23 von Norden mit Fuß- und Radweg neben Grünstreifen, rechts Bauhof, links Landwirtschaft mit Grünflächen

2.2 ERSCHLIESSUNG

2.2.1 STRASSEN

Der Bahnhof Betzigau wurde zwar aufgelassen, jedoch ist der Ort durch den Autobahnanschluss 3 km südlich sehr gut zu erreichen.

• HAUPTERSCHLIEßUNG / KREISSTRASSEN

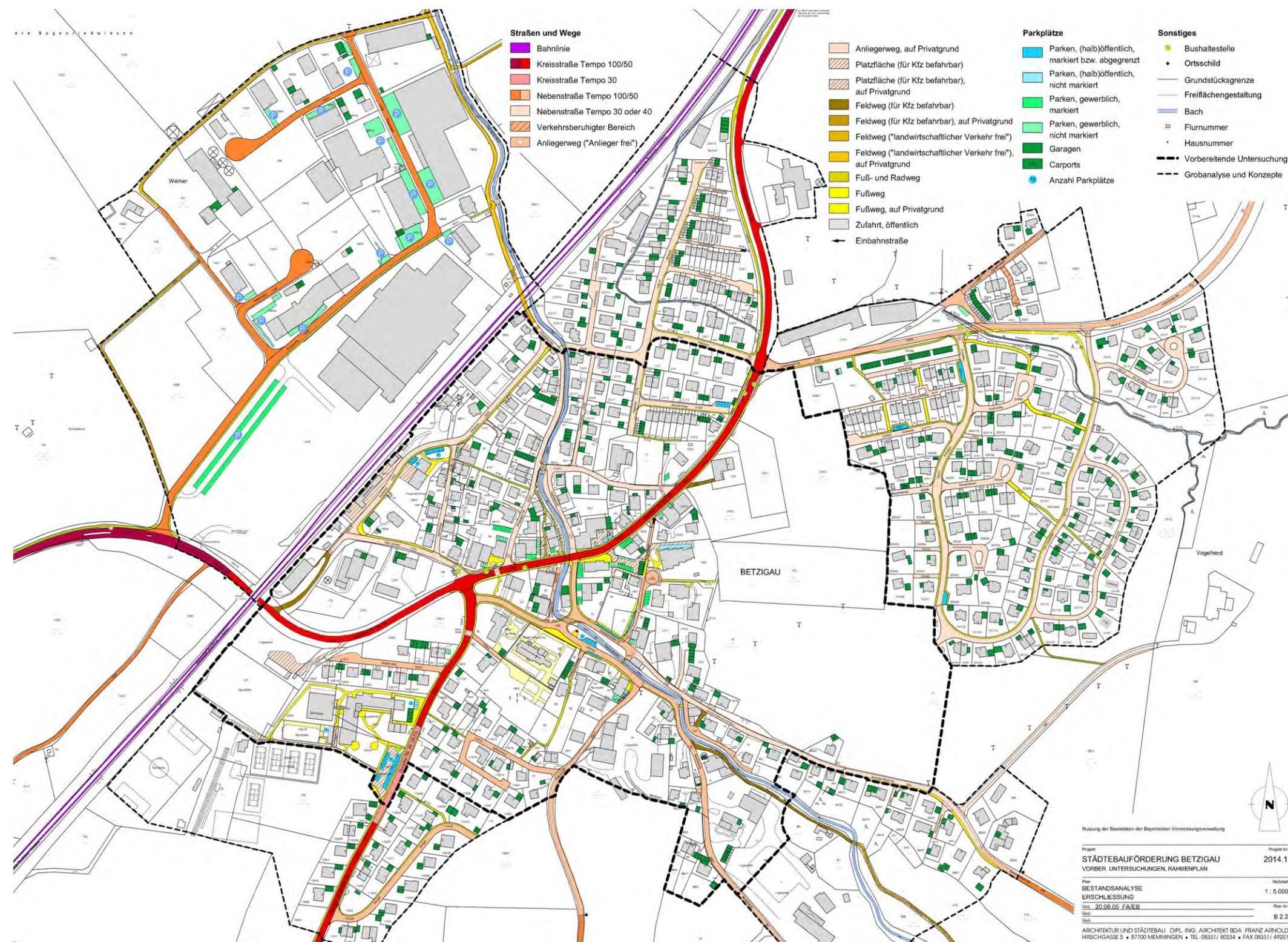
Die Kreisstraße OA 18 (**Hauptstraße**) war historisch die Verbindung von Kempten nach Kaufbeuren, heute wird der Verkehr durch die B 12 ca. 1 km nördlich des Ortes vorbei geführt, wobei auf der Kreisstraße ein regionaler Verkehr aus dem Raum Wildpoldsried Richtung Kempten verbleibt, da die Abfahrt von der B 12 nach Betzigau oder Wildpoldsried weiter östlich liegt.

Deshalb hat auch die OA 23 (**Duracher Straße**) als Autobahnzubringer stark an Verkehrsbelastung zugenommen und wurde im Bereich der Schule werktags auf Tempo 30 reduziert.

Die Kreuzung der beiden Kreisstraßen in der Ortsmitte ist zu Spitzenzeiten stark frequentiert. Die Bahnunterführung der OA 18 ist mit 3,2 m Höhe für ortsunkundige Lkw-Fahrer problematisch, weshalb Lkws teilweise im Ort wenden, um über die nächste Autobahnausfahrt zum Gewerbegebiet zu kommen. Hier laufen derzeit Planungen für eine Westumfahrung des Ortes vom Autobahnzubringer direkt zum Gewerbegebiet.

Die Ortseinfahrt von Süden wurde mit einer Insel ausgebaut, von Norden kann der Verkehr relativ ungebremst in den Ort gelangen. Eine neue Querungshilfe für Radfahrer mit Mittelinsel liegt zu weit außerhalb, um den Verkehr zu bremsen.

Die Straßenbreite der Hauptstraße mit 7,0 m und der Duracher Straße mit 6,50 m sind nach heutigen Erkenntnissen überdimensioniert.



Straßen und Wege

- Bahnlinie
- Kreisstraße Tempo 100/50
- Kreisstraße Tempo 30
- Nebenstraße Tempo 100/50
- Nebenstraße Tempo 30 oder 40
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Anliegerweg ("Anlieger frei")

- Anliegerweg, auf Privatgrund
- Platzfläche (für Kfz befahrbar)
- Platzfläche (für Kfz befahrbar), auf Privatgrund
- Feldweg (für Kfz befahrbar)
- Feldweg (für Kfz befahrbar), auf Privatgrund
- Feldweg ("landwirtschaftlicher Verkehr frei"), auf Privatgrund
- Fuß- und Radweg
- Fußweg
- Fußweg, auf Privatgrund
- Zufahrt, öffentlich
- Einbahnstraße

Parkplätze

- Parken, (halb)öffentlich, markiert bzw. abgegrenzt
- Parken, (halb)öffentlich, nicht markiert
- Parken, gewerblich, markiert
- Parken, gewerblich, nicht markiert
- Garagen
- Carports
- Anzahl Parkplätze

Sonstiges

- Bushaltestelle
- Ortsschild
- Grundstücksgrenze
- Freiflächengestaltung
- Bach
- Flurnummer
- Hausnummer
- Vorbereitende Untersuchung
- Grobanalyse und Konzepte

BETZIGAU

Vogelherd



Nutzung der Basistabell der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Projekt	Projekt-Nr.
STÄDTEBAUFÖRDERUNG BETZIGAU	2014.1
VORBER. UNTERSUCHUNGEN, RAHMENPLAN	
Plan	Maßstab
BESTANDSANALYSE	1 : 5.000
ERSCHLIESSUNG	
Dat.	Plan-Nr.
20.06.05 FA/EB	B.2.2
Dat.	

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU | DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA | FRANZ ARNOLD
 HIRSCHGASSE 5 • 87700 NEMMINGEN • TEL. 08331 / 80234 • FAX 08331 / 49201



Leiterberger Straße ortsauswärts, links Baustoffhandel, rechts Wohnhaus, später Lärmschutzwall auf Garagen, ortseinwärts auf Tempo 40 beschränkt



Kempter-Wald-Straße ortsauswärts am Berg, ohne abgetrennten Fußweg, auf Tempo 40 beschränkt



Ortseinfahrt der Rotkreuzstraße von Süden mit wichtigen straßenbegleitenden Bäumen, geringes Verkehrsaufkommen, da nur Anbindung von Weilern



Kempter-Wald-Straße am Ortseingang von Westen



Kempter-Wald-Straße in der Ortsmitte zwischen Hauptstraße und Kirchstraße, Richtung Süden



Bachtelweg ortsauswärts, ohne Ortsschild an der Ortseinfahrt, geringes Verkehrsaufkommen

• Gemeindeverbindungsstraßen

Die **Leiterberger Straße** zum Ortsteil nach Nord-Osten wurde ortseinwärts auf Tempo 40 reduziert, da sich durch fehlende direkte Erschließung von angrenzender Bebauung keine natürliche Verkehrsbremmung ergibt.

Auch die **Kempter-Wald-Straße** nach Südosten wurde trotz der relativ geringen Verkehrsbelastung auf Tempo 40 beschränkt, da hier im mittleren Bereich kein separater Gehweg vorhanden ist.

Bachtelweg und **Rotkreuzstraße** brauchen als Verbindungsstraßen zu benachbarten Weilern trotz des fehlenden Gehweges keine Geschwindigkeitsbegrenzung.

Die drei zuletzt genannten Straßen treffen sich alle am Bach in der Ortsmitte.

• Nebenstraßen Tempo 50 / Tempo 30

Bei den sonstigen Wohnstraßen sind die **Bergstraße**, der **Grüntenberg** und der **Stuibenberg** im Süden als Sackgassen ohne Geschwindigkeitsbegrenzung ausreichend, ansonsten wurden sowohl das nördliche als auch das östliche Wohngebiet konsequent als Tempo-30-Zonen ausgewiesen.

Für das Wohngebiet zwischen Kreisstraße und Bahntrasse waren hierfür fünf Schilder an den Zufahrten von der Kreisstraße aus notwendig, für das Neubaugebiet im Osten zwei Schilder von der Leiterberger Straße aus. Allerdings wurden insbesondere die **Geierstraße** im Norden und die **Primelstraße** im Osten aus heutiger Sicht auch als Wohnsammelstraßen zu verkehrsgerecht ausgebaut, weshalb z.B. die Fortführung der Primelstraße im letzten Bauabschnitt „**Am Lexgraben**“ nur noch mit einseitigem Gehweg und reduzierter Fahrbahnbreite ausgebaut wurde.

Die Erschließung des Gewerbegebietes durch die **Westendstraße** endet in Form von zwei großen Wendehämmern.

Straßen und Wege

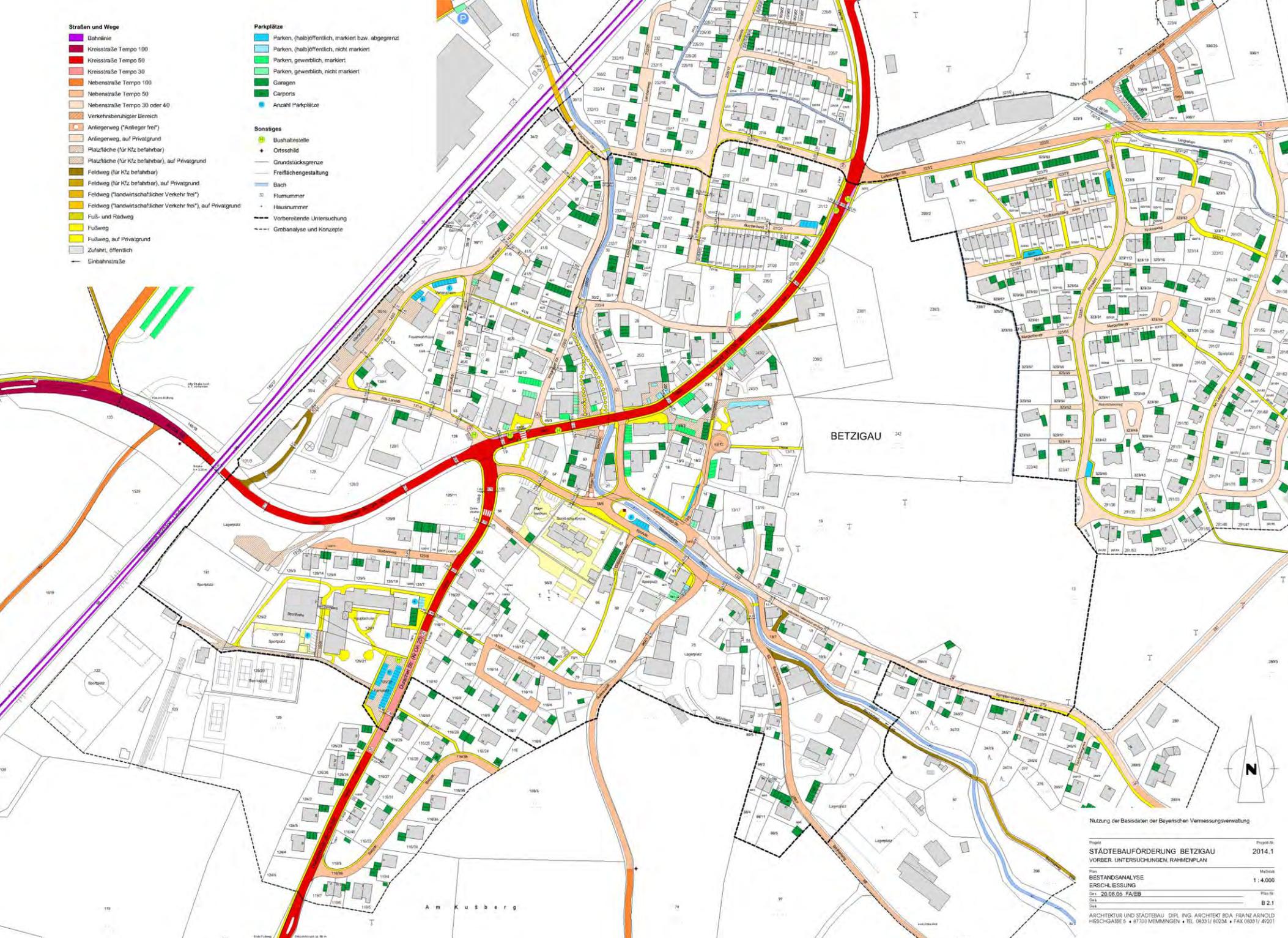
- Bahnlinie
- Kreisstraße Tempo 100
- Kreisstraße Tempo 50
- Kreisstraße Tempo 30
- Nebenstraße Tempo 100
- Nebenstraße Tempo 50
- Nebenstraße Tempo 30 oder 40
- Verkehrsbenutzter Bereich
- Anliegerweg ("Anlieger frei")
- Anliegerweg, auf Privatgrund
- Platzfläche (für Kfz befahrbar)
- Platzfläche (für Kfz befahrbar), auf Privatgrund
- Feldweg (für Kfz befahrbar)
- Feldweg (für Kfz befahrbar), auf Privatgrund
- Feldweg (landwirtschaftlicher Verkehr frei)
- Feldweg (landwirtschaftlicher Verkehr frei), auf Privatgrund
- Fuß- und Radweg
- Fußweg
- Fußweg, auf Privatgrund
- Zufahrt, öffentlich
- Einbahnstraße

Parkplätze

- Parken, (halb)öffentlich, markiert bzw. abgegrenzt
- Parken, (halb)öffentlich, nicht markiert
- Parken, gewerblich, markiert
- Parken, gewerblich, nicht markiert
- Garagen
- Carports
- Anzahl Parkplätze

Sonstiges

- Bushaltestelle
- Ortsschild
- Grundstücksgrenze
- Freiflächengestaltung
- Bach
- Flurnummer
- Hausnummer
- Vorbereitende Untersuchung
- Grobanalyse und Konzepte



Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Projekt: STÄDTTEBAUFÖRDERUNG BETZIGAU	Projekt-Nr.: 2014.1
VORBEREITUNGS-UNTERSUCHUNGEN, RAHMENPLAN	
Maßstab: 1 : 4.000	
BESTANDSANALYSE	
ERSCHLIESSUNG	
Dat.: 20.06.05 FA/EB	Plan-Nr.:
Dat.:	B 2.1
ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU: DIPL.-ING. ARCHIT. BDA FRANZ ARNOLD HIRSCHGASSE 6 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201	

A m K u s s b e r g



Primmelstraße im ersten Bauabschnitt des östlichen Wohngebietes; zwar insgesamt als Tempo-30-Zone ausgewiesen, jedoch im Stil der Zeit zu verkehrsgerecht ausgebaut



Geierstraße im nördlichen Baugebiet, ebenfalls als Tempo-30-Zone mit zu breiter Fahrbahn, ohne straßenbegleitendes Grün



Westendstraße im Gewerbegebiet, mit Seitenstreifen aber ohne Gehweg



Am Lexgraben im dritten Bauabschnitt des östlichen Wohngebietes mit angemessenem Ausbau als Wohnsammelstraße Tempo 30



Nördliches Ende der Geierstraße als Sackgasse, auch für Fußgänger und Radfahrer



Wendehammer im Gewerbegebiet mit großem Platzbedarf

• Verkehrsberuhigte Bereiche

Bisher gibt es nur im Nordosten der Leiterberger Straße „An der Letze“ einen Verkehrsberuhigten Bereich.

• Anliegerwege

Die **Bachstraße** in der Ortsmitte westlich des Ortsbaches ist als Anliegerweg ausgewiesen.

2.2.2 FELD-, RAD- UND FUSSWEGE

• Feldwege, Rad- und Fußwege

Die Verlängerung der Wagegger Straße ist ab dem Bahnübergang für Kfz gesperrt und stellt eine wichtige Verbindung zur freien Landschaft entlang des Betzigauer Baches dar.

Landschaftlich noch reizvoller ist der Bachtelweg entlang des Baches im Süden, der aber bisher theoretisch auch für Kfz befahrbar ist und ab der Bachbrücke als öffentlich gewidmeter Weg auf Privatgrund weitergeführt wird.

An der nördlichen Hauptstraße wurde ein Fuß- und Radweg durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn abgetrennt, was dem Bereich an der Ortsausfahrt mit einseitiger Bebauung gut entspricht.

Interne Fußwegverbindungen unabhängig von Straßen stellen wichtige, z.T. historische und attraktive Querverbindungen dar, z.B. von der Wagegger Straße zur Bahnhofstraße, vom Grüntenring über den Gottesackerweg zur Kirchstraße, von der Bergstraße und dem Grüntenring zur Duracher Straße.

• Fußwege entlang von Straßen

In der Ortsmitte sind Fußwege beidseits der Hauptstraße geführt, im Norden einseits. Im Süden fehlt ein Fußweg. Die Duracher Straße hat durchgehend beidseitige Fußwege, wobei der östliche mit 1,05 m zu schmal ist.



Bachtelweg als attraktive Fuß- und Radwegverbindung entlang des Baches aus dem Ort in die Landschaft



Parkplätze und Garagenhof der Raiffeisenbank; Verbindung zum Kindergarten optisch blockiert

2.2.3 BAHNLINIE, BUSHALTESTELLEN, STELLPLÄTZE

- **Bahnlinie**

Die Entwicklung des Ortes wird stark durch den Verlauf der Bahnlinie geprägt: Der Ort entwickelt sich südöstlich davon, über der Bahn wird ein Gewerbegebiet erschlossen.

- **Bushaltestellen**

Im Ort gibt es an drei Stellen jeweils Bushaltestellen in beiden Fahrrichtungen:



Vorbereitete Fußwegachse aus dem alten Ort Richtung Neubaugebiet, momentan als „Himmelstreppe“ ohne Fortführung



Aurikelweg als Lärmschutzwall zur Leiterberger Straße mit integrierten Sammelgaragen für Reihenhaus-Wohngebiet

In der Ortsmitte beim „Dorflädele“ als Haltebucht und gegenüber auf der Fahrbahn, im Norden an der Abzweigung der Leiterberger Straße jeweils mit Haltebucht, im Osten der Leiterberger Straße an der Abzweigung der Primelstraße jeweils auf der Fahrbahn.

- **Stellplätze**

Öffentlich markierte Parkplätze senkrecht zur Fahrbahn gibt es in der Kirchstraße neben dem Kriegerdenkmal und beim Pfarrzentrum, beim Vereinsheim in der Garten-

straße sowie beim Sportgelände bzw. bei der Schule als doppelreihiger Parkplatz an der Duracher Straße.

Die beidseitigen Fußwege in der Primelstraße wären nach heutigen Aspekten auch für eine Wohnsammelstraße nicht notwendig, während z.B. an der Kempfer-Wald-Straße ein einseitiger Gehweg sinnvoll wäre.

- **Fehlende Fußwegverbindungen**
(siehe auch Werte-Mängel-Plan)

Das Neubaugebiet im Osten ist bisher leider nur über einen Fußweg entlang der Hauptstraße oder umständlich über die Kempfer-Wald-Straße (z.T. ohne Fußweg) an die Ortsmitte und das Schulzentrum angebunden.

Von der Bergstraße zur Rotkreuzstraße wäre eine fußläufige Verbindung sinnvoll, ebenso entlang der Hauptstraße zum Spielplatz und weiter durch die Bahnunterführung zum Gewerbegebiet sowie von der Gartenstraße / ehemaligem Bahnhof über die Hauptstraße zum Sportgelände. Auch in der Geierstraße im Norden fehlt eine Weiterführung der Fußgänger und Radfahrer nach Norden, die Straße endet am Tor des Bauhofes.

Langfristig wünschenswert wäre auch eine bessere Anbindung des Neubaugebietes im Osten an den Bachtelweg im Süden.

Als gewerbliche Parkplätze auf Privatgrund sind insbesondere die senkrecht zur Fahrbahn hinter dem Gehweg direkt am Haus angeordneten Stellplätze der zwei Banken in der Ortsmitte / Kempfer-Wald-Straße und der Apotheke in der Hauptstraße zu nennen. Größere Parkflächen hat noch die Raiffeisenbank vor dem Garagenhof, der Drogeriemarkt Schlecker vor dem Gebäude und das „Dorflädele“ hinter dem Haus. Für das Gasthaus Hirsch stehen nur sehr wenig Parkplätze zur Verfügung, ebenso für den Kindergarten.



Baugebiet im Norden des Ortes aus den 70er Jahren, geprägt durch Reihenhauzeilen und Doppelhäuser, im südlichen Teil auch Einfamilienhäuser



Neubaugebiet im Osten, vom Ortskern durch eine freie Wiese abgetrennt, in 3 Abschnitten entstanden; im wesentlichen Einfamilienhäuser, z.T. Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser



Betzigauer Dorfblädele für Lebensmittel, Schreibwaren, Mittagstisch; auch als wichtiger Treffpunkt

Einwohner gesamte Gemeinde	2.815
Einwohner gesamter-Untersuchungsbereich	1.775
Einwohner Bereich Vorber. Untersuchung	702
Wohngebäude Bereich Vorbereitende Untersuchung	125
Wohneinheiten WE Bereich Vorbereitende Untersuchung	317
Wohneinheiten WE gesamter-Untersuchungsbereich	703
Einw. / WE Bereich Vorber. Untersuchung	2,21
Einw. / WE gesamter Untersuchungsbereich	2,52



Bäckerei an der nordöstlichen Hauptstraße mit Stehcafe und z. T. Lebensmittelsortiment



Getränkemarkt in der Kempfer-Wald-Straße, nutzt auch das ehemalige Feuerwehrhaus über der Straße in der Grünzone am Bach

2.3 NUTZUNG UND EIGENTUM

2.3.1 GEBÄUDENUTZUNGEN

Im historischen Ortskern entlang des Baches und der Hauptstraße gibt es die typische Nutzungsmischung. In den 60er und 70er Jahren wurden Neubaugebiete im Süden und Norden des Ortes erschlossen, in den letzten Jahrzehnten das vom Ortszusammenhang abge-spaltete Neubaugebiet im Osten. Über der Bahntrasse im Westen liegt ein Gewerbegebiet.

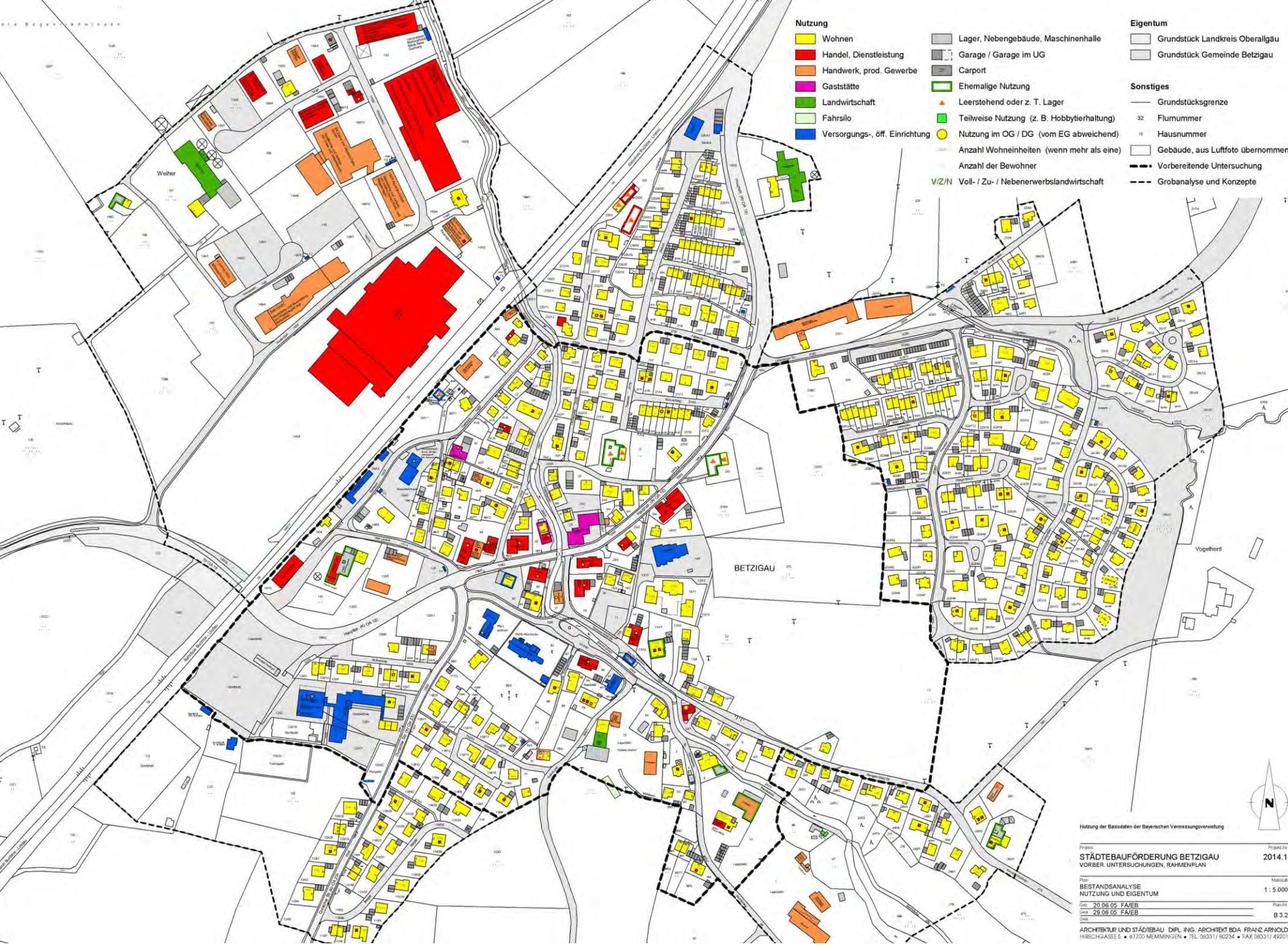
• Wohnen

Betzigau hat derzeit 2.815 Einwohner, wobei im Hauptort 1.775 Einwohner registriert sind. Im Bereich der Vorbereitenden Untersuchung leben 702 Einwohner in 317 Wohneinheiten. Die durchschnittliche Zahl von 2,21 Einwohnern pro Wohneinheit liegt hier vergleichsweise niedrig, im Gesamtort liegt der Schnitt höher.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten ca. 50 Jahren von 1.582 im Jahr 1957 auf 2.815 im Jahr 2004 stark angewachsen, was einen Zuwachs von durchschnittlich 26 Einwohner/Jahr oder 1,5 % bedeutet, während 1900 bis 1950 die Zuwachsrate bei ca. 0,8 % lag (1900: 1265 Einwohner). In den letzten fünf Jahren wurde jedoch nur ein Zuwachs von 16 Einwohner/Jahr bzw. 0,6 % registriert, was in Verbindung mit der gewachsenen Zahl der Wohnungen eine geringere Belegung der Wohnungen zur Folge hat. Im Bereich der Vorbereitenden Untersuchung ergeben sich bei 317 WE in 125 Wohngebäuden durchschnittlich 2,5 WE/Gebäude.

Im südlichen Bereich der Duracher Straße gibt es eine Mischung aus Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, im Norden um die Geierstraße besonders viele Doppel- und Reihenhäuser. Die östliche Siedlung der letzten Jahre wurde mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern begonnen, in den letzten Bauabschnitten wurden jedoch fast nur Einfamilienhäuser gebaut. Trotz der großen Anzahl der Bauflächen der letzten Jahre kann die Gemeinde aktuell keine Bauplätze mehr verkaufen, weshalb neue Bauflächen erschlossen werden müssen.

- Nutzung**
- Wohnen
 - Handel, Dienstleistung
 - Handwerk, prod. Gewerbe
 - Gaststätte
 - Landwirtschaft
 - Fahrsilo
 - Versorgungs-, öff. Einrichtung
 - Lager, Nebengebäude, Maschinenhalle
 - Garage / Garage im UG
 - Carport
 - Ehemalige Nutzung
 - Leerstehend oder z. T. Lager
 - Teilweise Nutzung (z. B. Hobbytierhaltung)
 - Nutzung im OG / DG (vom EG abweichend)
 - Anzahl Wohneinheiten (wenn mehr als eine)
 - Anzahl der Bewohner
- Eigentum**
- Grundstück Landkreis Oberallgäu
 - Grundstück Gemeinde Betzigau
- Sonstiges**
- Grundstücksgrenze
 - 32 Flurnummer
 - Hausnummer
 - Gebäude, aus Luftfoto übernommen
 - Vorbereitende Untersuchung
 - Grobanalyse und Konzepte
- V/Z/N**
Voll- / Zu- / Nebenerwerbslandwirtschaft



Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Projekt Nr. 2014.1

STÄDTBAUFÖRDERUNG BETZIGAU
VORBER. UNTERSUCHUNGEN, RAHMENPLAN

Titel: BESTANDSANALYSE
NUTZUNG UND EIGENTUM

Maßstab: 1 : 5.000

Dat.: 20.06.05 FA/EB

Gez.: 29.05.05 FA/EB

Plan-Nr.: B 3.2

ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU | DIPL. ING. ARCHITEKT BDA | FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 81730 MEMMINGEN • TEL. 08331 / 93234 • FAX 08331 / 49201



Sägerei mit Landwirtschaft in der Rotkreuzstraße gegenüber des Rathauses



Raiffeisenbank in der Ortsmitte/Hauptstraße gegenüber dem Gasthaus



Gasthaus Hirsch in der Ortsmitte, am Schnittpunkt der Hauptstraße mit dem Bach; Umbau des angebauten Saalgebäudes ist im Jahr 2006 vorgesehen

138 Gewerbeanmeldungen im Untersuchungsbereich
620 Arbeitsplätze im Gemeindegebiet bei 925 Arbeitnehmern mit Wohnsitz in Betzigau

Handel / Dienstleistung:

Dorfladen mit Lebensmittel, 2 Bäcker, 2 Banken, Apotheke, 2 Ärzte, Zahnarzt, Getränkemarkt, Drogeriemarkt, BayWa-Lagerhaus, Fahrschule, Frisör, 2 Verlage

Handwerk:

2 Sägereien, Baustoffhandel, Bauunternehmung, Elektroinstallation, Kfz-Werkstatt, Heizung + Sanitär, Schlosser, Landmaschinen-Werkstatt



Einfahrt zum Gewerbegebiet mit Edeka-Zentrallager



Die ehemalige Bahnhofsgaststätte liegt nach Auflösung der Bahnhaltestelle sehr abgelegen hinter einem Wohnbereich

• Gewerbliche Nutzungen

In der Gewerbeliste sind 138 Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet eingetragen, was im Vergleich mit anderen Ortschaften sehr viel ist. Jedoch sind hierunter auch sehr viele nebenberufliche Tätigkeiten. 620 Arbeitsplätze sind in der Gemeinde vorhanden. Die Bestandsaufnahme wurde in Handel / Dienstleistung und Handwerk / produzierendes Gewerbe aufgeteilt.

Im Ortskern sind die wesentlichen gewerblichen Nutzungen des Handels an der Hauptstraße konzentriert („Dorflädele“, Bäcker, Banken usw. – siehe nebenstehende Tabelle), einzelne Gewerbenutzungen liegen auch beidseits des Baches südlich davon.

Die Handwerksbetriebe verteilen sich auf den Südwesten (Baufirma), Südosten (2 Sägereien), Nordosten (Betonwerk und Baustoffhandel) und Nordwesten (Kfz-Werkstatt).

In den letzten Jahren wurde mehrfach die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelladens diskutiert, jedoch war der Ort für mögliche Interessenten trotz der vergleichsweise hohen Einwohnerzahl bisher wegen der Stadtnähe wirtschaftlich nicht interessant genug.

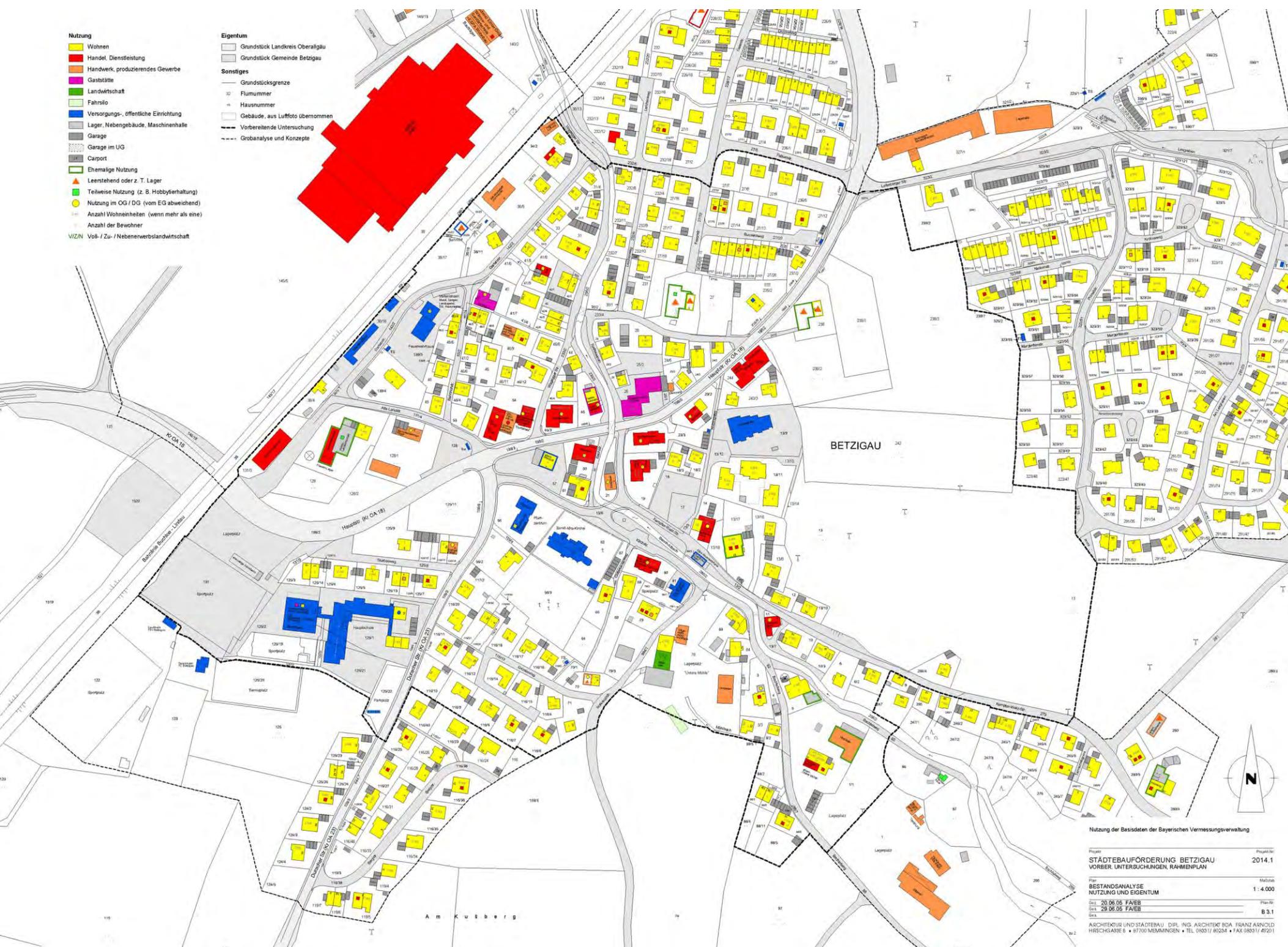
Im Gewerbegebiet nordwestlich der Bahn wurde die Voraussetzung für die Ansiedlung kleiner und großflächiger Gewerbebetriebe geschaffen. Der größte Betrieb ist das Edeka-Lager mit großem Fahrzeugpark (Halle ca. 90 x 190 m auf Grundstück ca. 5 ha). Ansonsten gibt es derzeit 13 kleine bis mittlere Firmen (Metall-, Holz- und Kunststoffverarbeitung, Elektronik, Automaten, Gebrauchtwagen, Haustechnik, Baubetreuung usw.). 5 Parzellen mit 1.500 bis 4.000 m² sind noch frei.

• Gaststätten

Das Gasthaus Hirsch in der zentralen Ortsmitte mit angebautem Saal und Pensionszimmern im OG und DG befindet sich im Besitz der Gemeinde; derzeit ist der grundlegende Umbau des Saales mit Nebenräumen in Planung.

- Nutzung**
- Wohnen
 - Handel, Dienstleistung
 - Handwerk, produzierendes Gewerbe
 - Gaststätte
 - Landwirtschaft
 - Fahrsilo
 - Versorgungs-, öffentliche Einrichtung
 - Lager, Nebengebäude, Maschinenhalle
 - Garage
 - Garage im UG
 - Carport
 - Ehemalige Nutzung
 - ▲ Leerstehend oder z. T. Lager
 - Teilweise Nutzung (z. B. Hobbyhaltung)
 - Nutzung im OG / DG (vom EG abweichend)
 - Anzahl Wohneinheiten (wenn mehr als eine)
 - Anzahl der Bewohner
- V/Z/N Voll- / Zu- / Nebenerwerbslandwirtschaft

- Eigentum**
- Grundstück Landkreis Oberallgäu
 - Grundstück Gemeinde Betzigau
- Sonstiges**
- Grundstücksgrenze
 - Flurnummer
 - Hausnummer
 - Gebäude, aus Luftfoto übernommen
 - Vorbereitende Untersuchung
 - Grobanalyse und Konzepte



BETZIGAU



Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Projekt: STÄDTBAUFORDERUNG BETZIGAU
VORBER. UNTERSUCHUNGEN, RAHMENPLAN

Projekt-Nr.: 2014.1

Maßstab: 1 : 4.000

Plan: BESTANDSANALYSE
NUTZUNG UND EIGENTUM

Dat.: 20.06.06 FA/EB
Dat.: 29.06.05 FA/EB

Plan-Nr.: B 3.1

ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU DIPL.-ING. ARCHITEK. BDA. FRANZ ARNOLD
HRSCHEGASSE 6 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 0931/780234 • FAX 0931/78201

A M K U E B B I G



Neubau einer Landwirtschaft an der nördlichen Ortsausfahrt



Aussiedlerhof mit Milchvieh am Rand des Gewerbegebietes im Westen des Ortes



Denkmalgeschütztes Bauernhaus an der nördlichen Ortszufahrt, inzwischen mit Sanierungskonzept für Umbau und angemessenen Ersatzbau des landwirtschaftlichen Teiles



Ehemaliges Bauernhaus in der Raiffeisenstraße 5 mit großer Freifläche, Wohnteil leerstehend, Hobby-Pferdehaltung in vermietetem Wiederkehr



Rathaus im OG, Bücherei im EG des Gebäudes Rotkreuzstraße 2 / Ecke Kirchstraße



Kindergarten am Wendehammer des Kolpingweges

Die ehemalige Bahnhofsgaststätte liegt nach der Schließung des Bahnhofes sehr abgelegen in einem Wohnbereich, weshalb für die gastronomische Nutzung in diesem Bereich schlechte Voraussetzungen bestehen.

Historisch war auch das westlich über dem Bach zum Gasthaus Hirsch benachbarte Gebäude als Gasthaus Krone genutzt; heute befinden sich hier eine Postagentur sowie Ferienwohnungen.

• Landwirtschaft

In Betzigau gibt es nur noch drei Landwirtschaften, die alle als Milchviehbetriebe bewirtschaftet werden. Nur noch ein Hof liegt im historischen Ortsbereich am südlichen Ortsrand in der Rotkreuzstraße und betreibt im Zuerwerb eine Sägerei.

Die zwei anderen Betriebe sind moderne Aussiedlerhöfe der letzten Jahrzehnte mit der typischen Bauform. Ein Hof liegt an der nördlichen Ortseinfahrt der Hauptstraße, der andere am Rand des Gewerbegebietes im Westen.

Für die Entwicklung der Betriebe sind deshalb jeweils gute Voraussetzungen gegeben.

• Öffentliche Einrichtungen

Kirche und Pfarrhof mit Pfarrheim befinden sich in der historischen Ortsmitte. Das Rathaus wurde im OG der ehemaligen Schule südlich des Baches an der Rotkreuzstraße eingerichtet und liegt derzeit etwas abseits der Ortsmitte. Im EG ist die Gemeindebücherei eingerichtet.

Für den Kindergarten wurde ein Neubau am Kolpingweg errichtet, der damit zentral in der Mitte des Ortes liegt.

Dagegen liegt die Schule (Grund- und Hauptschule) am südwestlichen Ortsrand, was durch die Verbindung mit den Sportanlagen begründet ist, z.T. aber



Pfarrheim und Pfarrhof als Neubau an der Ecke Kirchweg / Duracher Straße, dahinter die Sankt-Afra-Kirche



Kirche mit Erweiterungsfläche für Friedhof im Süden



Südlicher Teil der Grund- und Hauptschule an der Duracher Straße



Feuerwehrhaus mit Vereinsheim gegenüber dem ehemaligen Bahnhof in der Gartenstraße

2.3.2 EIGENTUM

Die Kreisstraßen OA 18 und OA 23 sind im Besitz des Landkreises Oberallgäu. Im Gemeindebesitz sind fast alle sonstigen Straßen und Fußwege mit folgenden Ausnahmen:

- Verlängerung des Lerchenweges im Norden (Eigentum der Anlieger)
- Trollblumenweg im Osten (Eigentum der Anlieger)
- 3 Stichwege zu Hinterlieger von Primelstraße aus
- Bachtelweg ab Brücke entlang des Baches (privat, öffentlich gewidmet)

- Verlängerung der Wagegger Straße nach Bahnübergang im Norden (privat, öffentlich gewidmet)

• Gebäude der Gemeinde

Rathaus und Bücherei, Altes Feuerwehrhaus, Kindergarten, Schule, Wertstoffhof, Feuerwehrhaus und Vereinsheim, Gasthof Hirsch, ehemaliger Pfarrhof, Bauhof.

Schulwege von über einem Kilometer nach sich zieht.

Feuerwehr und Vereinsheim für Musik, Sänger und Landjugend befinden sich in einem Gebäude gegenüber des ehemaligen Bahnhofes in der Gartenstraße, in den Nebengebäuden des Bahnhofes wurde der Wertstoffhof eingerichtet. Der Bahnhof liegt am Nordende des Ortes mit Zufahrt von der Hauptstraße und der Geierstraße aus, blockiert aber eine ehemalige Fußwegbeziehung.

• Leerstehende Gebäude bzw. Gebäudeteile

In Betzigau stehen nur sehr wenige Gebäude leer:

- Zwei historische Bauernhäuser im Wohn- und landwirtschaftlichen Teil (Hauptstr. 16, denkmalgeschützt; Raiffeisenstr. 5). Diese Gebäude sollten der Nachwelt als historische Gebäude erhalten und sinnvoll genutzt werden.
- Ein ehemaliger Gewerbebetrieb im Norden am Ende des Lerchenweges (zwar offiziell im Mischgebiet, tatsächlich aber nur Wohnnutzung in der Umgebung).
- Ehemaliges Bahnhofsgebäude.

Ansonsten wurde kein Leerstand festgestellt, was im Vergleich mit anderen Ortschaften sehr außergewöhnlich ist.

• Freiflächen/Grundstücke der Gemeinde

An der Kempfer-Wald-Straße, Fl.Nr. 17 und 18, Hauptstraße / Ecke Alte Landstraße Fl.Nr. 128, Vier Gewerbeflächen Westendstraße, nördlicher Sportplatz mit angrenzender „Lagerfläche“ und Grundstück westlich der Bahn, Freifläche und Bolzplatz am östlichen Ortsrand / Lexgraben, Spielplatz „Am Lexgraben“.

2.4 WERTE UND MÄNGEL

2.4.1 WERTE

1.) Landschaftliche Lage

Betzigau liegt landschaftlich reizvoll im Voralpengebiet mit teilweise schönem Bergblick sowie am Rande des Kempter Waldes.

2.) Infrastruktur und Arbeitsplätze

Im Gewerbegebiet nördlich der Bahn sind neben den vorhandenen Gewerbebetrieben noch Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden. Der Autobahnanschluss zur A7 3 km südlich des Ortes und die Auffahrt zur B12 östlich von Wildpoldsried können den Verlust des Bahnhofpunktes ausgleichen.

3.) Qualität als Wohnstandort, Nutzungsmischung im Ortskern

Die landschaftliche Lage und die Nähe zur Stadt Kempten sind wichtige Faktoren für den attraktiven Wohnstandort. Neben dem kulturellen, wirtschaftlichen, schulischen und sozialen Angebot sind z.B. auch die großzügigen Tempo-30-Zonen und die Gestaltung der Neubaugebiete ausschlaggebend hierfür. Im Ortskern ist noch eine gute Nutzungsmischung mit Geschäften vorhanden.

4.) Betzigauer Bach

Der Bach ist die historische Entwicklungsachse des Dorfes (siehe Kapitel 1.6). Er bereichert das Ortsbild ganz entscheidend und verbindet den Ortskern durch attraktive Wege mit der umgebenden Landschaft.

5.) Ortsbildprägende Gebäude und Gebäudegestaltung

Neben den besonders markanten historischen Gebäuden (Kirche, alter Pfarrhof und denkmalgeschütztes Bauernhaus in der Hauptstraße) sind entlang des Baches und in der Bahnhofstraße einige historische Gebäude gut erhalten und z. T. saniert. Sie stellen einen besonderen Wert für das Ortsbild dar (gute Fassadengestaltungen, siehe Plandarstellung und Legende).

6.) Grünflächen, Alleen und Bäume

Die Grünbereiche entlang des Baches sind besonders reizvoll, sowohl in der Ortsmitte als auch außerhalb am Bachtelweg nach Süden und im Norden Richtung Weihergebiet. Im Osten bereichert der Grünzug entlang des Lexgrabens das Neubaugebiet. Wichtige Alleen und Baumgruppen befinden sich an der westlichen Ortseinfahrt, beim denkmalgeschützten Bauernhaus und an der Kempter-Wald-Straße.

7.) Freiflächengestaltung Straßen, Wege und Plätze

Beim Hauptstraßenausbau Anfang der 80er Jahre wurden die Randbereiche in der Ortsmitte z. T. mit Granitpflaster gestaltet. Auch die Vorzone des Friedhofes wird z.T. durch ein schönes Pflaster aufgewertet.

Hier sind u.a. die Punkte zusammengefasst, die bereits in den vorangegangenen Kapiteln analysiert wurden. Zusätzliche Detailpunkte, z.B. zur Gebäudegestaltung, wurden im Plan gekennzeichnet bzw. in nachfolgenden Bildbeispielen dargestellt.

2.4.2 MÄNGEL

1.) Trennung von Altort und Neubaugebiet

Die Integration der Neubürger, Belebung des Ortskerns und alltägliche Wege werden durch das räumlich separierte Neubaugebiet der letzten Jahrzehnte erschwert. Zudem fehlen attraktive Fußwegverbindungen.

2.) Fehlende Straßenraumfassung

Entlang der Hauptstraße gibt es keine klare Straßenraumfassung, die Gebäude stehen wechselnd trauf- und giebelständig, z.T. auch schräg zur Straße.

3.) Unbebaute Flächen in der Ortsmitte

Der Kreuzungsbereich unmittelbar westlich der Ortsmitte wird auf 3 Seiten nur von landwirtschaftlich genutzten Wiesen bzw. einer Grünfläche geprägt. Nach Abbruch eines Bauernhauses befindet sich an der Kempter-Wald-Straße nördlich des Baches eine große Lücke im baulichen Zusammenhang des Dorfes.

4.) Fehlende Nutzungen

Östlich der Ortsmitte stehen zwei ehemals größere Landwirtschaften leer (auch im Wohnteil). Im ehemaligen Pfarrhof ist nur eine Wohnung vermietet. Wünschenswert wäre ein größeres Lebensmittelgeschäft bzw. ein größerer Dorfladen sowie seniorengerechte Wohnungen in der Ortsmitte.

5.) Gebäudegestaltung

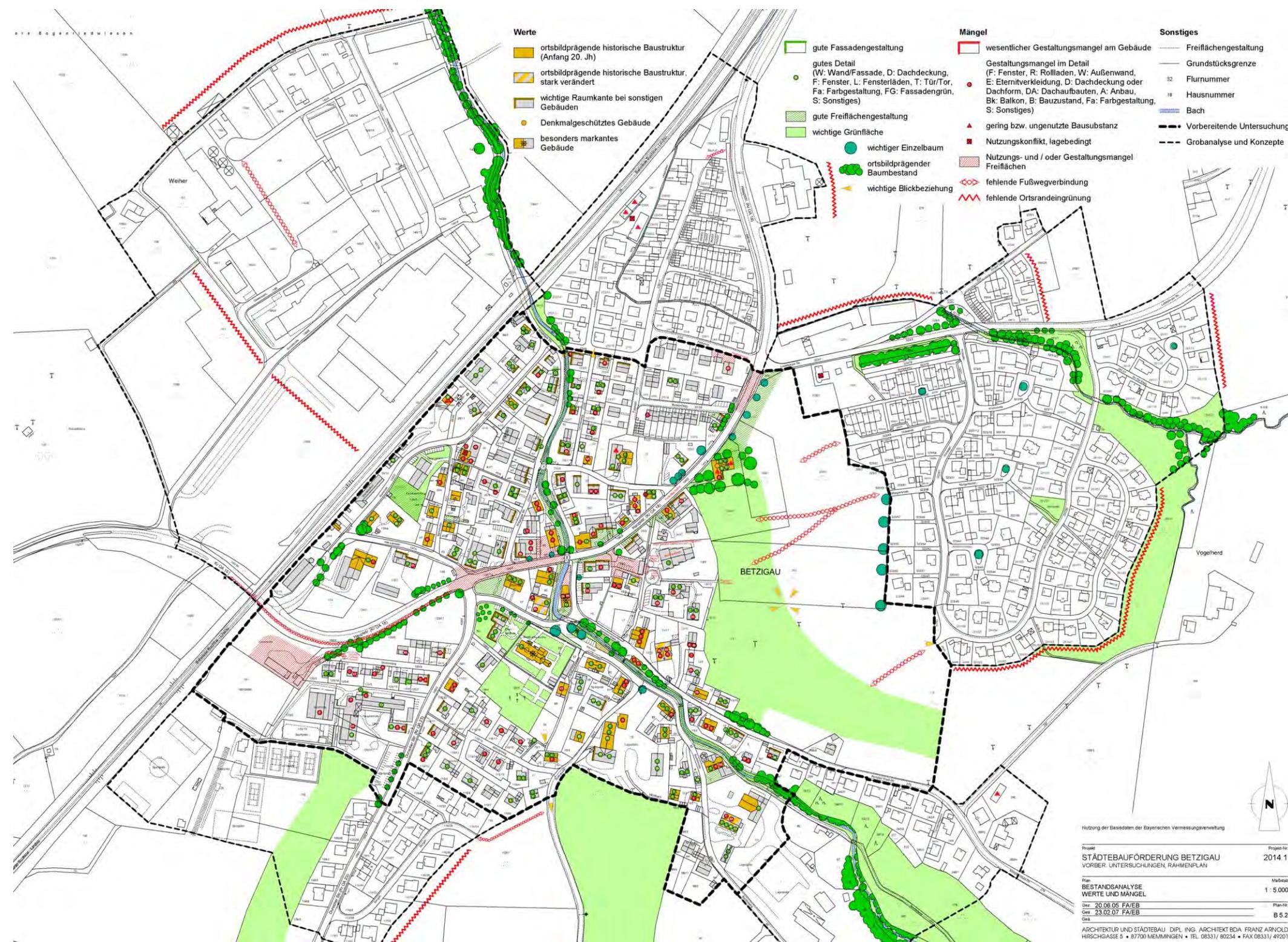
Bei den öffentlichen Gebäuden sollten der Saalanbau des Gasthaus Hirsch, Teilbereiche der Schule bzw. Turnhalle und des Rathauses aufgewertet werden. Gestaltungsmängel bei privaten Gebäuden sind im Plan detailliert dargestellt und werden unter 2.4.3 näher beschrieben.

6.) Freiflächengestaltung

Der Betzigauer Bach wird in der Ortsmitte auf einer Länge von 300 m beidseitig von Straßen beeinträchtigt. Die Hauptstraße wurde Anfang der 80er Jahre bzgl. der Fahrbahnbreite zu verkehrsgerecht gestaltet. Ein Dorfplatz bzw. ein echtes Zentrum fehlt. Der Lagerplatz an der Ortseinfahrt nördlich des Sportplatzes und der Garagenhof in der Ortsmitte zwischen Bank und Kindergarten beeinträchtigen das Ortsbild.

7.) Grün

Ortsrandeingrünungen fehlen rund um das Dorf, bei den Neubaugebieten im Süden und Osten sowie beim Gewerbegebiet im Westen. Auch im Ort selbst bzw. an den Ortseinfahrten fehlen z. T. Bäume.



- Werte**
- ortsbildprägende historische Baustruktur (Anfang 20. Jh.)
 - ortsbildprägende historische Baustruktur, stark verändert
 - wichtige Raumkante bei sonstigen Gebäuden
 - Denkmalgeschütztes Gebäude
 - besonders markantes Gebäude

- Mängel**
- wesentlicher Gestaltungsmangel am Gebäude
 - gute Fassadengestaltung
 - gutes Detail (W: Wand/Fassade, D: Dachdeckung, F: Fenster, L: Fensterläden, T: Tür/Tor, Fa: Farbgestaltung, FG: Fassadengrün, S: Sonstiges)
 - gute Freiflächengestaltung
 - wichtige Grünfläche
 - wichtiger Einzelbaum
 - ortsbildprägender Baumbestand
 - wichtige Blickbeziehung
 - fehlende Fußwegverbindung
 - fehlende Ortsrandeingrünung

- Mängel**
- wesentlicher Gestaltungsmangel am Gebäude
 - Gestaltungsmangel im Detail (F: Fenster, R: Rollladen, W: Außenwand, E: Eternitverkleidung, D: Dachdeckung oder Dachform, DA: Dachaufbauten, A: Anbau, Bk: Balkon, B: Bauzustand, Fa: Farbgestaltung, S: Sonstiges)
 - gering bzw. ungenutzte Bausubstanz
 - Nutzungskonflikt, lagebedingt
 - Nutzungs- und / oder Gestaltungsmangel Freiflächen
 - fehlende Fußwegverbindung
 - fehlende Ortsrandeingrünung

- Sonstiges**
- Freiflächengestaltung
 - Grundstücksgrenze
 - 32 Flurnummer
 - 18 Hausnummer
 - Bach
 - Vorbereitende Untersuchung
 - Grobanalyse und Konzepte

Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Projekt-Nr. 2014.1

STÄDTBAUFÖRDERUNG BETZIGAU
VORBER. UNTERSUCHUNGEN, RAHMENPLAN

Titel: BESTANDSANALYSE WERTE UND MÄNGEL Maßstab: 1 : 5.000

Dat.: 20.06.05 FA/EB Plan-Nr.: B 5.2

Gez.: 23.02.07 FA/EB

Arch.: ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU | DIPL. ING. ARCHIT. BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 81730 NEUMÜNCHEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201





Bestandsanalyse Werte und Mängel M 1:2500



Bestandsanalyse Werte und Mängel, M 1:1000



Denkmalgeschütztes Bauernhaus, Hauptstraße 16



Südansicht des Bauernhauses mit typischen „Allgäuer Fenstern“ und farbigen Fensterläden



Ehemaliger historischer Pfarrhof Kirchstr. 1 mit flach geneigtem Dach, schönen Fenstern und Fensterläden



Ehemaliges Bauernhaus Raiffeisenstraße 5 mit typischem Wiederkehr



Aufgestocktes Wohnhaus der Sägerei mit Landwirtschaft, Rotkreuzstraße 1



Neuer Pfarrhof mit Pfarrheim, Kirchstraße 2; traditionelle Baukörper mit zeitgemäßer Gestaltung

2.4.3 GEBÄUDEGESTALTUNG, DETAILS

Eine systematische Bewertung ist im Werte-Mängel-Plan aufgenommen. Die Bildbeispiele sind natürlich nur stellvertretend für andere dargestellt.

- **Ortsbildprägende Gebäude mit guter Gestaltung**

In Betzigau gibt es nur noch wenige historische Bauernhäuser, die aber in jedem Fall erhalten und angemessen saniert werden müssen. Dabei sollten auch nach der Sanierung die historische Zonierung (Wohnen / Tenne / Stall) , die einfachen Baukörper, die Reduktion der Materialien und zumindest beim Wohnhaus die Details (Fensterteilung, farbige Fensterläden) erhalten werden.

Für den ehemaligen Pfarrhof sollte eine angemessene öffentliche Nutzung gefunden werden, die das markante Gebäude in der Ortsmitte langfristig sichert.

Die Aufstockung des Wohnhauses der Sägerei ist durch die Holzschalung gestalterisch vertretbar gelöst worden und die bessere Lösung, als den landwirtschaftlichen Teil als neue und hohe Bergehalle auszubilden.

Der Neubau des Pfarrhofes mit Pfarrheim nimmt die traditionellen zweigeschossigen Baukörper mit Satteldach auf und fügt sich angenehm zurückhaltend in das Ensemble bei Kirche und Friedhof ein.



Einheitlich rote Ziegeldeckung beim Neubaugebiet im Osten ...



... und bei Neubauten im Ortskern

Beim Neubaugebiet im Osten wurde durch die einheitlich roten Dachziegel eine gute Einfügung der einzelnen Baukörper in das Gesamtbild erreicht, ebenso auch bei Ergänzungsbauten in Baulücken des Altortes (im Unterschied zu Bauten der 70er Jahre).

Schön gestaltete Wohnhäuser mit ruhigen Baukörpern ohne Gauben oder Wiederkehr im alten Ortskern aus den 50er und 60er Jahren oder historische Bauernhäuser sollten Vorbild sein für neue Häuser, nicht toskanische und spanische Villen oder oberbayerischer Heimatstil.

Solaranlagen sind immer problematisch für die Gestaltung von Gebäuden. Klar und eindeutig ausgebildet wie bei nebenstehender Bergehalle am Ortsrand sind sie aber durchaus auch in gut einsichtigen Bereichen vertretbar.



Wohnhaus Wagegger Straße 7 Mitte des 20. Jh. mit sehr guter Gestaltung



Zwei Wohnhäuser in der nördlichen Hauptstraße (11 und 13) mit guter Proportion und schönen Details



Schön gestaltete Neubauten am Hang im Neubaugebiet „Am Lexgraben“



Solaranlage auf der Bergehalle ist angenehm ruhig und flächig gestaltet



Die Saalanbauten am Gasthaus Hirsch beeinträchtigen das Hauptgebäude



Garagen mit Flachdachterrasse an der Schlosserei nördlich der Kirche



„Gerüsthaus“ am Bach in der Wagegger Straße



Der Garagenhof in der Ortsmitte blockiert die Verbindung von der Hauptstraße zum Kindergarten



Ehemaliges Tankstellenvordach an der Bäckerei



Umgebautes ehemaliges Bauernhaus, Kempter-Wald-Straße 13

- **Gebäude mit z.T. schlechter oder ortsfremder Gestaltung**

Wesentliche Gestaltungsmängel entstehen entweder durch die Summe von mehreren Details oder durch unpassende Gebäudeproportionen oder Anbauten. Fensterformate sind z. T. völlig unangemessen zur Gebäudegröße verändert worden, oder es gibt zu viele Formate; ohne Teilung der Fenster wirkt so manches Haus kalt und gesichtslos.

Aufgesetzte Rollladenkästen statt Fensterläden oder aufgeschraubte Fensterläden als Attrappen, Eternit- oder großflächige Blechverkleidungen sowie unpassende Balkone über mehrere Geschosse oder die gesamte Hausbreite sind falsche Elemente für eine dorfgerechte Fassadengestaltung.

Störend für das Ortsbild sind auch unruhige Dachformen, Anbauten ohne Rücksicht auf Traufhöhen oder Dachneigung, Dachverschneidungen, zu viele Gauben oder Dachfenster und schwarze Dachdeckungen.

Im einzelnen kann hier auf die Gebäude und die detaillierte Mängelbewertung des Planes natürlich nicht genauer eingegangen werden; die Bewertungskriterien sollen aber insgesamt ein Bewusstsein schaffen und den jeweiligen Besitzern Anregungen für evtl. Verbesserungen geben.

Neue Gebäude im Dorf sollten sich weniger an vorstädtischen Einheitshäusern oder am oberbayerischen „Jodlerstil“ orientieren, vielmehr sollten die traditionellen einfachen Bauformen eines Oberallgäuer Dorfes mit Beschränkung in Form und Material weiterentwickelt werden.

Die störenden Saalanbauten des Gasthaus Hirsch werden demnächst durch angemessenere und ruhigere Gebäude ersetzt.