

**Markt Dinkelscherben**  
**Integriertes Städtebauliches  
Entwicklungskonzept**  
**ISEK DINKELSCHERBEN**

im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm



**OPLA** - BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG & STADTENTWICKLUNG  
Architekten & Stadtplaner

**26. Februar 2019**



## IMPRESSUM

Vorbereitende Untersuchung

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

ISEK „Dinkelscherben“

Herausgeber: Markt Dinkelscherben  
Augsburger Straße 4 - 6  
86424 Dinkelscherben

Redaktion/ Gestaltung: **OPLA**  
Bürogemeinschaft für Ortsplanung  
& Stadtentwicklung  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Werner Dehm, Dipl.-Ing., Architekt,  
Stadtplaner  
Markus Seitz, Dipl.-Ing. Stadt- und  
Regionalplanung

Augsburg,

26. Februar 2019

Dieses Projekt wird im bayerischen Städtebauförderungs-  
programm mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.



*Titelphoto: Blick vom Kalvarienberg in den Ort*



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>9</b>
1 Anlass und Aufgabenstellung.....	9
2 Ortskernentwicklung seit 1995 .....	11
3 Methodik und Vorgehensweise .....	12
<b>RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>13</b>
1 Lage im Raum .....	13
2 Statistische Daten.....	17
3 Landes- und Regionalplan .....	20
4 Flächennutzungsplan .....	21
5 Bebauungspläne.....	22
6 Vorrang der Innenentwicklung.....	23
<b>QUERSCHNITTSTHEMEN .....</b>	<b>24</b>
1 Nachhaltigkeit .....	24
2 Barrierefreiheit.....	24
3 Baukulturelle Identität und Qualität .....	24
4 Bürgerschaftliches Engagement .....	24
<b>GEMEINDE DINKELSCHERBEN .....</b>	<b>25</b>
1. Geschichte der Marktgemeinde .....	25
2. Räumliche Struktur .....	27
3. Umgebender Naturraum.....	28
4. Freizeit und Kultur .....	29
5. Verkehr .....	30
<b>VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG .....</b>	<b>33</b>
1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	33
2 Eigentumsverhältnisse .....	34
3 Baustruktur und Ortsbildprägung .....	35
4 Nutzungen und Leerstand .....	37
5 Grünstrukturen.....	39
<b>STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL .....</b>	<b>40</b>
<b>LEITBILDER .....</b>	<b>49</b>
<b>ZIELE UND MASSNAHMEN .....</b>	<b>50</b>

1	Ziele .....	50
2	Massnahmenübersicht.....	51
3	Vertiefungsbereich Bahnhofsareal .....	64
4	Vertiefungsbereich Maibaumplatz/Rathausgarten.....	67
5	Vertiefungsbereich Festplatz .....	69
6	Vertiefungsbereich Burggasse .....	71
7	Vertiefungsbereich Burg Zunameck .....	72
8	Vertiefungsbereich Panoramabad .....	72
<b>VORSCHLAG FÜR DIE ERWEITERUNG DES SANIERUNGSGEBEITES „ORTSKERN DINKELSCHERBEN“ .....</b>		<b>73</b>
1	Sanierungsrechtliche Empfehlung .....	74
2	Kriterien für die Abgrenzung .....	74
3	Empfehlung für ein vereinfachtes Sanierungsverfahren .....	75
4	Begründung des vereinfachten Verfahrens .....	75
5	Verfahrensablauf .....	76
<b>ANLAGE:</b>	<b>BAU- UND BODENDENKMÄLER IM UNTERSUCHUNGSGEBIET .....</b>	<b>78</b>

## ABBILDUNGEN UND TABELLEN

Abb. 1	Blick in die Marktstraße.....	9
Abb. 2	Bahnhofsvorplatz .....	9
Abb. 3	Untersuchungsgebiet, unmaßstäblich .....	10
Abb. 4	Dinkelscherben Ortskernsanierung 1995: Sanierungskonzept .....	11
Abb. 5	Ablauf der Vorbereitenden Untersuchung / ISEK .....	12
Abb. 6	Lage im Raum.....	13
Abb. 7	Anbindung innerhalb des Gemeindegebiets.....	14
Abb. 8	Hochwassergefahrengelände im Ortskern .....	15
Abb. 9	Geplante Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes .....	15
Abb. 10	Die kleine Roth im Ortskern.....	16
Abb. 11	Blick aus dem Ortskern hoch zur Kapelle.....	16
Abb. 12	Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen, 1960-2016 .....	17
Abb. 13	Entwicklung der Zahl der Wohngebäude/ Zahl der Wohnung .....	17
Abb. 14	Alterszusammensetzung (Billeter-Maß) in absoluten Zahlen .....	18
Abb. 15	Alterszusammensetzung in absoluten Zahlen.....	18
Abb. 16	Betriebsgrößenstrukturen in der Landwirtschaft.....	19
Abb. 17	Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, Strukturkarte .....	20
Abb. 18	Regionalplan Augsburg.....	20
Abb. 19	Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dinkelscherben mit Untersuchungsgebiet ....	21
Abb. 20	Bebauungspläne innerhalb des Untersuchungsgebietes .....	22
Abb. 21	Potenzialflächen zur Innenentwicklung.....	23
Abb. 22	Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 „In der Wanne – Ost“ im Bereich Burggasse .....	23
Abb. 23	Geltungsbereich des Bebauungs-planes „Bahnhofstraße II“ - Nachverdichtung .....	23
Abb. 24	Historische Karte.....	25
Abb. 25	Schwarzplan 1812 .....	26
Abb. 26	Schwarzplan heute .....	26
Abb. 27	Topographie - Höhenentwicklung .....	27
Abb. 28	Naturschutz - Schutzgebiete.....	28
Abb. 29	Hinweistafel des Otto Schneider Rundweges .....	29
Abb. 30	Heimatismuseum im Zehentstadel .....	29
Abb. 31	gestalteter Verkehrsraum in der Augsburger Straße .....	30
Abb. 32	kurze Wegeverbindung zwischen Augsburger Straße und Auer-Kirchweg.....	30
Abb. 33	hohe Verkehrsbelastung im Zentrum.....	30
Abb. 34	Klassifizierte Straßen und Verkehrsbelastung.....	31
Abb. 35	Anzahl öffentlicher und privater Stellplätze im Ortskern.....	32
Abb. 36	Untersuchungsgebiet.....	33
Abb. 37	Urkataster mit Untersuchungsgebiet (Altort grau gekennzeichnet) .....	33
Abb. 38	Grundstücke in kommunalem Eigentum.....	34
Abb. 39	überwiegend giebelständige Häuser in der Marktstraße .....	35
Abb. 40	ehem. Spital, heute Alten- und Pflegeheim .....	35
Abb. 41	untypisches Gebäude in der Bahnhofsstraße .....	35
Abb. 42	Siedlerhäuser aus der Nachkriegszeit .....	35
Abb. 43	Dachformen im Ortskern.....	36
Abb. 44	Nutzungen (EG) im Ortskern – Bereich Marktstraße.....	37
Abb. 45	Nutzungen (EG) im Ortskern – Bereich Augsburger Straße .....	38
Abb. 46	Nutzungen (EG) im Ortskern – Bereich Bahnhofstraße .....	38
Abb. 47	Grünstrukturen im Untersuchungsgebiet .....	39
Abb. 48	Ortsbildprägendes Gebäude im Ortskern .....	40
Abb. 49	Öffentliche Grünfläche Rathausgarten .....	40
Abb. 50	Ortsbildprägender Baum in der Krumbacher Straße .....	41
Abb. 51	Rathausstadel bietet als gut erhaltenes, historisches Gebäude Nachnutzungspotenzial	41
Abb. 52	Innerörtliches Flächenpotenzial In der Wanne .....	41

Abb. 53	Raumkante und hochwertig sanierte Gebäude in der Spitalgasse.....	41
Abb. 54	Kartierung der Stärken .....	42
Abb. 55	Kartierung der Stärken –Burggasse / Burg Zusameck .....	43
Abb. 56	Kartierung der Stärken –Rathausumfeld /Festplatz .....	43
Abb. 57	Kartierung der Stärken – Bahnhofsumfeld.....	44
Abb. 58	Gebäude mit Aufwertungspotenzial in der Marktstraße.....	46
Abb. 59	Hohe Verkehrsbelastung im Ortskern .....	46
Abb. 60	Radfahrer müssen im Ortskern die Straße nutzen .....	46
Abb. 61	Die Ufer der Zusan und kleinen Roth sind bislang nicht erlebbar.....	46
Abb. 62	Barriere am Gleiszugang Bahnhof.....	46
Abb. 63	Kartierung der Schwächen.....	47
Abb. 64	Übersicht der Maßnahmen.....	51
Abb. 65	Zeichenerklärung der Maßnahmen .....	52
Abb. 66	Umgestaltung des Bahnhofsplatzes /Neuordnung des ruhenden Verkehrs wichtig .....	64
Abb. 67	Aufwertung der Gebäudefassaden sinnvoll .....	64
Abb. 68	Die Gleise sind überwiegend nur über steile Treppen erreichbar.....	64
Abb. 69	Testentwurf für die Neuordnung Bahnhofsumfeld – Variante .....	65
Abb. 70	Testentwurf für die Neuordnung Bahnhofsumfeld – Variante 2 .....	65
Abb. 71	Testentwurf für die Neuordnung Bahnhofsumfeld – Variante 3 .....	66
Abb. 72	Ist-Zustand der südlich gelegenen Freifläche .....	67
Abb. 73	Vorschlag für die Neugestaltung des Marktplatzes.....	67
Abb. 74	Mögliche Nutzung als begrünte Stellplatz-Fläche.....	67
Abb. 75	Aufwertung und Vernetzung des Rathausgartens .....	68
Abb. 76	Vorschlag zur Umgestaltung des Festplatz-Areals .....	69
Abb. 77	Beispielhafte Ufergestaltung (Deggendorf).....	70
Abb. 78	Kneippanalge in Niederdorf, Österreich .....	70
Abb. 79	Möbiliar zum Entspannen im Bruno-Kreisky-Park Wien .....	70
Abb. 80	Naturnaher Wasserspielplatz in Bächingen a. d. Brenz .....	70
Abb. 81	ehem. Spital das als Wohn- und Pflegeheim für Senioren erhalten werden soll.....	71
Abb. 82	Bereich des erforderlichen städtebaulichen Konzeptes.....	71
Abb. 83	überwiegend unbefestigten Wege benötigen regelmäßige Pflege .....	72
Abb. 84	Anbindung des Panoramabades für Fußgänger sollte verlängert werden .....	72
Abb. 85	Umgriff des rechtskräftigen Sanierungsgebietes .....	73
Abb. 86	Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....	77

*Hinweis: Abbildungen, Tabellen und Photos wurden von den Verfassern selbst erstellt.*

*Ausnahmen sind:*

*Abb. 8, 9: Quelle. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth*

*Abb. 24: Quelle: Walter Pötzl, Geschichte und Volkskunde des Marktes Dinkelscherben, Von den Anfängen bis zum Beginn des 19. Jhd., Dinkelscherben 1987*

*Abb. 77: Quelle: <https://www.musenchenarchitektur.com/news/24-architektur-stadtentwicklung/21983-landschaft-im-fliessen>)*

*Abb. 78: Quelle: <https://www.hochpustertal.net/freizeit/wellness/kneippanlage-niederdorf/>)*

*Abb. 79: Quelle: <https://www.wien.gv.at/bezirke/margareten/freizeit/hangingaround.html>*

*Abb. 80: Quelle: <https://www.outdooractive.com/de/spielplatz/bayerisch-schwaben/wasserspielplatz-mooseum/10524868/>*



# EINLEITUNG

## 1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG



**Abb. 1** Blick in die Marktstraße



**Abb. 2** Bahnhofsvorplatz

Der Markt Dinkelscherben ist Teilnehmer im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm. Dieses hat zum Ziel insbesondere die Ortsmitten zu stärken sowie Ortsteile mit besonderem sozialem, ökonomischem und ökologischem Entwicklungsbedarf fortzuentwickeln. Bereits im Jahr 1995 wurde mit der Vorbereitenden Untersuchung der Grundstein für die Sanierung und den Erhalt des lebendigen Ortskernes begründet.

Durch geeignete Maßnahmen soll die Sicherung und Stärkung der Funktion, Struktur und Gestalt der Städte und Gemeinden erhalten, erneuert und entwickelt werden. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ortsmitten, die oftmals Identifikationsort und Zentren des sozialen Austauschs sind und bleiben sollen.

Neben dem Erhalt der Ortsmitte in seiner Gestalt und Funktion spielen grundsätzliche Themen wie die Wohnraumversorgung, Entwicklung der Wirtschaft und Beschäftigung, ökologische Belange, Denkmalpflege, die Interessen von Kultur und Kunst, Bildung und Soziales sowie Aspekte der Gleichstellung in allen Lebensbereichen eine wichtige Rolle.

Die mögliche Förderung von Maßnahmen erfolgt innerhalb von den Gemeinden festgelegten Sanierungsgebieten. Gegenstand der

Förderung können Sanierungs-, Entwicklungs- oder Stadtumbau-Maßnahmen sein. Die Festlegung von Sanierungsgebieten erfolgt auf Grundlage einer vorbereitenden Untersuchung, in der auf Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse geeignete Ziele und Maßnahmen definiert werden. Mit Beschluss vom 27. September 2016 hat der Marktgemeinderat beschlossen, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen. Die Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchung erfolgt unter aktiver Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger.

Die erarbeiteten Maßnahmen dienen der Stärkung des Innenortes Dinkelscherbens, der zukunftsweisend und sozialgerecht in die Zukunft geführt werden soll. Die einschlägigen Rechtsvorschriften wie § 141 BauGB werden beachtet.

Das Untersuchungsgebiet des vorliegenden ISEK umfasst den Ortskern Dinkelscherbens sowie bedeutende daran angrenzende Erholungsräume.

Der Ortskern selbst ist bereits als Sanierungsgebiet festgesetzt. Um die Sanierungsziele von 1995 zu prüfen und gegebenenfalls an heutige Zielsetzungen anzupassen, ist die Erarbeitung des ISEK ebenfalls erforderlich.

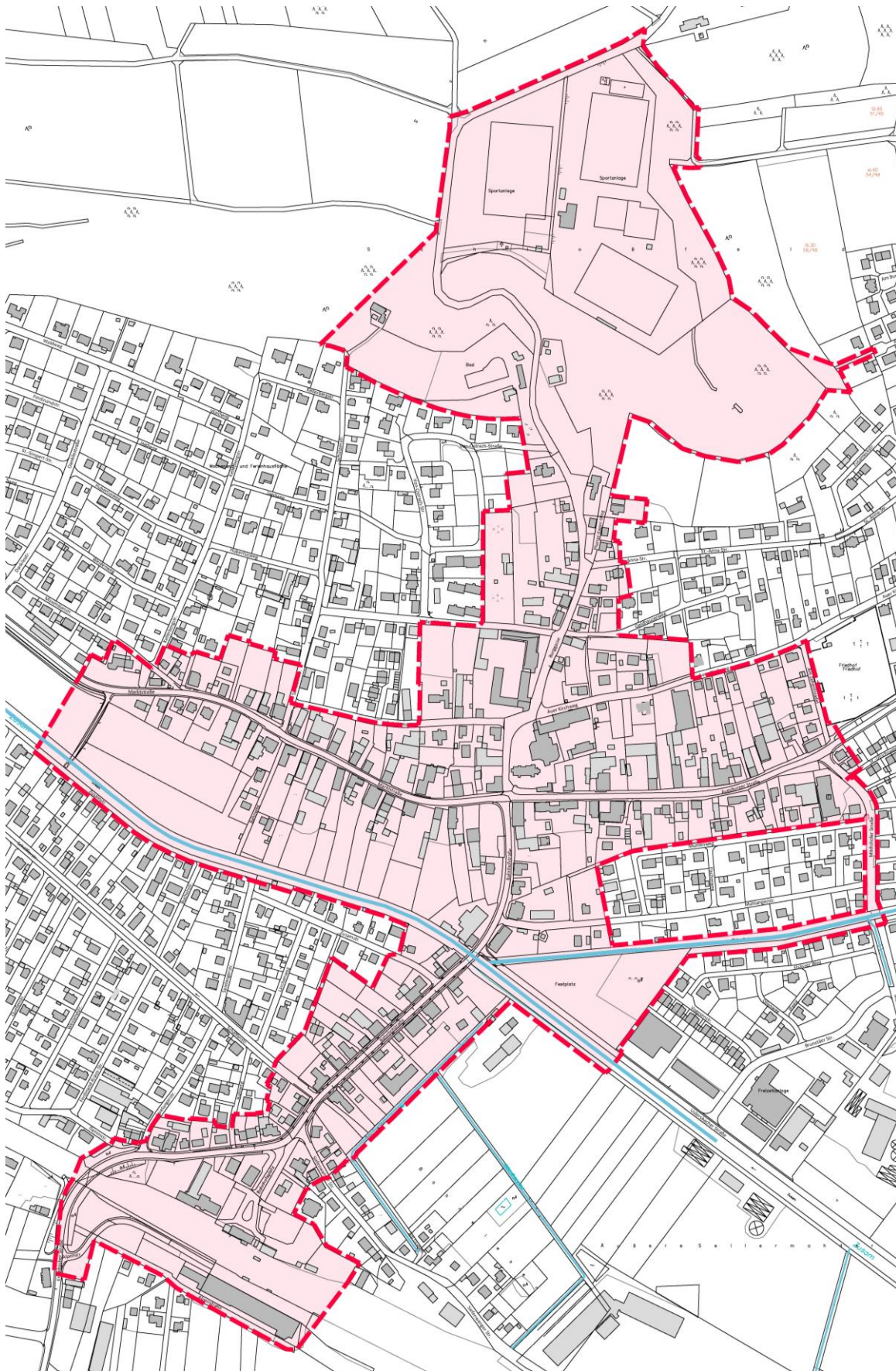


Abb. 3 Untersuchungsgebiet, unmaßstäblich

## 2 ORTSKERNENTWICKLUNG SEIT 1995



Abb. 4 Dinkelscherben Ortskernsanierung 1995: Sanierungskonzept

Im Sanierungskonzept für den Ortskern Dinkelscherbens wurden bereits 1995 Ziele und Maßnahmen festgelegt, um den Ortskern zu bewahren und aufzuwerten.

Hiervon wurden einige Maßnahmen umgesetzt, wie z.B.:

- die Schaffung eines Marktplatzes im Kreuzungsbereich Markt-Augsburger-/Bahnhofstraße (1)
- die Aufwertung des Straßenraumes entlang der Augsburgs Straße, der Markt- und der Bahnhofstraße durch die Anlage von Stellplätzen und Straßenbegleitgrün (3, 6, 9)
- der Erwerb und die Sanierung des Bahnhofsgebäudes
- Bestandsaufnahme und Aufmaß für das Anwesen Bahnhofstraße 4
- bauhistorische Bestandsuntersuchung für den Rathaus-Stadel

Weitere Maßnahmen, wie die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes oder die Anlage von Fuß- und Radwegen entlang der Zusam, konnten bislang nicht umgesetzt werden.

Die Zielstellung des Sanierungskonzeptes bleibt in weiten Teilen erhalten. Teilweise erfolgt die Anpassung von Zielstellungen und Maßnahmen an heutige und zukünftige Gegebenheiten. Themen wie Barrierefreiheit werden heute höher gewichtet und fließen entsprechend in die aktuelle Planung mit ein.

Daneben ergibt sich die Notwendigkeit das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet (rechtskräftig seit dem 23. Februar 1995) zu überprüfen und zu erweitern.

### 3 METHODIK UND VORGEHENSWEISE

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die vorhandenen Planungen des Marktes Dinkelscherben ausgewertet, überkommunale Planungen betrachtet sowie anhand statistischer Daten die grundlegenden demographischen Verhältnisse analysiert.

Die Analyse und Bewertung der gewonnenen Daten bildet die Grundlage für die Stärken-Schwächen-Analyse. Die Erkenntnisse wurden durch mehrere Ortsbegehungen vertieft und insbesondere städtebauliche Gesichtspunkte vor Ort herausgearbeitet.

Diese Bestandserfassung vor Ort wurde innerhalb der mit der Marktgemeinde abgestimmten Untersuchungsbereiche beispielsweise hinsichtlich deren Nutzung, Gestaltung, städtebaulicher Missstände und Potenziale, Barrierefreiheit etc. durchgeführt. Darüber hinaus wurden die überörtlichen Vernetzungen durch Naturräume, technische Infrastruktur oder Wegeverbindungen durchgeführt.

Die erhobenen Daten wurden analysiert und bewertet (Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung) und darauf aufbauend eine Stärken-Schwächen-Analyse erarbeitet, in welcher prägende Eigenschaften und

Entwicklungspotenziale herausgearbeitet und Mängel sowie Defizite und Handlungsfelder identifiziert wurden.

Parallel hierzu wurde ein Workshop durchgeführt, zu dem alle Bürgerinnen und Bürger der Marktgemeinde Dinkelscherben eingeladen waren (siehe Anlage). Die Ergebnisse dieser Workshops zu der Stärken-Schwächen-Analyse als auch zu den Zielstellungen und konkreten Maßnahmen sind ein wichtiger Baustein des ISEKs.

Auf Grundlage dieser Stärken-Schwächen-Analyse wurden Zielvorstellungen für die Marktgemeinde formuliert, aus denen sich konkrete Maßnahmen zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung der einzelnen Untersuchungsbereiche ergeben.

Die erarbeiteten Leitbilder, Ziele und Maßnahmen wurden im Gemeinderat vorgestellt und diskutiert. Im Ergebnis wurde die Planung befürwortet. Darauf aufbauend wurden die konkreten Maßnahmen benannt, hinsichtlich ihres Umsetzungshorizontes eingestuft und deren grobe Kosten ermittelt.

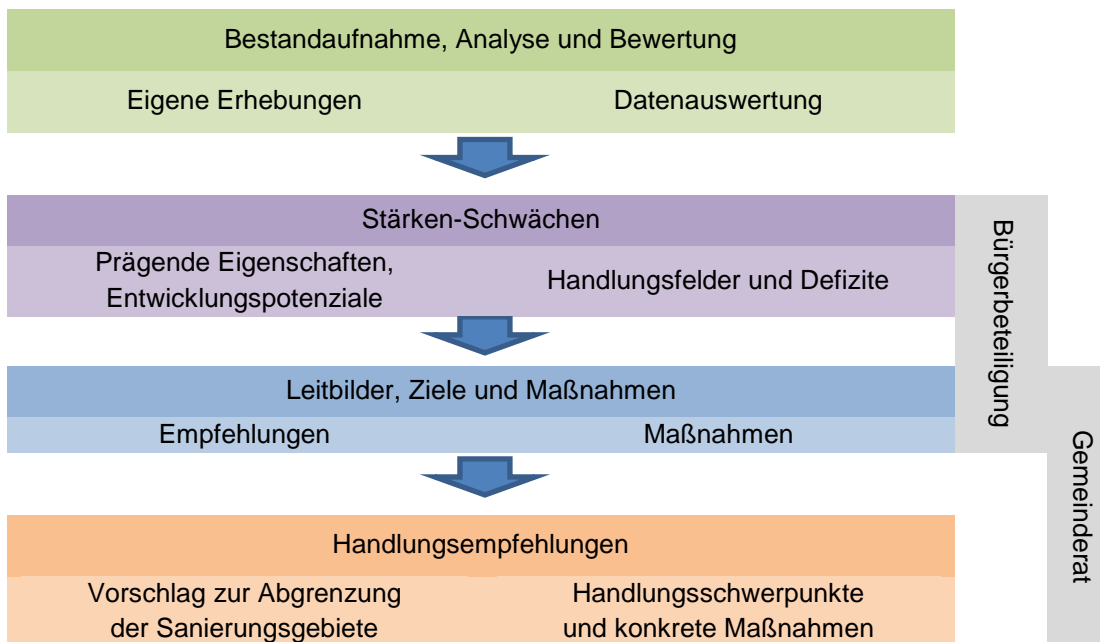


Abb. 5 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchung / ISEK

# RAHMENBEDINGUNGEN

## 1 LAGE IM RAUM



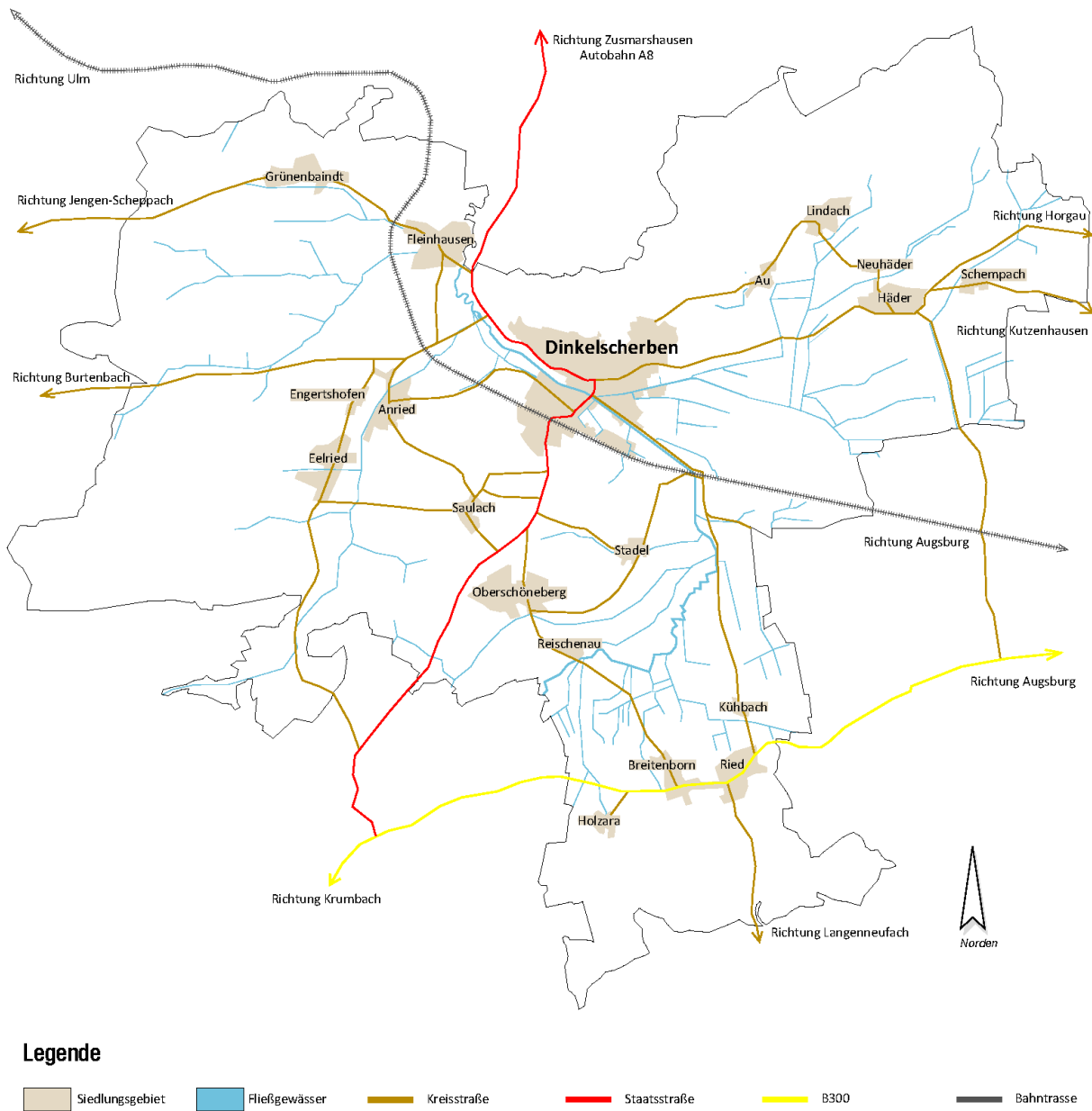
Abb. 6 Lage im Raum

Dinkelscherben liegt rund 25 km westlich von Augsburg, inmitten des Naturparks Augsburg Westliche Wälder. Es gehört zum Landkreis Augsburg, Regierungsbezirk Schwaben. Die Marktgemeinde umfasst insgesamt 10 Ortsteile, in denen 6.484 Einwohner (Hauptwoh-nung/Stand 30.09.2018) wohnen.

Die Lage an der Bahnlinie München-Ulm ge-währleistet die überregionale Anbindung Din-kelscherbens mit dem öffentlichen Personen-verkehr. Der Fugger-Express bindet Dinkel-scherben im Stundentakt an die Orte entlang

der Bahnstrecke an. So ist eine Anbindung nicht nur nach Ulm, Augsburg und München ge-geben, sondern auch in kleinere Ortschaften in der näheren Umgebung wie Diedorf, Burgau oder Neusäß.

Über die nahe gelegene Bundesautobahn A8 sowie die Bundesstraße B 300 ist Dinkelscherben an die westlich und östlich gelegenen Orte angebunden. Nach Augsburg benötigt man mit dem Zug sowie dem PKW jeweils rund eine halbe Stunde.



**Abb. 7 Anbindung innerhalb des Gemeindegebiets**

Naturräumlich liegt Dinkelscherben in der Reischenau, die den mittleren Teil des Naturparks Augsburg Westliche-Wälder bildet. Sie liegt in einem von der Zusam gebildeten Talkessel, der früher durch ausgedehnte Moore geprägt war. Die Reischenau wird von der Zusam und der kleinen Roth durchzogen, die auch durch das Untersuchungsgebiet fließen und wichtiger Natur- und Erholungsraum für Dinkelscherben sind. Sowohl an der Zusam als auch der kleinen Roth befinden sich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, die bei der städtebaulichen Entwicklung zu beachten sind. Große

Hochwasserereignisse an der Zusam und der Kleinen Roth haben zuletzt im August 2005 immer wieder großflächige Überschwemmungen und Schäden im Markt verursacht. Derzeit sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz in Planung, die perspektivisch eine Nutzung der bislang im Überschwemmungsgebiet liegenden Flächen ermöglicht. Bei Maßnahmen innerhalb der Überschwemmungsgebietsflächen sind die Genehmigungserfordernisse und -voraussetzungen der §§ 78 Abs. 4 und 5 sowie 78a Abs. 1 und 2 WHG grundsätzlich zu beachten.

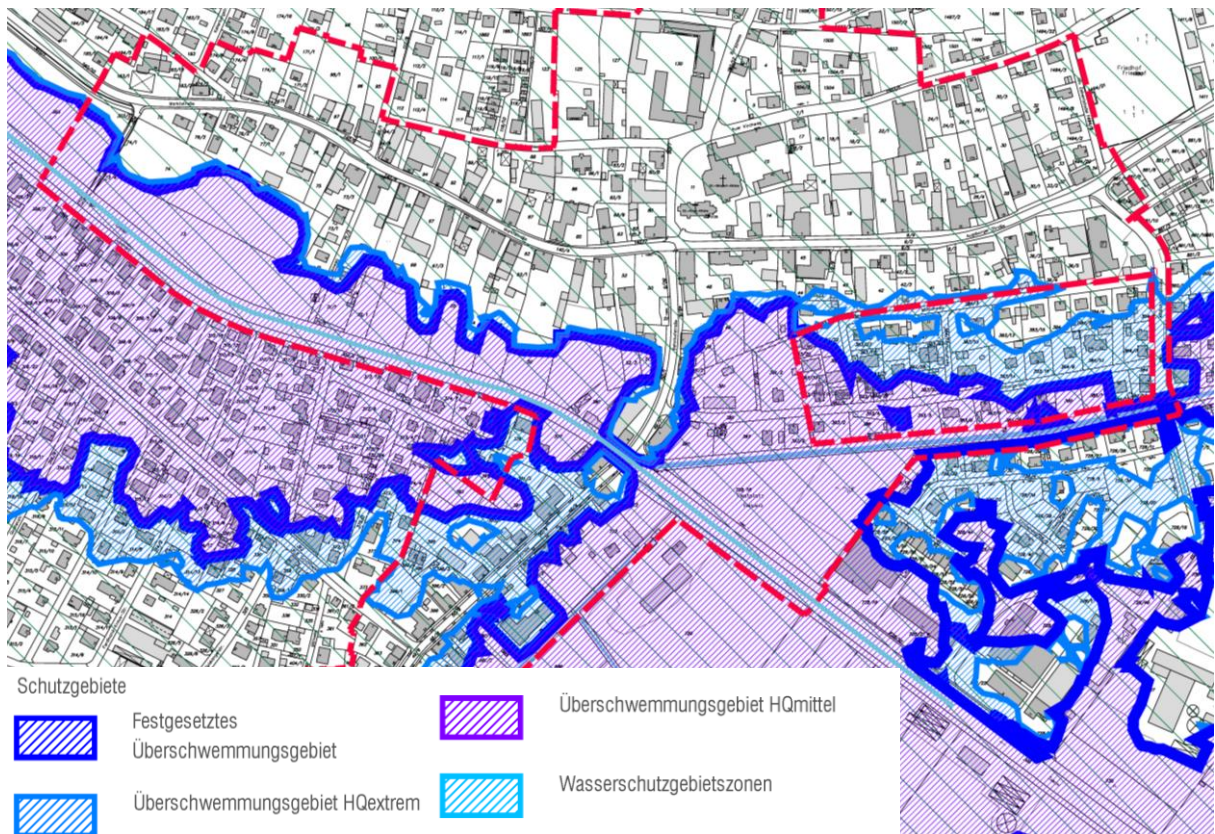


Abb. 8 Hochwassergefahrgebiete im Ortskern

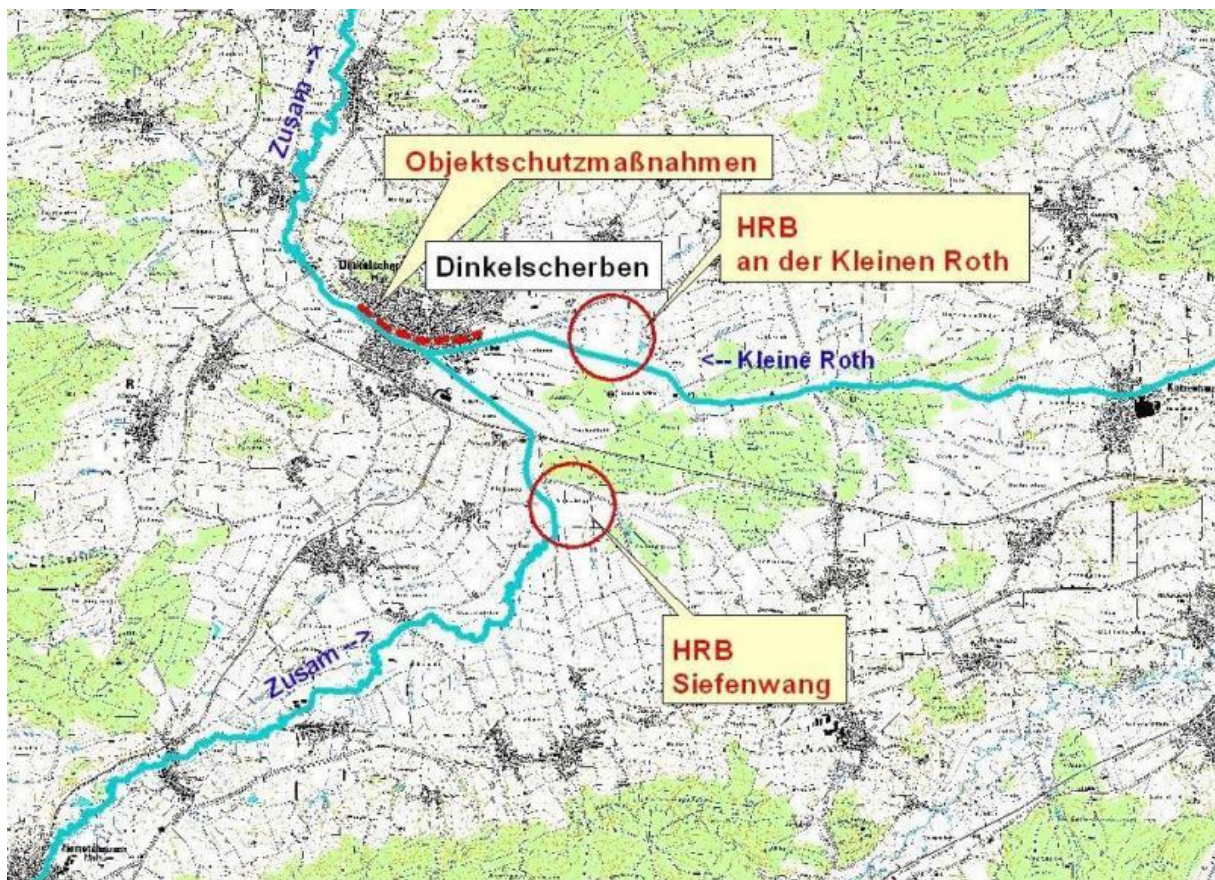


Abb. 9 Geplante Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes

Derzeit wird folgendes Schutzkonzept verfolgt:

- Errichtung eines Hochwasserrückhaltebeckens an der Zusam auf Höhe des Ortsteils Siefenwang
- Bau eines weiteren Hochwasserrückhaltebeckens an der Kleinen Roth am südöstlichen Ortsrand von Dinkelscherben
- Ergänzende Objektschutzmaßnahmen innerorts

Durch diese Maßnahmen kann der Abfluss der Zusam und der Kleinen Roth an der Bahnstraßenbrücke in Dinkelscherben bei einem Hochwasserereignis, das statistisch gesehen alle 100 Jahre (HQ100) auftritt, deutlich begrenzt werden. Die bislang im HQ100 liegenden Bereiche wären frei von diesen Unwägbarkeiten entwickelbar.

Neben den Flüssen ist auch die Topographie ein naturräumliches Kennzeichen Dinkelscherbens. Während der Ort selbst in einer Tallage liegt, steigt nördlich des Ortskerns das Gelände um rund 70 m an. In diesem Bereich befindet sich u.a. die ehemalige Burg Zusameck, von der heute noch eine Kapelle Zeugnis gibt. Auch das Panoramabad liegt an diesem Hang, der weite Blicke über das Tal der Reischenau ermöglicht. Auf der sich nördlich anschließenden Ebene liegen die Sportanlagen des TSV Dinkelscherben sowie das Schullandheim Landrat Dr. Wiesenthal-Haus, das eine Institution des Landkreises Augsburg ist.

Kennzeichen des Landschaftsraumes im Untersuchungsgebiet sind folglich einerseits die Zusam und die kleine Roth, die den Ortskern durchfließen, als auch die Erhebung um die Burg Zusameck. Beide sind ortsbildprägende naturräumliche Strukturen, die bei der Entwicklung des Ortskerns mit einzubeziehen sind.



Abb. 10 Die kleine Roth im Ortskern



Abb. 11 Blick aus dem Ortskern hoch zur Kapelle



## 2 STATISTISCHE DATEN

Eine wichtige Grundlage der Analyse sind konkrete Aussagen zu demografischen Indikatoren, die im Folgenden anhand der Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom Februar 2018 dargestellt werden.

Für den Markt Dinkelscherben sind einige besondere Aspekte bei der Prognose der Einwohnerentwicklung zu beobachten.

Die Einwohnerentwicklung nahm von den 1960er bis in die 2000er Jahre kontinuierlich zu.

Seit der Jahrtausendwende stagniert die Einwohnerzahl bzw. ist sie tendenziell rückläufig. Prognostisch wird ein geringes Abnehmen der Bevölkerung bis zum Jahr 2034 um 1,1 % gesehen. Dies korreliert auch mit der Anzahl an fertiggestellten Wohnbauten. So ist eine linear starke Abnahme der Baufertigstellungen im Wohnungsbau seit Ende der 80er Jahre belegbar. Hier könnte die Marktgemeinde allerdings aktiv eingreifen, bspw. durch die Förderung von Mietwohnungsbau, um ein Bevölkerungswachstum zu erzielen.

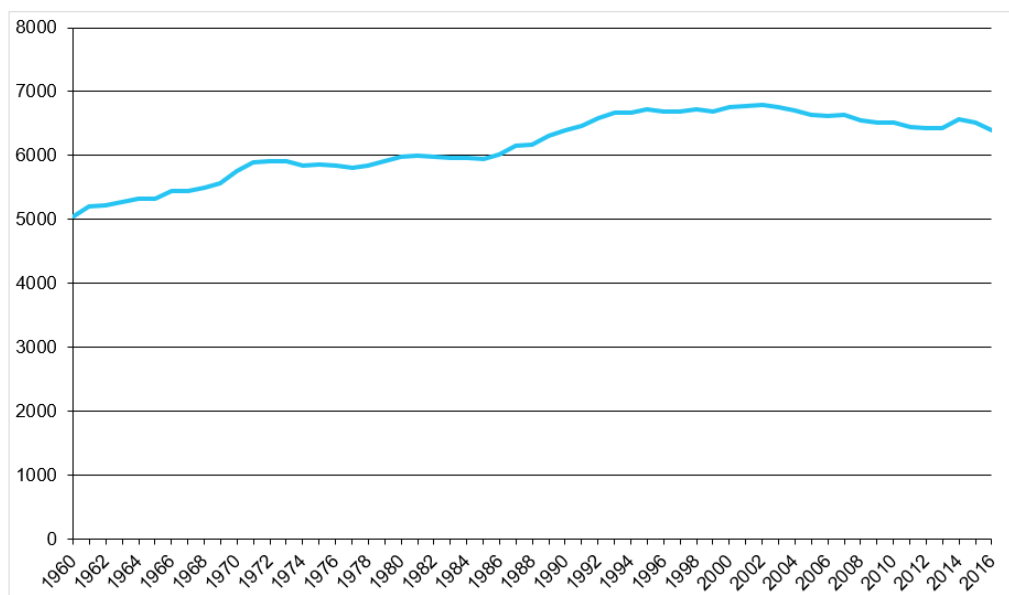


Abb. 12 Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen, 1960-2016

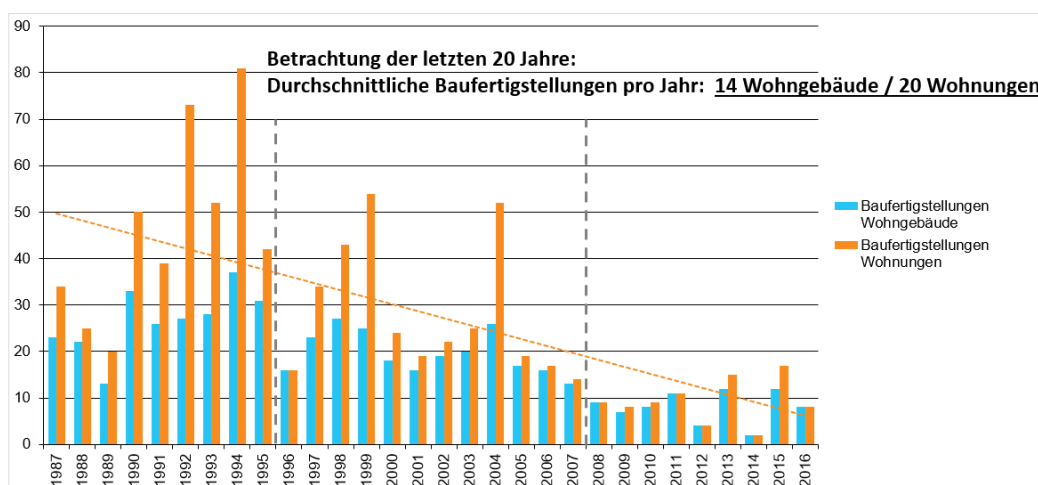


Abb. 13 Entwicklung der Zahl der Wohngebäude/ Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in absoluten Zahlen Zeitraum 1987 – 2016

Weiterer wichtiger Indikator ist das Billeter-Maß. Hierbei zeigt die Entwicklung deutlich, dass der Anteil der über 65-jährigen tendenziell größer als der Anteil der unter 18-jährigen ist und

bleibt. Für die Gemeinde bedeutet dies, dass besondere Anforderungen an den öffentlichen Raum oder Gebäude bspw. hinsichtlich der Barrierefreiheit von großer Bedeutung sind.

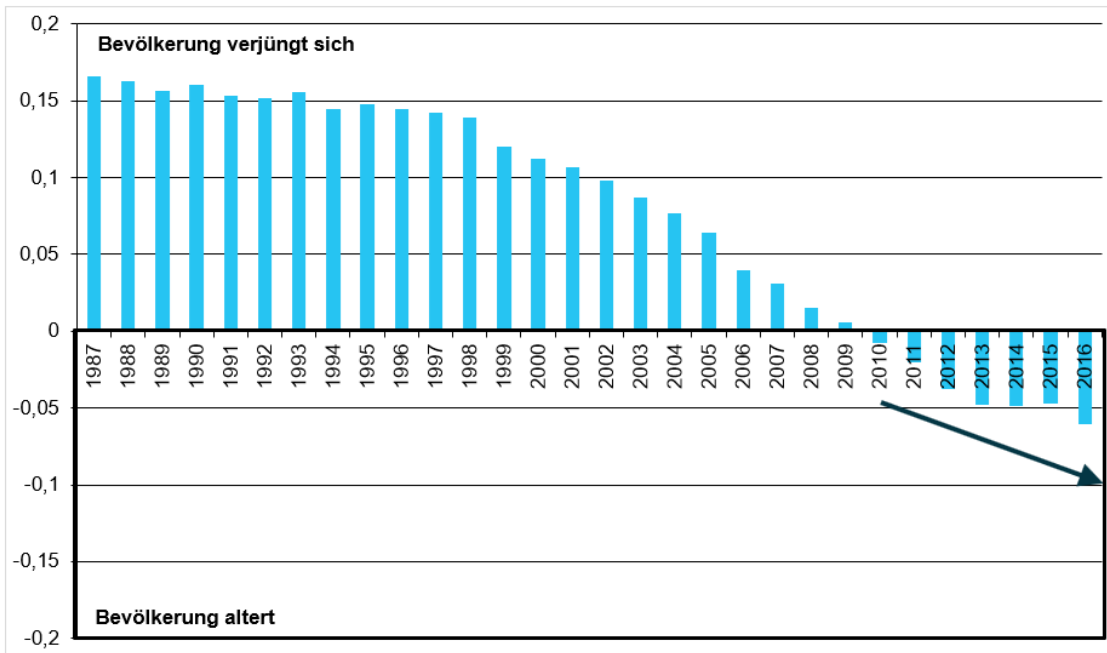


Abb. 14 Alterszusammensetzung (Billeter-Maß) in absoluten Zahlen, Zeitraum 1987 – 2016

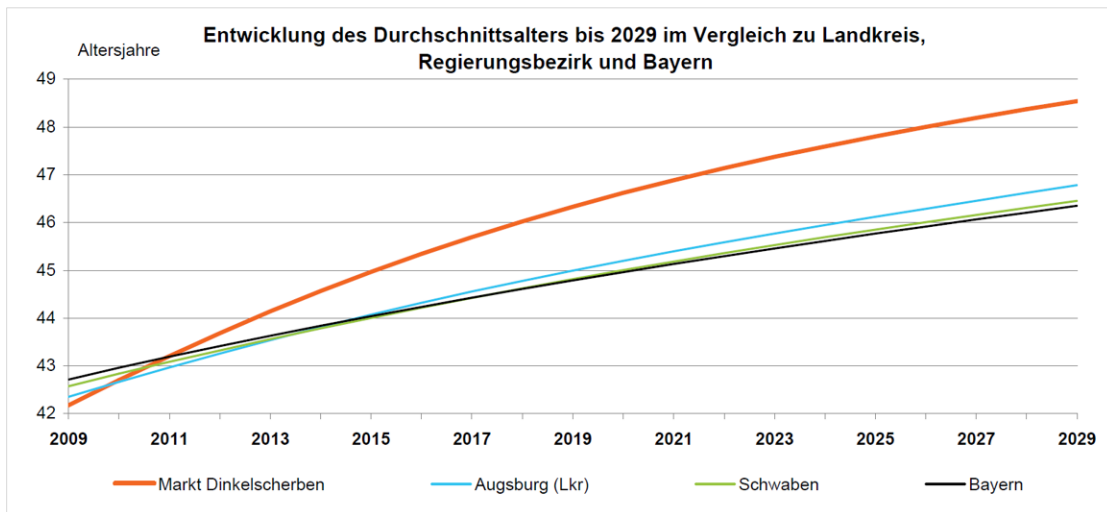


Abb. 15 Alterszusammensetzung in absoluten Zahlen, Zeitraum 2009 – 2029

Der Ausländeranteil in Dinkelscherben (gesamtes Gemeindegebiet) ist mit rund 5,0 % recht

gering. Es sind keine Vereine, bspw. Kulturvereine, ethnischer Prägung vorhanden.

<b>Nationalität</b>			
deutsch	6.160	kroatisch	22
polnisch	55	Syrisch	22
rumänisch	47	afghanisch	17
türkisch	27	italienisch	13
syrisch	24	amerikanisch	8
österreichisch	22	andere	91

Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort lag im Jahr 2014 bei 2.446, das Pendlersaldo lag bei – 1.462. Demnach ist Dinkelscherben eine Auspendlergemeinde, was die Bedeutung Dinkelscherbens als gut angebundener Wohnort in reizvoller Landschaft unterstreicht. Gleichzeitig bietet Dinkelscherben eine relativ hohe Anzahl an Arbeitsplätzen.

Ebenfalls ein wichtiger Indikator sind die Betriebsgrößenstrukturen in der Landwirtschaft. Während bis Anfang der 1990er Jahre noch zahlreiche, auch kleinere Betriebe am Ort ansässig waren, geht die Tendenz stark zu wenigen, dafür großflächigen Betrieben. Für Dinkelscherben bedeutet dies, dass in Zukunft mit der Umnutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Gebäude, auch im Ortskern, große Veränderungen zu bewältigen sind.

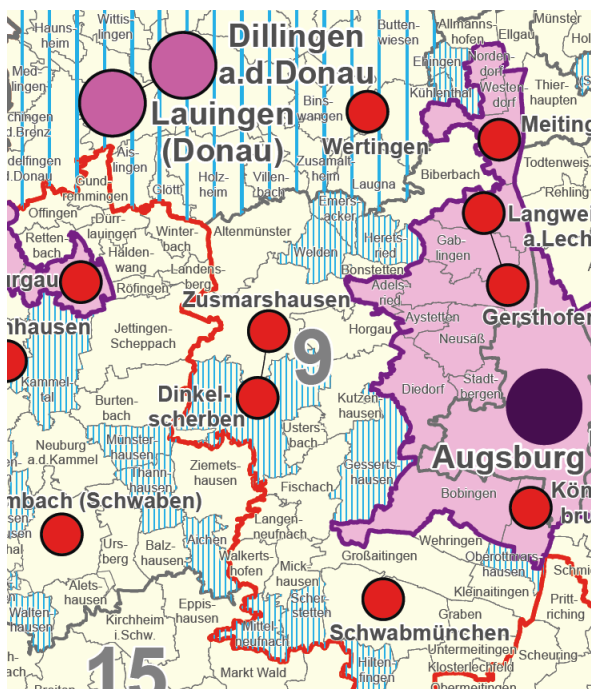
#### Betriebsgrößenstrukturen in der Landwirtschaft

Merkmal	1999	2003	2005	2007	2010 *
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt davon mit einer LF von .. ha	201	160	156	144	127
unter 5	24	18	14	13	3
5 bis unter 10	51	20	19	17	21
10 bis unter 20	43	45	46	40	37
20 bis unter 50	70	60	57	51	41
50 oder mehr	13	17	20	23	25

\* Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v.a. in der Größenklasse unter 5 ha)

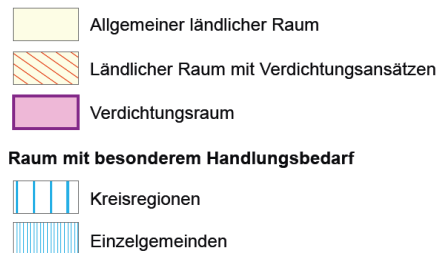
Abb. 16 Betriebsgrößenstrukturen in der Landwirtschaft

### 3 LANDES- UND REGIONALPLAN



## I. Ziele der Raumordnung

### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

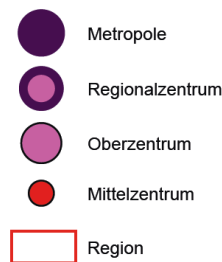


Abb. 17 Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, Strukturkarte

Dinkelscherben liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm im allgemeinen ländlichen Raum und ist ein Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Gemäß Ziel 2.2.4 sind diese

Teilräume vorrangig zu entwickeln. Gemeinsam mit Zusmarshausen bildet Dinkelscherben ein Mittelzentrum. Diese sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

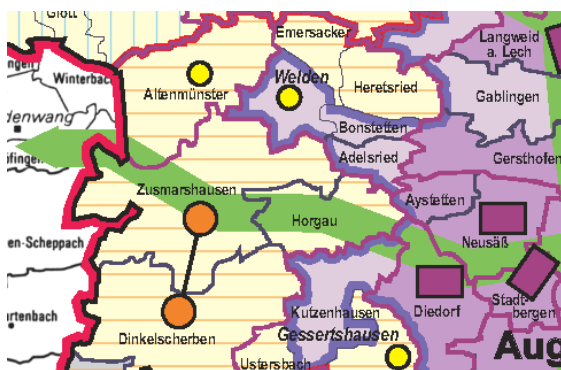


Abb. 18 Regionalplan Augsburg

Im Regionalplan der Region Augsburg ist Dinkelscherben als Unterzentrum innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraums Augsburg dargestellt. Es soll als Doppelunterzentrum Zusmarshausen/Dinkelscherben entwickelt werden. Die beiden Marktgemeinden Zusmarshausen und Dinkelscherben weisen funktionale Verflechtungen

auf, die die Ausweisung als zentraler Doppelort begründen. Gemeinsam werden alle erforderlichen Zentralitätskriterien deutlich erfüllt. Sie nehmen gemeinsam wichtige Grundversorgungsfunktionen im westlichen Mittelbereich Augsburg wahr.

Auf Grundlage der Hochwasserereignisse von August/September 2000 wurden die überschwemmten Bereiche sowie die für den Hochwasserrückhalt notwendigen Flächen als Vorranggebiet aufgenommen.

Nördlich, im Bereich Zusmarshausen, verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Diese entwickelt sich entlang der Autobahn A 8.

Das nächst gelegene Oberzentrum ist Augsburg. Dieses ist u.a. über eine Bahnlinie angebunden.

## 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

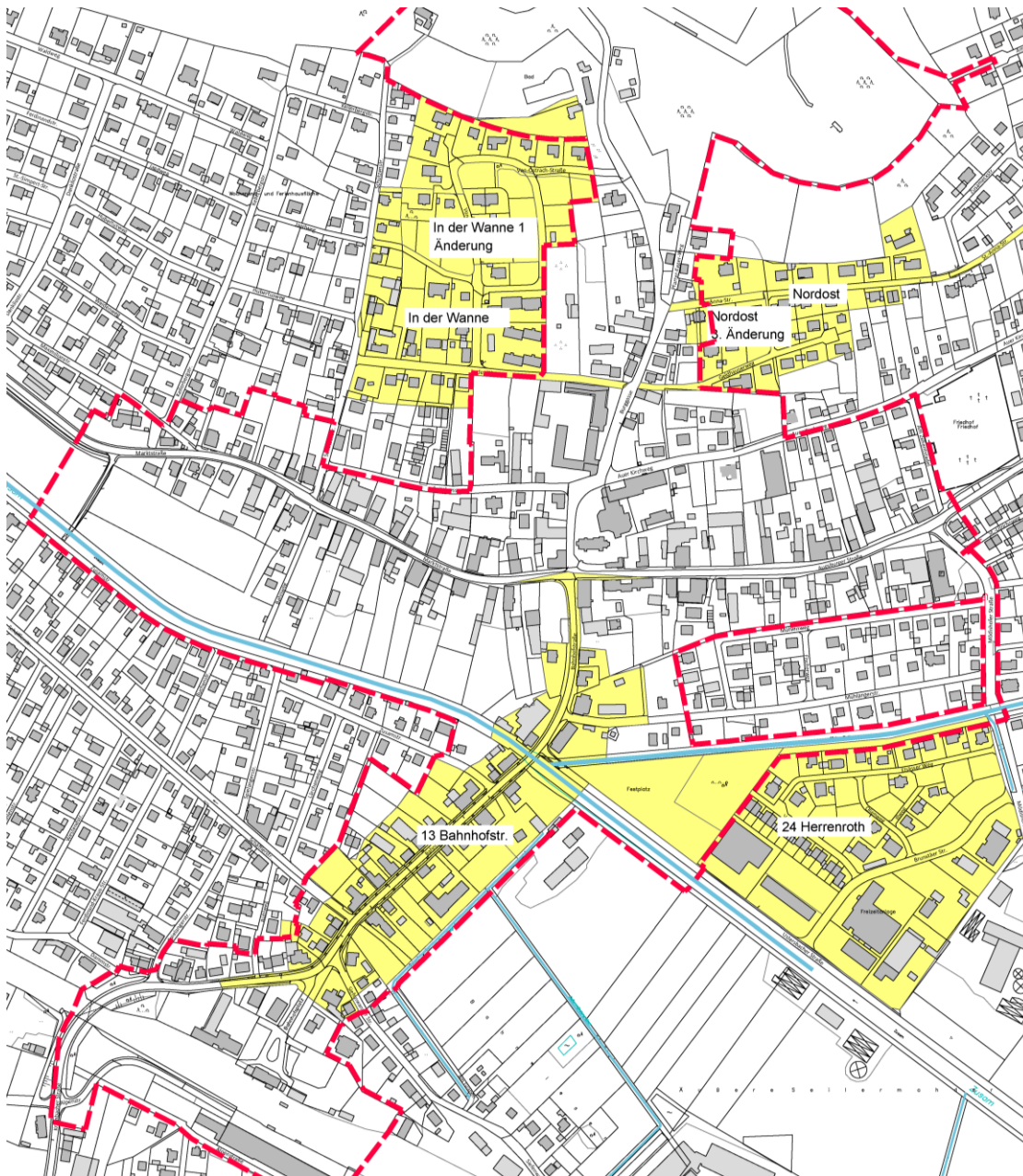


**Abb. 19** Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dinkelscherben mit Untersuchungsgebiet

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dinkelscherben ist seit dem 18. April 1991 rechtswirksam und wird derzeit fortgeschrieben. Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend

entsprechend seiner Realnutzung dargestellt. Widersprüche aus den Entwicklungszielen des ISEK und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht.

## 5 BEBAUUNGSPLÄNE



**Abb. 20** Bebauungspläne innerhalb des Untersuchungsgebietes

Innerhalb der Untersuchungsbereiche befinden sich rechtskräftige Bebauungspläne. Hierbei ist vor allem der Bebauungsplan Bahnhofstraße von Bedeutung, der einen Schwerpunkt der städtebaulichen Untersuchung bildet. Der Bebauungsplan setzt für diesen zentralen Bereich ein Mischgebiet fest, was der Lage und Bedeutung der Straße entspricht. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Dachform oder Höhe baulicher Anlagen getroffen, die sich am Bestand orientieren und eine Entwicklung der Straße im Sinne des Bestandes ermöglicht.

Der Festplatz ist als Sondergebiet festgesetzt und dadurch planungsrechtlich gesichert.

Weitere Bebauungspläne greifen nur partiell in das Untersuchungsgebiet ein und haben keine Relevanz für die vorliegende Untersuchung.

Die Vereinbarkeit konkreter Maßnahmen mit den rechtskräftigen Bauleitplänen wird an entsprechender Stelle geprüft.

## 6 VORRANG DER INNENENTWICKLUNG

Die Marktgemeinde Dinkelscherben hat das Ziel zur Revitalisierung des Ortskerns vorhandene Potenziale der Innenentwicklung in besonderem Maße aufzudecken und zu nutzen. Durch die Innenentwicklung soll neben der Stärkung des Ortskerns auch eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden werden. Im Ortskern von Dinkelscherben stehen sowohl bislang unbebaute bzw. geringfügig bebaute Flächen als auch Umnutzungspotenziale zur Verfügung. Im Rahmen des ISEK

wurden die Baulücken bzw. Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich aufgenommen. Um die Nachverdichtung in einem verträglichen Maß und dem Ortsbild angepasst zu steuern, werden für Teilbereiche Bebauungspläne aufgestellt. Entlang der Zusan sind perspektivisch (nach erfolgten Maßnahmen zum Hochwasserschutz) Flächen verfügbar. Hierbei sind die Uferbereiche für Maßnahmen wie Liegewiesen, Radwege etc. freizuhalten.



Abb. 21 **Potenzialflächen zur Innenentwicklung (grün: bislang unbebaute Flächen, orange: geringfügig bebaute Flächen)**

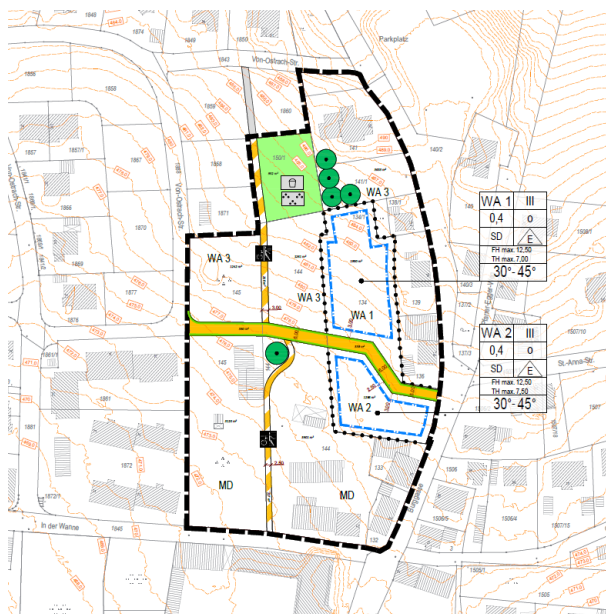


Abb. 22 **Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 „In der Wanne – Ost“ im Bereich Burggasse**



Abb. 23 **Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ - Nachverdichtung**

# QUERSCHNITTSTHEMEN

## 1 NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit ist ein umfassender Begriff, der als Leitbild allen städtebaulichen Planungen unterliegt. Er umfasst die Entwicklung eines lebenswerten, ökonomisch starken, sozial gerechten und seine natürlichen Reichtümer schützenden Lebensraumes. Diese Grundsätze sind in den Zielen des ISEK verankert. Es werden die Entwicklungsziele für alle

Bevölkerungsgruppen untersucht und definiert, die absehbaren Folgen des demografischen Wandels wie auch die Folgen des Klimawandels berücksichtigt. Die ausgewogene Entwicklung eines differenzierten Wohnraumangebotes und einer starken Wirtschaftsentwicklung zählen hierzu, um einseitige Ortsentwicklung zu vermeiden und Verkehrsströme zu reduzieren.

## 2 BARRIEREFREIHEIT

Nicht zuletzt durch die Auswirkungen des demografischen Wandels und der damit verbundenen tendenziellen Alterung der Gesellschaft ist Barrierefreiheit bei allen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. Die Gesetzgebung gibt hierbei durch das Behindertengleichstellungsgesetz die Anforderungen vor. In § 4 heißt es: „Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn

sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.“ Somit ist die Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude oder die Nutzung des öffentlichen Raumes für alle Bevölkerungsgruppen, oder der uneingeschränkte Zugang zu Informationen, wie kommunalen Satzungen, Verwaltungsvorschriften und -formularen usw. zu gewährleisten.

## 3 BAUKULTURELLE IDENTITÄT UND QUALITÄT

Die gestalterische Qualität des städtebaulichen Raumes, seine regional- und ortstypischen Elemente einschließlich der Bezüge zur umgebenden Landschaft haben einen großen Erlebniswert und tragen wesentlich zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort bei.

Die Marktgemeinde Dinkelscherben weist unterschiedliche baukulturelle Identitäten auf. So ist der Bereich der Marktstraße / Augsburg

Straße von (z.T. ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt, deren giebelständige Haupthäuser das Straßenbild bestimmen. Im Bereich der Bahnhofstraße finden sich teilweise gründerzeitliche Bauten, die für diesen Bereich ebenfalls identitätsstiftend sind.

Im Rahmen kommunaler Planungen kann diese Identität gesichert werden, beispielsweise durch Gestaltungssatzungen, Festsetzungen in Bebauungsplänen oder auch Gestaltungsfibeln.

## 4 BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

Das gesellschaftliche Leben in kleineren Städten und Gemeinden ist oftmals durch starkes bürgerschaftliches Engagement und reges Vereinsleben geprägt. Im Rahmen der ISEK wird dieses Potenzial genutzt und gefördert. Die Bürgerinnen und Bürger werden aktiv am Planungsprozess beteiligt. Eine Stärkung des

bürgerschaftlichen Engagements kann beispielsweise durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten oder deren Sanierung erreicht werden. Aber auch die Stärkung des öffentlichen Raumes als Kristallisationspunkt des gemeindlichen Lebens kann bürgerschaftliches Engagement unterstützen.



# GEMEINDE DINKELSCHERBEN

## 1. GESCHICHTE DER MARKTGEMEINDE

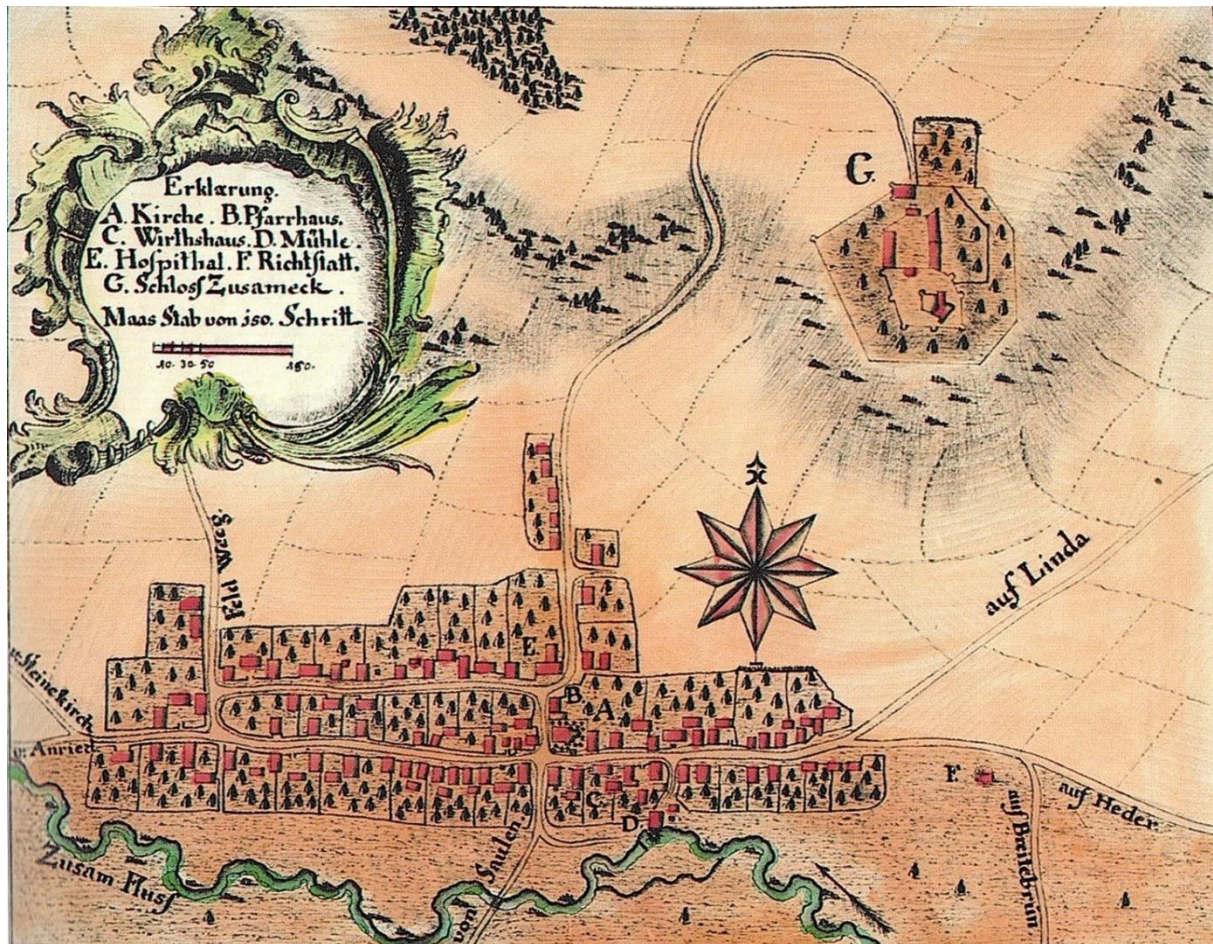


Abb. 24 Historische Karte

Dinkelscherbens Ursprünge liegen in landwirtschaftlichen Hofstellen, deren Existenz sich bis in das späte 14. Jahrhundert zurückverfolgen lassen. Die erste urkundliche Erwähnung Dinkelscherbens datiert bereits auf das Jahr 1162.

Bereits in den Jahren 1443-1443 werden mindestens sechs Höfe dokumentiert, die als Keimzelle des heutigen Dinkelscherbens angesehen werden. Die Siedlungsentwicklung ging von der heutigen Augsburgsburger Straße bzw. Marktstraße aus, im 16. Jahrhundert wurden weitere Häuser in der heutigen Spitalgasse errichtet. Zu diesem Zeitpunkt zählte Dinkelscherben wohl etwa 43 Häuser. Die weitere Entwicklung vollzog sich im Bereich der Burggasse und Schützenstraße. Bedeutung für die Ortsentwicklung hatte auch eine 1599 kursierende Ruhrepidemie, die zur Gründung des Hospitals führte. Daraus entstand im frühen 18. Jahrhundert eine

großzügige Anlage, die heute noch als Alten- und Pflegeheim existiert.

Noch früher lässt sich die Siedlungsentwicklung im Bereich der ehemaligen Burg Zusammenck dokumentieren. Die nördlich des Ortskerns liegende Burg Zusammenck findet ihren Ursprung bereits in der Jungsteinzeit. Bereits im 12. Jahrhundert befand sich an der Stelle eine steinerne Befestigung, die über Jahrhunderte zerstört und wiederaufgebaut wurde. Bis ins Jahr 1812 existierte die Burg in verschiedenen Nutzungen. In diesem Jahr wurde die Burg bis auf die noch heute existierende Kapelle abgebrochen. Das dadurch gewonnene Baumaterial diente unter anderem für den Bau der Bahnstrecke Augsburg-Ulm.



**Abb. 25 Schwarzplan 1812**

Durch den Bau der Eisenbahnlinie wurde eine städtebauliche Erweiterung in Richtung Süden über die Zusan eingeleitet. Die Bahnhofstraße als Verbindung zwischen Altort und Bahnhof zog die Errichtung von Geschäfts- und Wohnhäusern nach sich. Im Gegensatz zu dem durch überwiegend giebelständige landwirtschaftliche Hofstellen mit Satteldach geprägten Altort wurden im Bereich der Bahnhofstraße Einzelhäuser beispielsweise mit Walmdach errichtet, die das Ortsbild noch heute prägen und städtische Strukturen aufweisen.

Die Bahnhofstraße ist heute noch wichtige Geschäftsstraße und bildet mit dem Altort das (historische) Zentrum Dinkelscherbens.



**Abb. 26 Schwarzplan heute**

Von diesen Hauptentwicklungsachsen wuchsen insbesondere ab den 1950er Jahren Wohnsiedlungen, die überwiegend Wohnraum in Einzelhäusern mit Garten anbieten. Diese Siedlungsform ist für Dinkelscherben bis heute prägend und macht über drei Viertel aller Wohnhäuser in der Marktgemeinde aus.

Daneben entstanden auch Gewerbegebiete, die beispielsweise großflächige Nahversorger oder auch verarbeitendes Gewerbe beheimaten.

Auf dem nördlich des Ortskerns gelegenen Plateau befinden sich neben dem Panoramabad oder der Kapelle Heilig Kreuz (Burgkapelle) auch Sportanlagen der Dinkelscherbener Vereine sowie ein Schullandheim, die von der hohen Erholungsqualität des Gebietes zeugen.

## 2. RÄUMLICHE STRUKTUR

Neben den Flüssen, der kleinen Roth und der Zusam, ist die Topographie ein prägendes Element der räumlichen Struktur Dinkelscherbens.

In der Tallage hat die Siedlungsentwicklung nördlich der Flüsse ihren Ursprung genommen, hat diese im Rahmen der Erweiterung durch den Anschluss an das Zugnetz überquert und sich weiter in der Tallage fortgesetzt. Auf dem Hang, der das älteste Zeugnis der Besiedelung mit der ehemaligen Burg Zusameck darstellt, hat sich hingegen eine Nutzung, die stark mit dem Naturraum verflochten ist, etabliert. So finden sich hier Freizeiteinrichtungen wie das Panoramabad, unterschiedliche Sportstätten als

auch das Schullandheim, das direkt Wanderungen in die umgebenden Wälder ermöglicht.

So sind die oberhalb des Hanges liegenden Bereiche überwiegend durch Waldflächen geprägt, wohingegen sich unterhalb des Hanges die Siedlungsbereiche wie auch landwirtschaftliche Flächen erstrecken.

Die topographischen Gegebenheiten bieten einerseits ein reizvolles Landschafts- und Ortsbild, andererseits bedingen sie auch Barrieren im öffentlichen Raum, da Steigungen bspw. oftmals nur durch Treppen überwunden werden können.

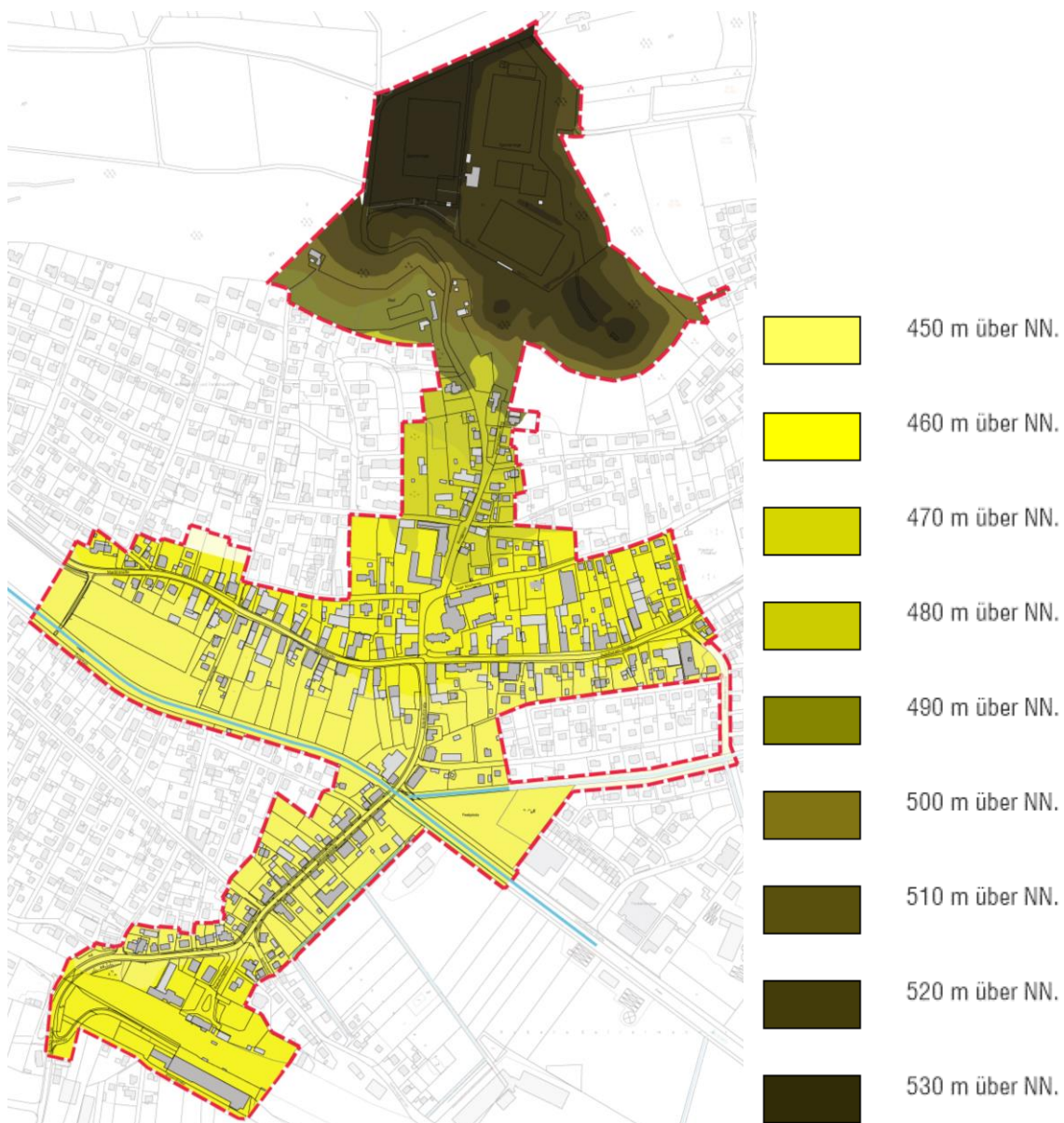


Abb. 27 Topographie - Höhenentwicklung

### 3. UMGEBENDER NATURRAUM

Weite Teile des Marktgemeindegebietes sind als Freiflächen eigener Prägung erhalten. Unterschiedliche Landschaftstypen, die den besonderen Charakter der Landschaft ausmachen, sind v.a. Feldlandschaften sowie der Naturpark (Schutzgebiet des Naturschutzes) Augsburg Westliche Wälder.

Ein großer Anteil der Flächen unterliegt entsprechend seiner Bedeutung für Natur und Umweltschutz sowie zur Trinkwassergewinnung unterschiedlichen Schutzkategorien des Naturschutzrechts. Dies umfasst den gesamten nördlichen und westlichen Bereich des Marktgemeindegebietes.

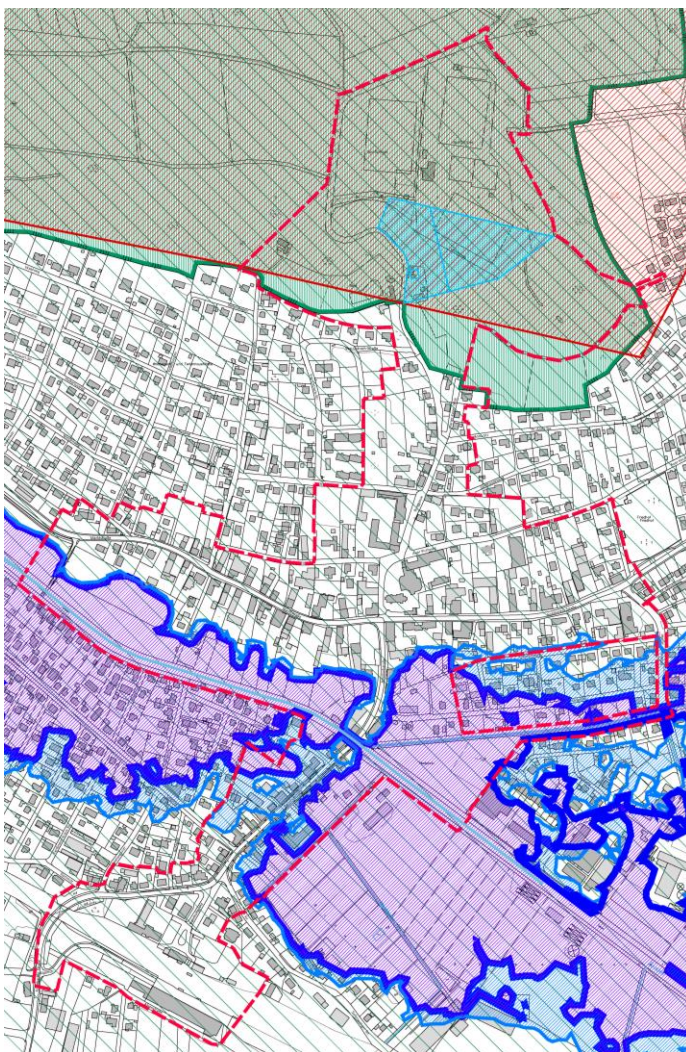
Die Naturparkgebiete im nördlichen Teil des Marktgemeindegebietes sind weitgehend flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet sowie als Naturparke gekennzeichnet.

Die Waldgebiete sind als Schutzgebiete sowie auch kleine Teile als Wasserschutzgebiete eingestuft.

Darüber hinaus liegt ein großer Anteil an landwirtschaftlichen Nutzungsflächen vor, welcher mit den Schutzwaldgebieten gebietsprägenden Charakter aufweist.

Diese hochwertigen Freiflächen gilt es auch in Zukunft zu bewahren und zu schützen- aber auch zu nutzen.

Die Landschaft im Umfeld des Siedlungsgefüges der Marktgemeinde ist ein bedeutender Standortfaktor sowohl im Hinblick auf die Naherholungsfunktion für die Bewohner als auch im Hinblick auf die Bedeutung der Marktgemeinde als Standort für die Land- und Forstwirtschaft.



- Naturschutz - Schutzgebiete
- Schutzgebiete
  -  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
  -  Überschwemmungsgebiet HQextrem
  -  Überschwemmungsgebiet HQmittel
  -  Wasserschutzgebietszonen
- Naturschutz
  -  Naturpark "Augsburg - Westliche Wälder"
  -  Landschaftsschutzgebiet LSG-00417.01"Augsburg - Westliche Wälder" Biotopflächen mit Nr.
  -  Wildtierkorridor Luchs

Abb. 28 Naturschutz - Schutzgebiete

## 4. FREIZEIT UND KULTUR

Der Dinkelscherben umgebende und durchziehende Naturraum ist vielfältig und bietet ein breites Spektrum an Erholungsmöglichkeiten.

Das Netz an Rad- und Wanderwegen bindet den Ort in den Naturpark Augsburg Westliche Wälder ein. Hierbei ist Dinkelscherben einerseits Durchgangsstation, kann andererseits auch als Ausgangsstation durch die sehr gute Bahnanbindung fungieren – als Tor zu den westlichen Wäldern.

Nördlich des Ortskerns befinden sich mit dem Panoramabad, der ehemaligen Burg Zusaameck, den Sportanlagen und dem Schulandheim regional bekannte Einrichtungen die der Freizeit und Erholung dienen und bspw. über den Otto-Schneider-Rundweg erreichbar sind. Insbesondere das Panoramabad ist durch seine landschaftlich herausragende Lage wichtiger Identifikationspunkt für die Bürger Dinkelscherbens.



Abb. 29 Hinweistafel des Otto Schneider Rundweges

Im Ortskern selbst bietet das Heimatmuseum im Zehentstadel den Bürgern selbst als auch Besuchern interessante Einblicke in die Ortsgeschichte. Zudem wird in wechselnden Ausstellungen u.a. zeitgenössische Kunst präsentiert. Über den Kulturpfad sind historisch und kulturell wertvolle Orte erlebbar.



Abb. 30 Heimatmuseum im Zehentstadel

Mit dem jährlich stattfindenden Dinkel Festival bietet der Ort einen Anziehungspunkt für Jung und Alt aus der gesamten Umgebung. Das Festival ist Siegel der regen Musikszene am Ort, die sich in zahlreichen Bands widerspiegelt. Die Bedeutung von Musik im Gemeindeleben unterstreicht die Musikschule Dinkelscherben, die von der Musikervereinigung betrieben wird. Hier findet die Ausbildung an einer Vielzahl von Instrumenten statt. Der seit 1893 alle sieben Jahre stattfindende Schöffertanz ist gelebte Tradition und wichtiges Identifikationsmerkmal der Marktgemeinde. Zudem sind die monatlich stattfindenden Rathauskonzerte fest im kulturellen Leben Dinkelscherbens als auch seiner Umgebung verankert.

Die Gemeindebücherei befindet sich im Pfarrzentrum. Hier finden neben der Ausleihe von Büchern und anderen Medien auch Veranstaltungen wie das Bilderbuch-Kino für die jungen Dinkelscherbener statt.

## 5. VERKEHR

Das Verkehrsnetz des Untersuchungsgebietes ist vor allem durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahnhofstraße sowie die in Ost-West-Richtung verlaufenden Markt- und Augsburgstraße geprägt. Die Umgestaltung der Markt-, Augsburg- und Bahnhofstraße hat bereits einen großen Anteil an der Aufwertung der Straßenräume geschaffen.

Hier finden sich (im Bereich der Augsburg- sowie der Bahnhofstraße) Stellplatzflächen und begleitendes Grün mit hoher gestalterischer Qualität, die das Ortsbild aufwerten.



**Abb. 31** *gestalteter Verkehrsraum in der Augsburgstraße*

Für Fußgänger besteht eine hohe Nutzungsqualität. Neben straßenbegleitenden Fußwegen finden sich auch gemischte Verkehrsflächen, die als kurze Wegeverbindungen abseits der Hauptstraßen dienen. Radfahrer müssen einige Engstellen im Straßennetz meistern, wie z.B. an der Brücke über die Zusam.



**Abb. 32** *kurze Wegeverbindung zwischen Augsburgstraße und Auer-Kirchweg*

Ein großes Problem ist der Durchgangsverkehr. Dieser führt entlang der Hauptstraßen zu sehr starken Immissionsbelastungen. Daneben verdrängen die zahlreichen LKW auch Radfahrer und stellen Fußgänger bei Straßenquerungen vor hohe Probleme. Um diese Problematik zu mindern, ist der Bau einer Umgehungsplanung denkbar.



**Abb. 33** *hohe Verkehrsbelastung im Zentrum*

Insgesamt weist der Ortskern Dinkelscherbens eine hohe Verkehrsbelastung auf. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Modus Consult Ulm, März 2010) wurde dies bestätigt. Insbesondere im Kreuzungsbereich von Augsburgstraße, Markt- und Bahnhofstraße ist die Belastung mit über 10.000 Kfz pro Tag enorm hoch. Der Schwerlastverkehr hat hierbei einen hohen Anteil, wobei dieser vor allem im Bereich der Siefenwanger Straße, nördlich des Bahnhofes, auftritt. Im Untersuchungsgebiet sind vor allem die Sicherung kurzer Wegeverbindungen sowie die Schaffung solcher von Bedeutung. Auch die Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger ist an den Hauptverkehrsstraßen nicht gegeben, weshalb die Anlage von Radwegen und Querungshilfen erforderlich wird. Maßnahmen zur Umgestaltung an der Augsburgstraße, der Markt- und der Bahnhofstraße sind mit dem staatlichen Bauamt bzw. dem Landkreis zu prüfen.

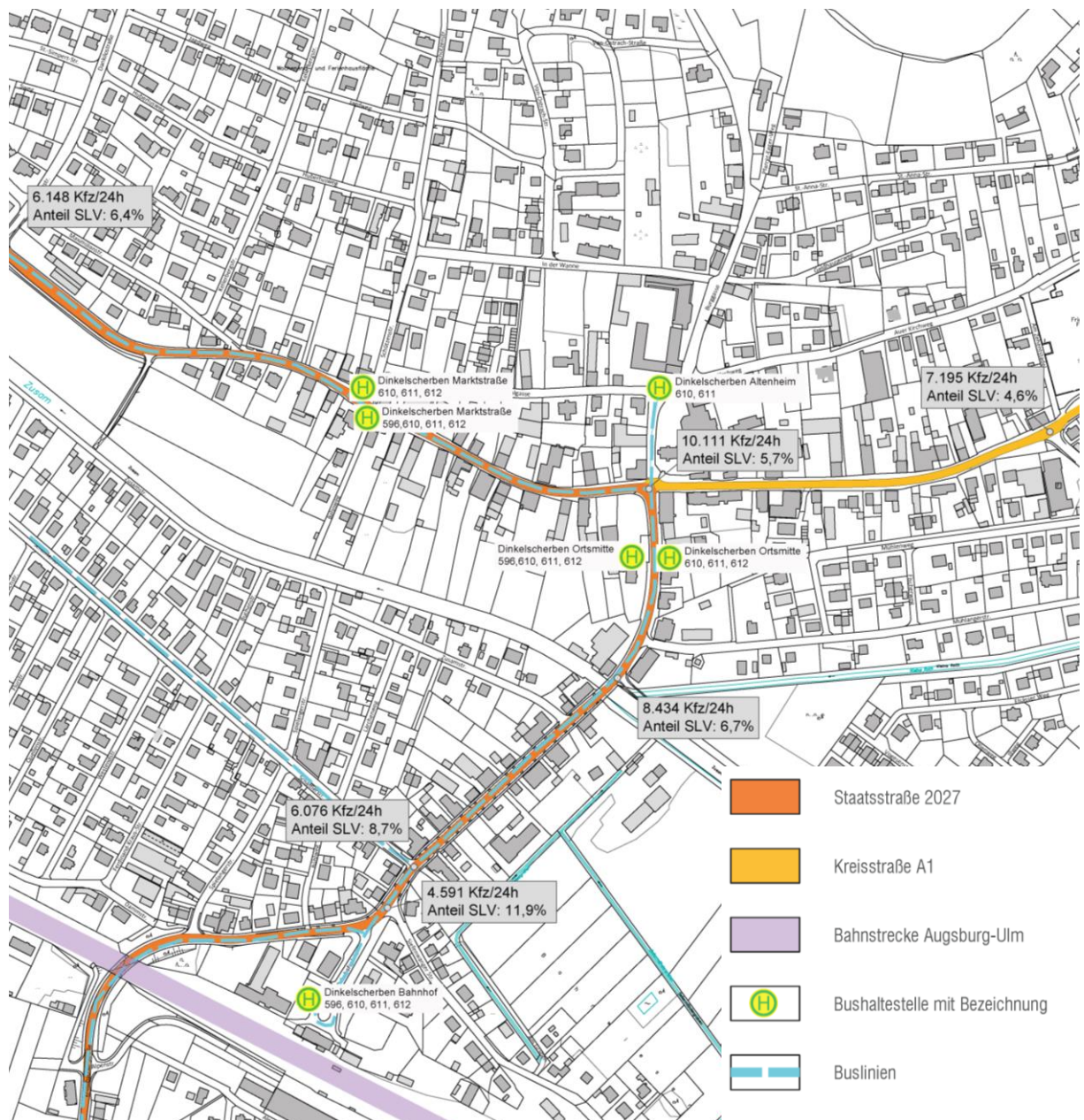
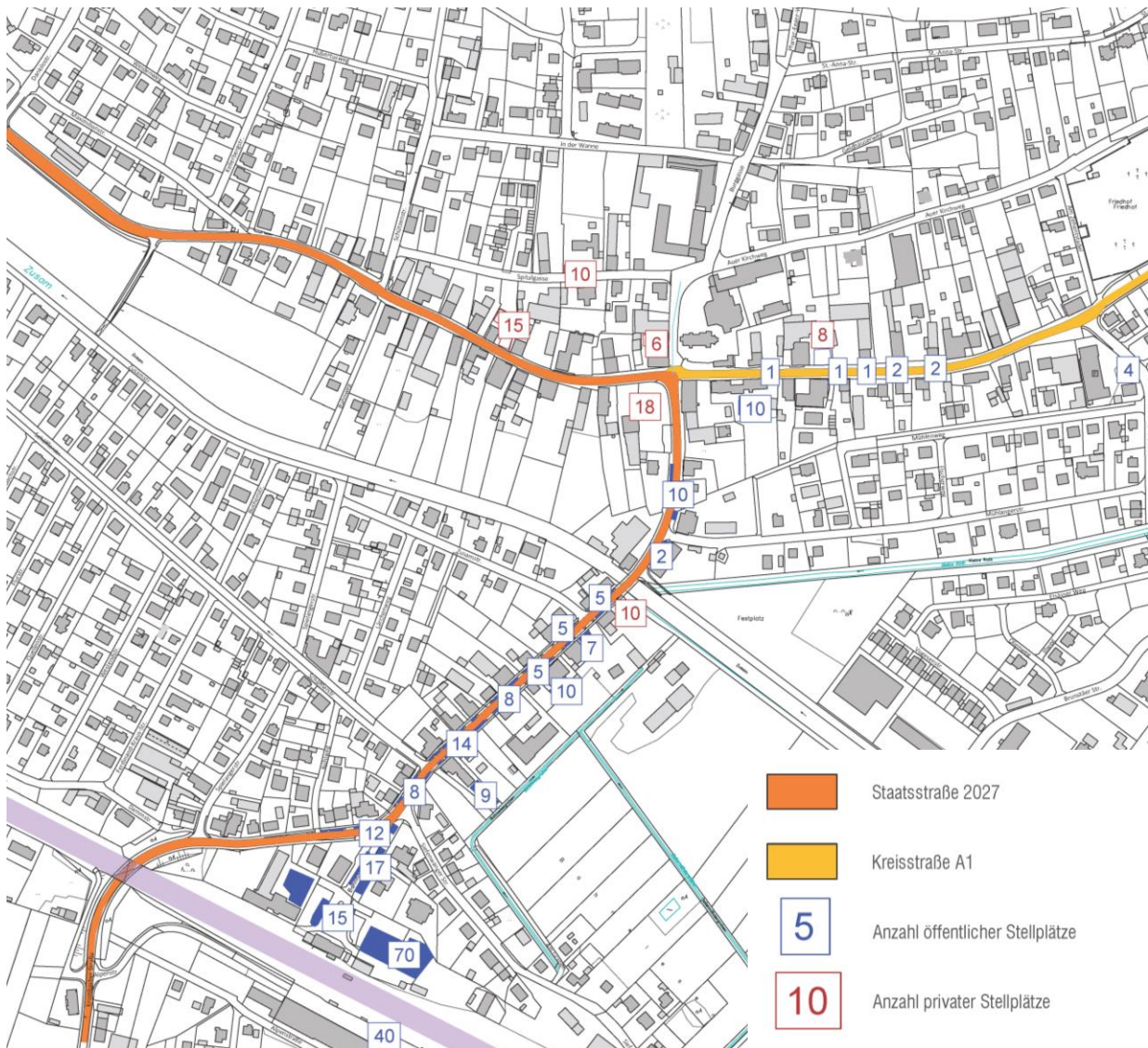


Abb. 34 Klassifizierte Straßen und Verkehrsbelastung



**Abb. 35 Anzahl öffentlicher und privater Stellplätze im Ortskern**

Neben der hohen Verkehrsbelastung ist auch das mangelhafte Stellplatz-Angebot im Ortskern ein Problem für Bewohner und Gewerbetreibende.

Entlang der Marktstraße sind keine Stellplätze im Straßenraum vorhanden, weshalb dort in zweiter Reihe geparkt werden muss. Im Bereich der Augsburgers Straße wurden entlang der Kreisstraße Stellplätze errichtet, die oftmals allerdings nicht ausreichen, weshalb auch hier vereinzelt auf der Straße selbst das Kfz abgestellt wird.

Für längere Aufenthalte im Ortskern, bspw. für Behördengänge oder Einkäufe in mehreren Geschäften, ist das Angebot an öffentlichen Stellplätzen unzureichend.

Anders verhält es sich im Bereich der Bahnhofstraße, südlich der Zusam. Hier ist ein ausreichendes Stellplatz-Angebot vorhanden. Durch die schlechte Fußwegeverbindung in den nördlichen Ortskern dienen diese allerdings nicht für Erledigungen im Bereich des Rathauses.

Am Bahnhof selbst sind derzeit ausreichend Stellplätze vorhanden. Lediglich der Bereich südlich der Gleise wird oftmals vollständig ausgeschöpft.

Zur Behebung des Stellplatzmangels im Bereich des Rathauses empfiehlt sich die Anlage von weiteren Stellplätzen auf geeigneten Flächen. Im Bereich des Bahnhofes wäre der konkrete, auch perspektivisch notwendige Stellplatz-Bedarf zu ermitteln. In die Neuplanung des gesamten Bahnhof-Areals ist dies mit einzubeziehen.



# VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG

## 1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Das Untersuchungsgebiet mit einer Größe von rund 61 ha umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern im Bereich der Marktstraße, der Augsburgs Straße und der Burggasse, die Erweiterung des Ortskerns bis zum Bahnhof sowie die weiträumigen Freizeit- und Erholungsflächen nördlich des Ortskerns.

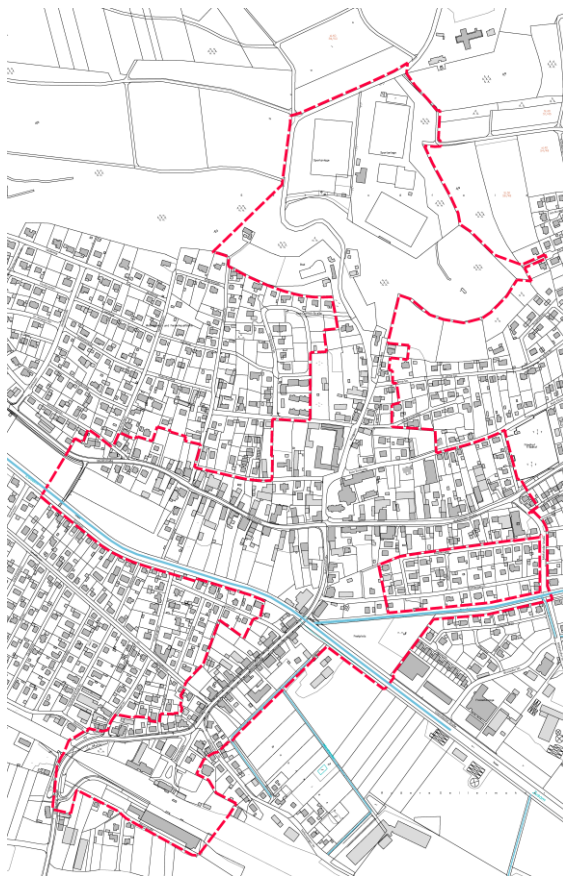


Abb. 36 Untersuchungsgebiet

Es werden somit die Strukturen des Altortes, dessen Entstehungsgeschichte in das Mittelalter zurückreicht, als auch die gründerzeitliche Ortserweiterung der Bahnhofstraße untersucht. Die für Dinkelscherben bedeutenden Fließgewässer, die Zusam und die Kleine Roth, sind ebenfalls Gegenstand der Untersuchung.

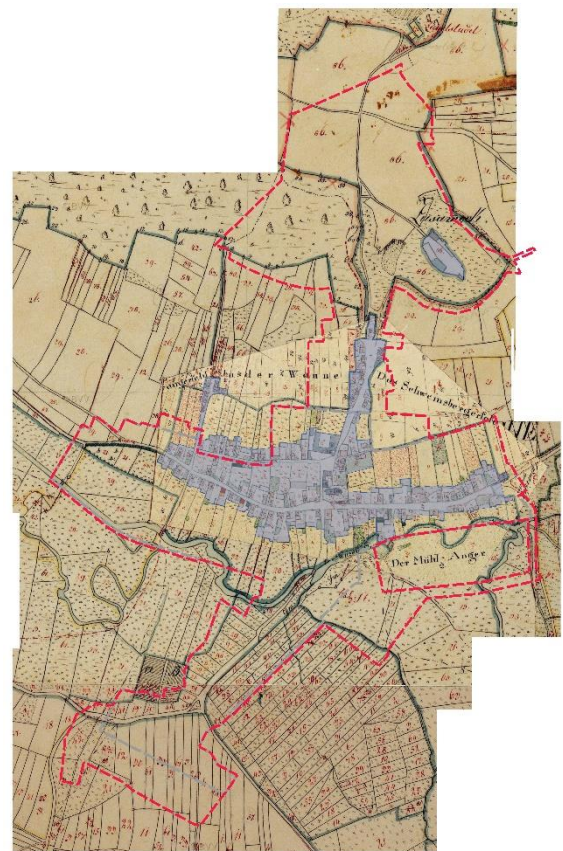


Abb. 37 Urkataster mit Untersuchungsgebiet (Altort grau gekennzeichnet)

## 2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Um die Umsetzbarkeit von Maßnahmen abschätzen zu können sowie Abstimmungen mit den Eigentümern durchführen zu können, ist es erforderlich die Eigentumsverhältnisse aufzuzeigen.

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes ist in Privatbesitz. Die Bereiche, die sich als Handlungsschwerpunkte herauskristallisiert

haben, sind zu großen Teilen in Eigentum des Marktes Dinkelscherben. Somit ist die Umsetzbarkeit einer Vielzahl von Maßnahmen direkt möglich. Auf eine Darstellung der privaten Eigentumsverhältnisse wird an dieser Stelle verzichtet. Sofern sich Maßnahmen auf Grundstücke privater Eigentümer beziehen, ist die Verwaltung in der Lage die betreffenden Personen in mögliche Planungen einzubeziehen.

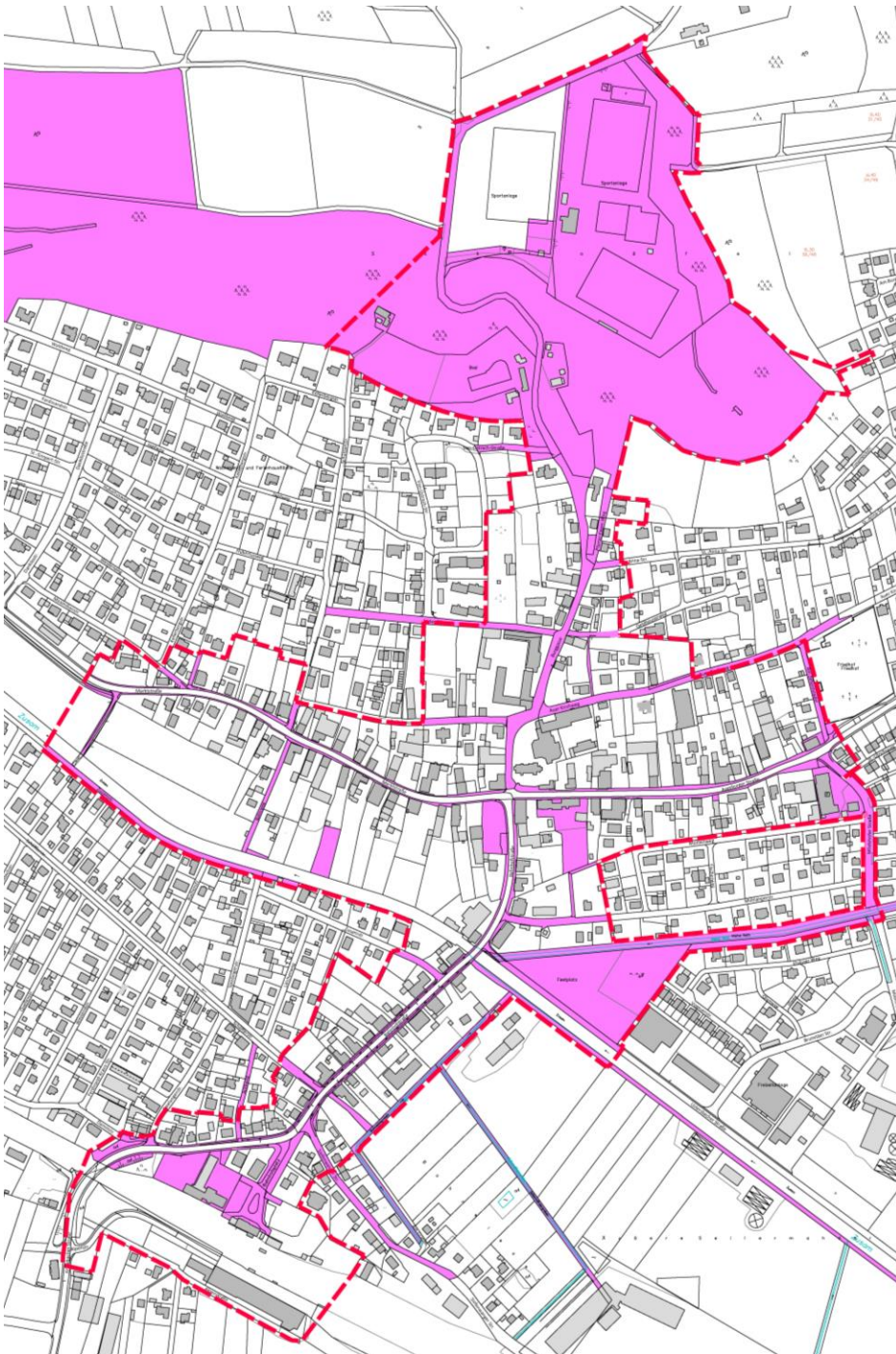


Abb. 38 Grundstücke in kommunalem Eigentum

### 3 BAUSTRUKTUR UND ORTSBILDPRÄGUNG

Dinkelscherben ist entlang der Augsburg- und Marktstraße überwiegend durch (z.T. ehemalige) Hofstellen geprägt. Diese weisen zum Straßenraum hin meist giebelständige Satteldächer auf. Daneben befinden sich auch traufständige Gebäude in diesem Bereich. Kennzeichnend ist allerdings auch hier das – rot eingedekte - Satteldach.



**Abb. 39** überwiegend giebelständige Häuser in der Marktstraße

Im Süden der Burggasse finden sich mit dem ehemaligen Hospital und der Kirche St Simpert bedeutende Zeugen der Ortsgeschichte Dinkelscherbens. Deren städtebauliche Bedeutung ist durch Unterschutzstellung als Baudenkmal verankert.



**Abb. 40** ehem. Spital, heute Alten- und Pflegeheim

Im Bereich der Bahnhofstraße spiegelt sich die Entstehungszeit der Gebäude auch in der Gestaltung. Hier finden sich meist zwei- bis dreigeschossige Gebäude, die oftmals Walm- oder Mansarddächer aufweisen. Auch ortsbilduntypische Gebäude sind vorzufinden.



**Abb. 41** untypisches Gebäude in der Bahnhofstraße

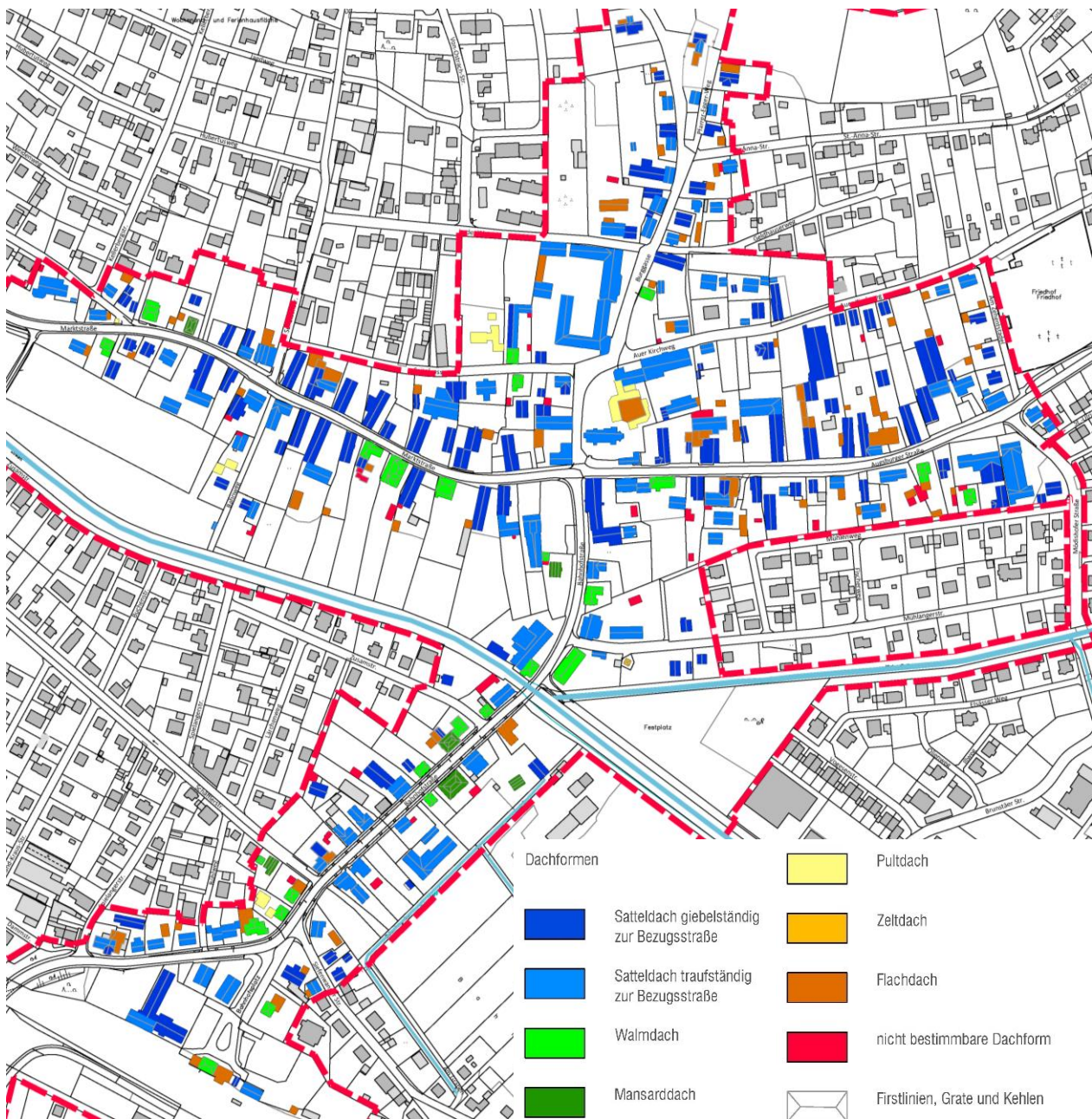
In den Erweiterungsgebieten, die seit den 1950er Jahren entstanden sind, überwiegen ebenfalls Satteldächer.



**Abb. 42** Siedlerhäuser aus der Nachkriegszeit

Im Grundsatz verkörpert Dinkelscherben eine oberschwäbische Ortschaft, die sich ihren traditionellen Charme bewahrt hat. Neben zahlreichen ortsbildprägenden Gebäuden wie dem Bahnhof, dem Spital oder dem Zehentstadel ist auch diese traditionelle Baustruktur, die teilweise modern überformt wurde, ein Erkennungsmerkmal des Ortes zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Hierbei sind zahlreiche Baudenkmäler vorhanden, deren besondere Anforderungen an Erneuerungen beachtet werden müssen. Im Untersuchungsgebiet finden sich zahlreiche ortsbildprägende Gebäude. Diese sind teilweise als Einzeldenkmäler erfasst.



**Abb. 43 Dachformen im Ortskern**

Es ist festzustellen, dass im Bereich der Markt- und Auggenburgerstraße vornehmlich alte Hofstellen das Ortsbild prägen. Nördlich, der Burggasse folgend, befinden sich mit den Kirchen und dem Pfarrzentrum sowie dem Hospital weitere das Ortsbild dominierende Gebäude. Nördlich des Spitals sind Raumkanten vorhanden, die die historische Struktur noch wiedergeben.

Entlang der Bahnhofstraße befinden sich ortsbildprägende Gebäude unterschiedlicher Prägung. Diese weisen durch ihre Dachform und Gestaltung teilweise städtische Prägung auf. Am Ende der Bahnhofstraße ist u.a. das Bahnhofsgebäude, als Tor zu Dinkelscherben, von großer Bedeutung.

Grundsätzlich ist das Ortsbild durch Gebäude unterschiedlichster Epochen geprägt. Diese Vielfalt spiegelt sich auch in der Nutzungsvielfalt wieder, da unterschiedliche Nutzungen differenzierte Anforderungen an die Gebäudegestalt stellen.

## 4 NUTZUNGEN UND LEERSTAND

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine hochwertige Nutzungsmischung geprägt. Vor allem die Bahnhofstraße sowie der Bereich um das Rathaus weisen in den Erdgeschossen einen hohen Besatz an Einzelhandel und Dienstleistungen auf, die einen lebendigen Ortskern ausmachen. Wohnnutzungen finden sich ebenfalls in hoher Anzahl im Ortskern.

Leerstand findet sich heute in wenigen Gebäuden, wobei insbesondere alte Hofstellen aufgrund der demografischen Situation von Leerstand bedroht sind.

Der Besatz an hochwertigen Nutzungen im Ortskern macht diesen zu einem belebten Ortskern, der für die Bewohner Dinkelscherbens sehr gut zu

erreichen ist. Die Nahversorgung wird darüber hinaus durch Vollsortimenter und Discounter in der Nähe zum Ortskern gewährleistet. Diese finden aufgrund deren Platzbedarfes in der kleinteiligen, historischen Struktur des Ortskernes keine geeigneten Flächen. Heute finden sich im Ortskern noch wenige Betriebe (Bäckerei, Metzgerei) die der Nahversorgung dienen. Fachhändler (Bekleidung, Schuhe etc.) sind im Ortskern noch vorhanden. Um den Ortskern mit seiner Nutzungsvielfalt zu bewahren, sind, neben den im Osten und Westen projektierten Gewerbeflächen, weitere großflächige Gewerbeflächen in Ortsrandlagen zu vermeiden.

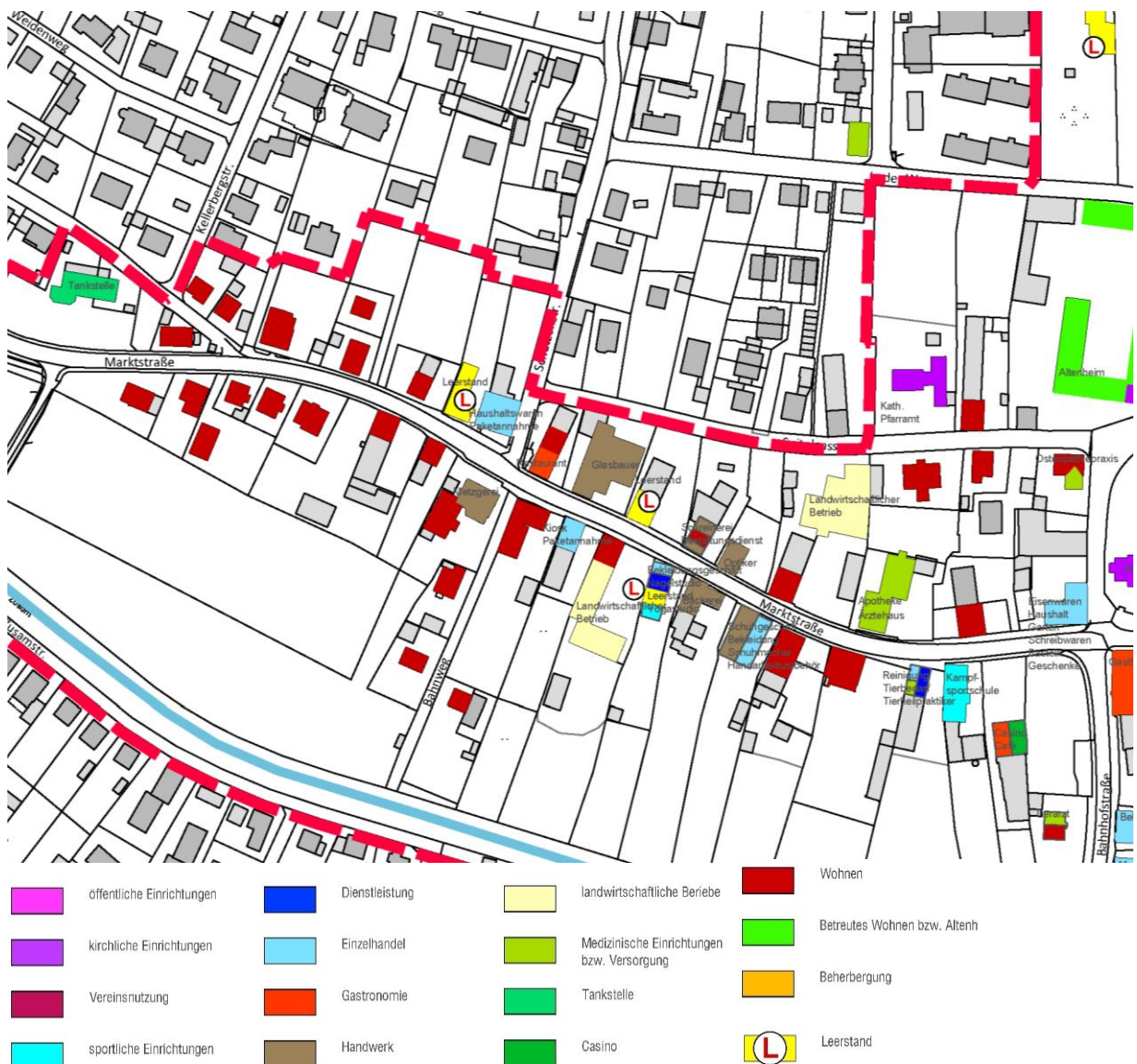


Abb. 44 Nutzungen (EG) im Ortskern – Bereich Marktstraße



Abb. 45 Nutzungen (EG) im Ortskern – Bereich Augsburgur Straße

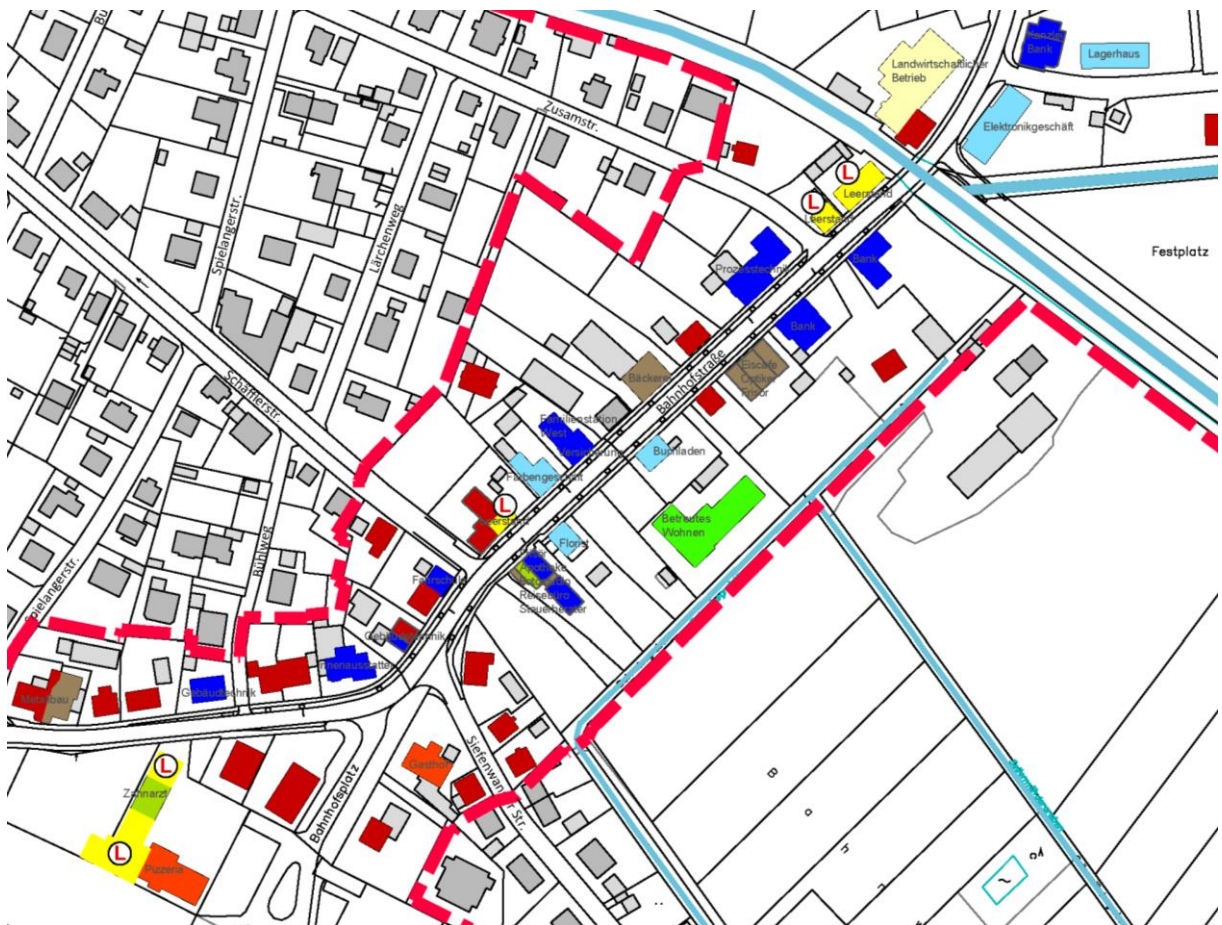


Abb. 46 Nutzungen (EG) im Ortskern – Bereich Bahnhofstraße

## 5 GRÜNSTRUKTUREN

Dinkelscherben weist zahlreiche Grünflächen auf, die Bewohnern und Besuchern eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Hierzu zählen neben den Wäldern um die Burg Zusaameck insbesondere die Bereiche entlang der Zusaam und der kleinen Roth. Diese sind bislang kaum zugänglich und somit nicht erlebbar.

Im Ortskern befindet sich mit dem Rathausgarten eine öffentliche Grünfläche mit hoher Qualität. Der Maibaumplatz sowie die südlich angrenzende Fläche weisen gestalterische Defizite auf. Auch der Festplatz, zwischen den Flüssen gelegen, hat das Potenzial ein grüner Aufenthaltsraum im Ortskern zu werden.

Entlang der Straßen befinden sich noch zahlreiche ortsbildprägende Bäume deren Erhalt von Bedeutung ist.

Auch private Grünflächen wie der ehemalige Pfarrgarten prägen das Ortsbild und sollten erhalten und gepflegt werden.

Grundsätzlich sollte auf den Grünflächen Mähgut aus der Region aufgebracht und die Pflege extensiviert werden. So können blühende Säume und kleine Wiesen für die Insektenwelt geschaffen werden.



Abb. 47 Grünstrukturen im Untersuchungsgebiet

# STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL

Das Stärken-Schwächen-Profil ist aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Analyse abgeleitet und verschafft einen Überblick über die

städtebaulichen Missstände sowie Entwicklungspotenziale.

## Stärken

- ➔ Vorhandene dörfliche identitätsstiftende Strukturen (Wegenetz, Räumliche Lage, Raumkanten, Gebäude)
- ➔ Lebendiger Ortskern mit hoher Nutzungsvielfalt
- ➔ Ortsränder noch sichtbar – Übergang Ort / Landschaft erlebbar
- ➔ Vielfältige gewerbliche Infrastruktur - gute Grundversorgung (Lebensmittel, Ärzte, Einzelhandel)
- ➔ Großflächiger Einzelhandel im Nahbereich des Ortskerns
- ➔ Hoher Anteil an ortsbildprägenden Gebäuden im Ortskern
- ➔ Ortsbildprägende Grünflächen im Ortskern und daran angrenzend
- ➔ Schöne naturräumliche Lage und Umgebung (Flüsse und westliche Wälder)
- ➔ Ortsbildprägende Bäume vorhanden

- ➔ Alten- und Pflegeheim im Ortskern (gesamter Bereich Hospitalstiftung) vorhanden
- ➔ Gute Fußwegeverbindungen im Ortskern (Gehwege, Gässle, Wanderwege in die umgebende Landschaft)
- ➔ Gute Ausstattung an Sportanlagen (TSV am Kaiserberg, Freibad)
- ➔ Vielfältiges, aktives Vereins-, Kultur- und Freizeitangebot (bspw. Heimatmuseum, vielfältige Musikszene)
- ➔ Bildungseinrichtungen vor Ort
- ➔ Innerörtliche Flächenpotenziale
- ➔ Freiräume zur Begegnung im Ortskern vorhanden
- ➔ zentrale Flächen in kommunalem Eigentum
- ➔ Gute Anbindung an Bahn/Autobahn
- ➔ Gut ausgebauter ÖPNV



Abb. 48 Ortsbildprägendes Gebäude im Ortskern



Abb. 49 Öffentliche Grünfläche Rathausgarten





**Abb. 50 Ortsbildprägender Baum in der Krumbacher Straße**



**Abb. 52 Innerörtliches Flächenpotenzial In der Wanne**



**Abb. 51 Der Rathausstadel bietet als gut erhaltenes, historisches Gebäude Nachnutzungspotenzial**



**Abb. 53 Raumkante und hochwertig sanierte Gebäude in der Spitalgasse**

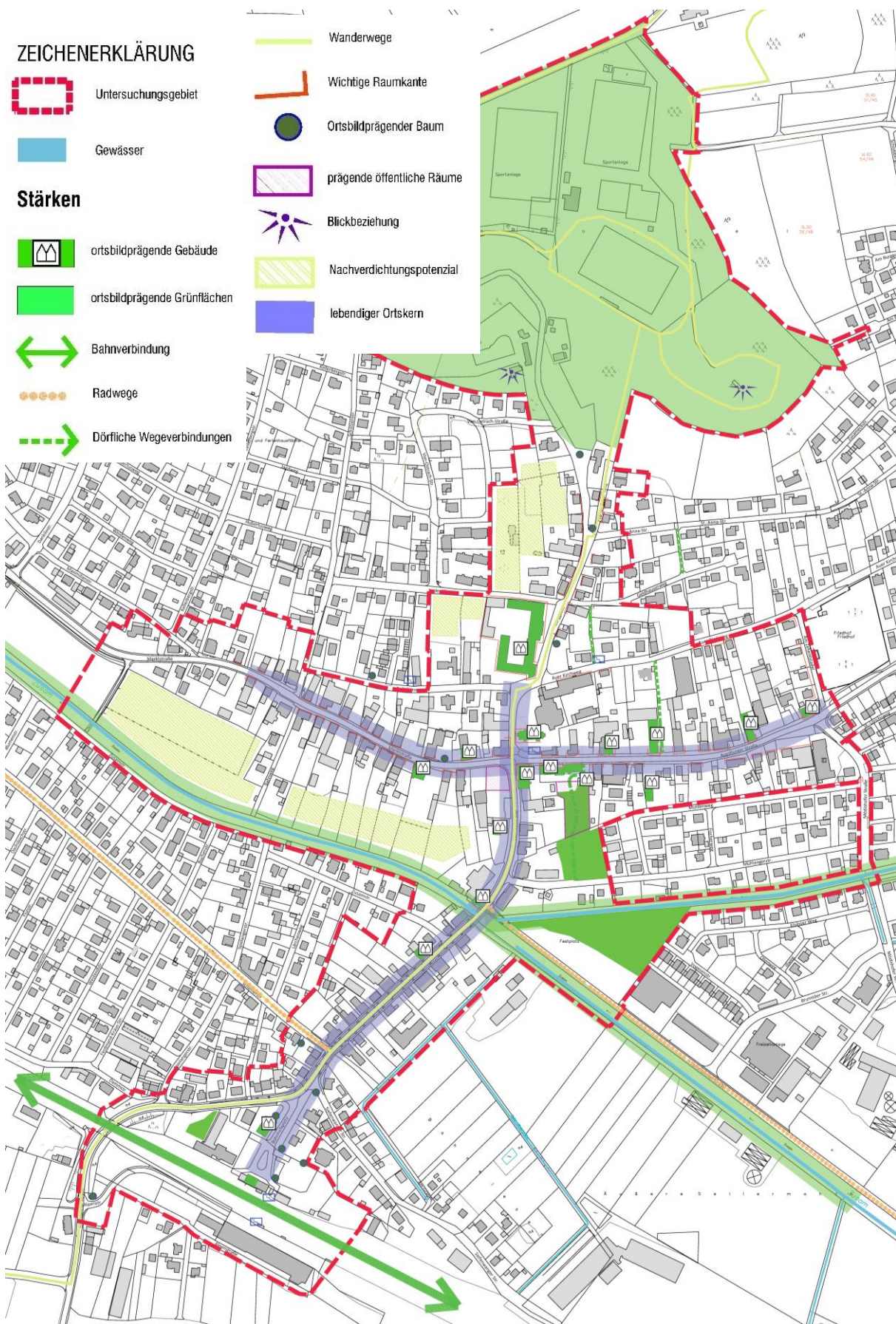


Abb. 54 Kartierung der Stärken



Abb. 55 Kartierung der Stärken –Burggasse / Burg Zusameck



Abb. 56 Kartierung der Stärken –Rathausumfeld /Festplatz

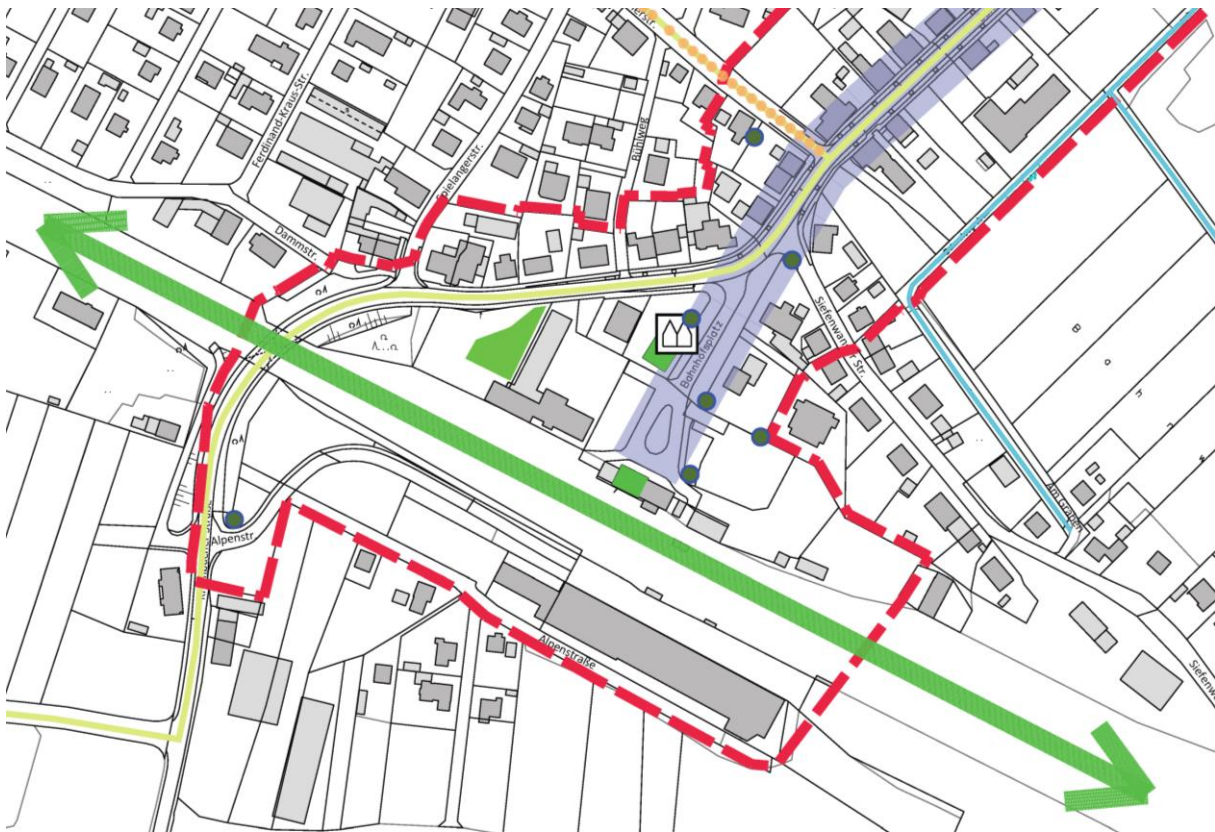


Abb. 57 Kartierung der Stärken – Bahnhofsumfeld

## ZEICHENERKLÄRUNG



Untersuchungsgebiet



Gewässer

## Stärken



ortsbildprägende Gebäude



ortsbildprägende Grünflächen



Bahnverbindung



Radwege



Dörfliche Wegeverbindungen



Wanderwege



Wichtige Raumkante



Ortsbildprägender Baum



prägende öffentliche Räume



Blickbeziehung



Nachverdichtungspotenzial



lebendiger Ortskern



Gewässer

## Schwächen

- ➔ Gebäude mit Gestaltungs- / Sanierungsbedarf im Ortskern (insb. Marktstraße)
- ➔ Maibaumplatz und Umgebung weisen Gestaltungsdefizite auf
- ➔ Vorhandener und befürchteter Leerstand
- ➔ Wenige Bauplätze (trotz Flächenpotenzial), da diese oft in privater Hand und nicht verfügbar
- ➔ Barrieren im öffentlichen Raum (insb. Bahnhof)
- ➔ Barrieren in Gebäuden (bspw. Arztpraxis)
- ➔ Fehlende Wegeverbindungen (bspw. Anbindung des Festplatzes an den Ortskern)
- ➔ Fehlende Radwege im Ortskern
- ➔ Teilweise schlechter Zustand von Straßen und Gehwegen
- ➔ Gestalterisch schlechte und unzureichende Bushaltestellen
- ➔ Taktung des Busverkehrs aus den Ortsteilen nach Dinkelscherben schlecht
- ➔ Öffentliche Frei- und Grünflächen mit Gestaltungsdefiziten (Markt- oder Festplatz, Bahnhof)
- ➔ Mangelhaftes Stellplatzangebot im Ortskern (insb. am Pfarrzentrum, Kindergarten)
- ➔ Hohe Verkehrsbelastung insb. im Bereich der Kirche und Siefenwanger Straße)
- ➔ Unzureichende Nutzbarkeit der Zusam und kleinen Roth
- ➔ Überschwemmungsgefahr im Ortskern
- ➔ Keine Hotel
- ➔ Arbeitsplatzangebot ist ausbaufähig (im Jahr 2016: 1.033 Arbeitsplätze in der Gemeinde bei 6.396 Ew [*Vergleichswerte: Fischach: 2.199 bei 4.690 Ew; Gessertshausen: 595 bei 4.237 Ew*])
- ➔ Kein öffentliches WC
- ➔ Häufige Nutzung des PKW anstelle Rad/Fußweg
- ➔ Teilweise unsanierte Fassaden



**Abb. 58** Gebäude mit Aufwertungspotenzial in der Marktstraße



**Abb. 60** Radfahrer müssen im Ortskern die Straße nutzen



**Abb. 61** Die Ufer der Zusam und kleinen Roth sind bislang nicht erlebbar



**Abb. 59** Hohe Verkehrsbelastung im Ortskern



**Abb. 62** Barriere am Gleiszugang Bahnhof

**ZEICHENERKLÄRUNG**

-  Untersuchungsgebiet
-  Gewässer

**Schwächen**

-  Fehlende Wegeverbindung
-  Fehlende Radwegeverbindung
-  Baulicher Zustand mit unmittelbarem Sanierungsbedarf
-  Mittlerer baulicher Zustand mit Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf
-  hohe Verkehrsbelastung
-  mangelhaftes Parkplatzangebot
-  städtebauliche Misstände: Defizit Platz- und Straßenraumgestaltung
-  Barriere im öffentlichen Raum
-  keine Zugänglichkeit zu Gewässern

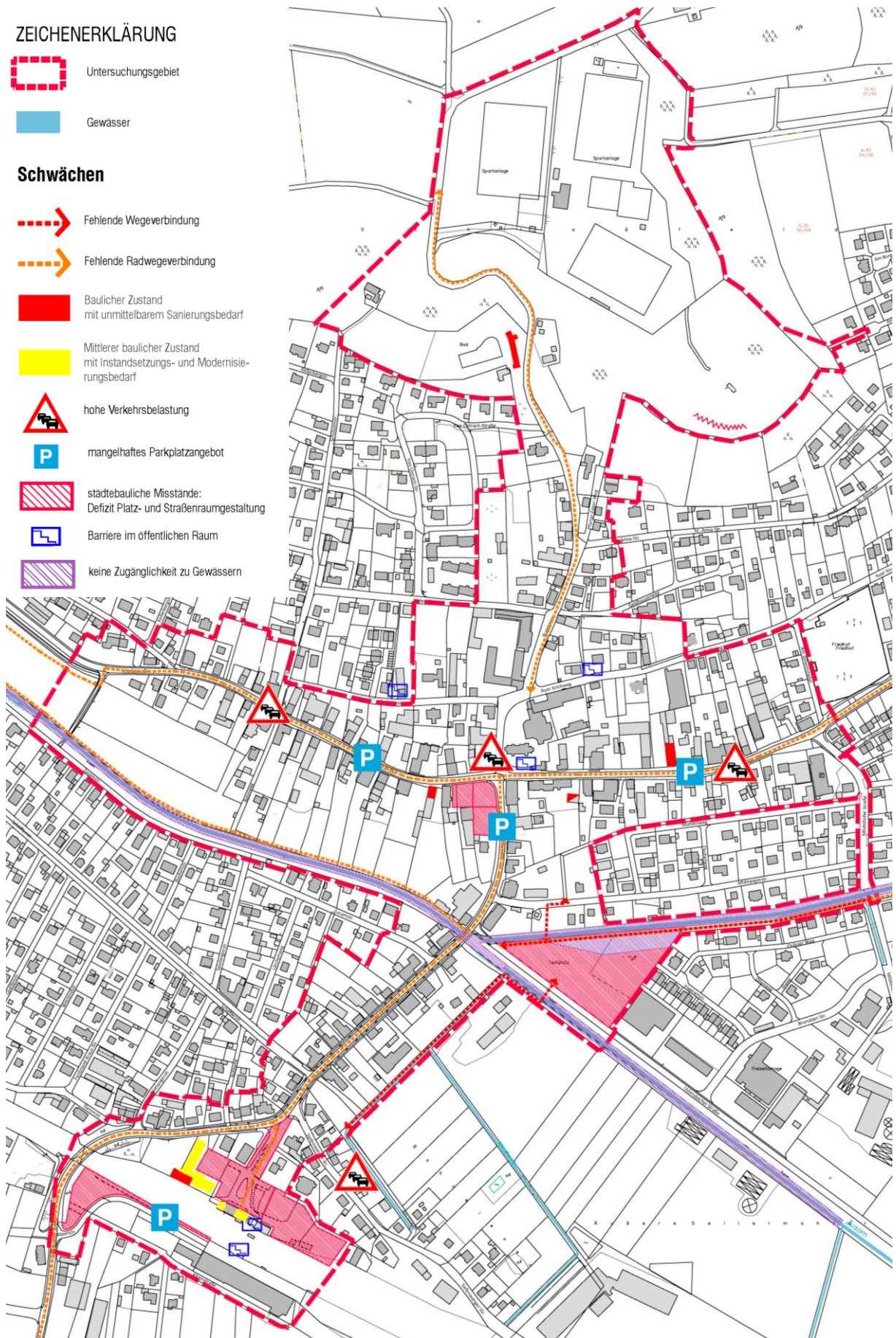


Abb. 63 Kartierung der Schwächen

## Fazit der Stärken-Schwächen-Analyse

Die Analyse zeigt, dass eine große, von den Bürgern hervorgehobene Stärke insbesondere die vorhandenen identitätsstiftenden Strukturen sind. Die Gebäude, selbst wenn sie nicht mehr die historische Fassade aufweisen, bilden durch ihre typischen Dachformen und Kubaturen das vertraute Ortsbild und bilden Raumkanten, die die dörfliche Prägung und Entwicklung nachvollziehbar machen. Teilweise besteht an Gebäuden Sanierungsbedarf, insbesondere hinsichtlich der Fassaden, wobei diese überwiegend in privater Hand sind.

Innerhalb des Ortskerns liegt zudem ein hohes Nachverdichtungspotenzial vor. Dies bezieht sich sowohl auf bislang unbebaute / unbeplante Bereiche sowie auf Gebäude und Grundstücke, deren Nutzung aufgegeben wird und perspektivisch der Wohnnutzung zur Verfügung steht.

Es ist nicht nur der hohe Anteil an historischen, ortsbildprägenden Gebäuden wichtig, sondern auch das Netz an kleinen Wegen, die die topographisch schöne Lage Dinkelscherbens fußläufig erlebbar machen. Die Topographie bedingt allerdings Barrieren im öffentlichen Raum, die insbesondere hinsichtlich der alternden Gesellschaft in Teilbereichen behoben werden sollten. Weitere Barrieren befinden sich an Gebäuden (wie Arztpraxen) oder am Bahnhof. Teilweise sind Orte wie der Festplatz noch nicht ausreichend angebunden.

Die kurzen Wegeverbindungen tragen maßgeblich zur Attraktivität des Ortskerns bei, der sich durch seine Lebendigkeit und ein hohes Maß an Nutzungsmischung auszeichnet. Hier tragen neben dem guten Besatz an Einzelhändlern auch Dienstleistungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bei. Zu befürchten ist, dass die Nutzungsmischung perspektivisch abnimmt, da die strukturellen Änderungen im Handel (Online-Handel) oder auch die ungeklärte Nachfolge-Situation einiger Betriebe ein Fortbestehen von Geschäften fraglich erscheinen lässt.

Das rege Ortsleben spiegelt sich auch in dem vielfältigen Vereinsleben wider. Dieses ist ein Ausdruck der vorhandenen kulturellen Vielfalt, die durch Private, bspw. im Bereich der Musik, ergänzt wird. Dies wirkt sich positiv auf das Freizeitangebot aus, das neben dem guten Angebot an Sportplätzen oder dem Panoramabad auch durch kulturelle Aktivitäten geprägt ist. Daneben sind die am Ort vorhandenen Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung für den gesamten Ort. Hierbei ist das teilweise unzureichende Raumangebot eine Schwäche.

Für das rege Ortsleben spielt die Gestaltung des Straßenraumes eine große Rolle. Dieser wurde, insb. im Bereich der Markt- und Augsburgs Straße, aufgewertet und trägt zum positiven Ortsbild bei. Allerdings ist in diesem Zuge kein ausreichendes Angebot für Radfahrer geschaffen worden, auch Stellplätze für PKW sind nur unzureichend im Ortskern vorhanden.

Positiv sind auch die innerörtlichen Freiräume / Begegnungsräume. Diese sind gut erreichbar, wobei mancherorts Aufwertungsbedarf (bspw. Markt- oder Festplatz) besteht. Zur höheren Aufenthaltsqualität im Ortskern würde eine öffentlich nutzbare Toilette beitragen.

Der Bahnhof, als Eingang in den Ort, weist neben einem unzureichenden Nutzungskonzept auch zahlreiche gestalterische Defizite auf.

Die Analyse der Stärken und Schwächen weist bereits auf die räumlichen Schwerpunkte hin, die zur Aufwertung des Ortskerns von besonderer Bedeutung sind. Auch ergeben sich aus der Analyse thematische Handlungsfelder, die sich in den im Folgenden vorgestellten Leitbildern wiederfinden.



## LEITBILDER

Das ISEK bildet die Grundlage für die zukünftige Entwicklung innerhalb Dinkelscherbens insbesondere im Bereich des Untersuchungsgebiets.

Von besonderer Bedeutung ist die Zielstellung, den Ortskern als belebten Identifikationspunkt zu erhalten und stärken. Hierbei sind vorhandene Qualitäten zu erhalten als auch neue zu

entwickeln. Die unterschiedlichen Handlungsräume dienen der Verortung konkreter Maßnahmen.

Das **übergeordnete Leitbild, den lebendigen Ortskern zu erhalten und zu stärken**, wird durch konkretere Leitbilder und Vertiefungsbereiche gegliedert.

### Dinkelscherben ...

#### ...ist der Ort der kurzen Wege

Dinkelscherben ist durch zahlreiche kurze Wegeverbindungen geprägt, die die fußläufige Erreichbarkeit innerhalb des Ortszentrums erleichtern. Die vorhandenen Wegeverbindungen sind zu erhalten, neue Wegeverbindungen sollen geschaffen werden. Hier liegt das Hauptaugenmerk auf der Querung der kleinen Roth und der Zusam.

#### ...lebt mit Wasser

Die Lage Dinkelscherbens an der Zusam und der kleinen Roth bietet innerörtliche Naturräume hoher Qualität. Diese Qualität gilt es erlebbar zu machen und die Potenziale im Sinne der Bewohner zu nutzen. Neben den natürlichen Gewässern bildet auch das Panoramabad ein Alleinstellungsmerkmal, das gepflegt werden soll.

#### ...führt in vielseitige Naturräume

Die vorhandenen naturräumlichen Potenziale wie die Ufer der Flüsse wie auch der Erhebung um die ehemalige Burg Zusameck sollen besser erschlossen werden, um deren Erlebbarkeit für Bewohner als auch für Besucher zu verbessern.

#### ...hat ein historisch vielseitiges Ortsbild

Das Ortsbild Dinkelscherbens ist durch zahlreiche ehemalige Hofstellen geprägt, die überwiegend giebelständig das Bild entlang der Marktstraße und der Augsburgener Straße prägen. Durch Aufgabe der Nutzungen sind diese in ihrem Bestand bedroht. Neben diesen Hofstellen prägen auch zahlreiche kirchliche Bauten oder Villen aus der Jahrhundertwende das Ortsbild. Zur Erhaltung des Ortsbildes sind sowohl der Erhalt von Bestandsgebäuden als auch Vorhaben für die Gestaltung von Neubauten bedeutsam.

#### ...ist das Tor zur Reichenau

Der Bahnhof bildet einen wichtigen Auftakt in den Ort selbst als auch in den Naturraum der Reichenau. Diese Funktion bedarf eines angemessenen gestalteten Entrées im Bereich des Bahnhofes als auch Wegeverbindungen in die Reichenau.

#### ...ist Musik

Dinkelscherben weist eine vielseitige Musikszene und Möglichkeiten der musikalischen Bildung auf. Eine Stärkung dieses Potenzials soll durch ein verbessertes Raumangebot oder auch die bewusste Außendarstellung erfolgen.

Die Entwicklungsziele lassen sich durch konkrete Maßnahmen erreichen, die innerhalb der im Folgenden benannten Vertiefungsbereiche verortet werden können bzw. sich auf das gesamte Gemeindegebiet beziehen,

# ZIELE UND MASSNAHMEN

## 1 ZIELE

Aus den Leitbildern lassen sich konkrete Ziele und Maßnahmen ableiten, die sich auf den Markt Dinkelscherben an sich beziehen, als auch räumlich konkret in den Vertiefungsbereichen verortet werden können.

Folgende Zielstellungen lassen sich thematisch gegliedert für den Gesamtort feststellen:

### Ziele Städtebau

- ➔ Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden bzw. Kubaturen
- ➔ Ortsbildprägende Raumkanten und Gebäudestellungen erhalten
- ➔ Gestalterische Aufwertung von Gebäuden
- ➔ Baudenkmäler bewahren und sichern
- ➔ Erhalt und Sicherung von ortsbildprägenden Bäumen
- ➔ Wegenetz (Gässle) bewahren und ausbauen
- ➔ Leerstand reaktivieren
- ➔ Innerörtliche Nachverdichtung
- ➔ Barrieren im öffentlichen Raum abbauen

### Ziele Soziales und Gewerbe

- ➔ Erhalt des Alten- und Pflegeheims im Bereich der Hospitalstiftung
- ➔ Gezielte Suche und Förderung von Investoren für Wohnbau, Beherbergung und Gastronomie, Ärztehaus, Gewerbe
- ➔ Errichtung einer öffentlichen Toilette
- ➔ Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten für eine attraktive und vielfältige Gastro- und Kulturszene
- ➔ Schaffung eines Intranets zur Förderung des örtlichen Gewerbes
- ➔ Weihnachtsbeleuchtung im öffentlichen Raum (insb. Bahnhofstraße) wieder aktivieren

### Ziele Verkehr

- ➔ Minderung der Verkehrsbelastung im Ortskern
- ➔ Erhöhung der Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger

Die Ziele lassen sich durch konkrete Maßnahmen umsetzen. Eine Übersicht der Maßnahmen sowie eine Priorisierung mit Kostenschätzung findet sich im Folgenden. Für die Vertiefungsbereiche erfolgt eine Betrachtung im Anschluss daran.

## 2 MASSNAHMENÜBERSICHT

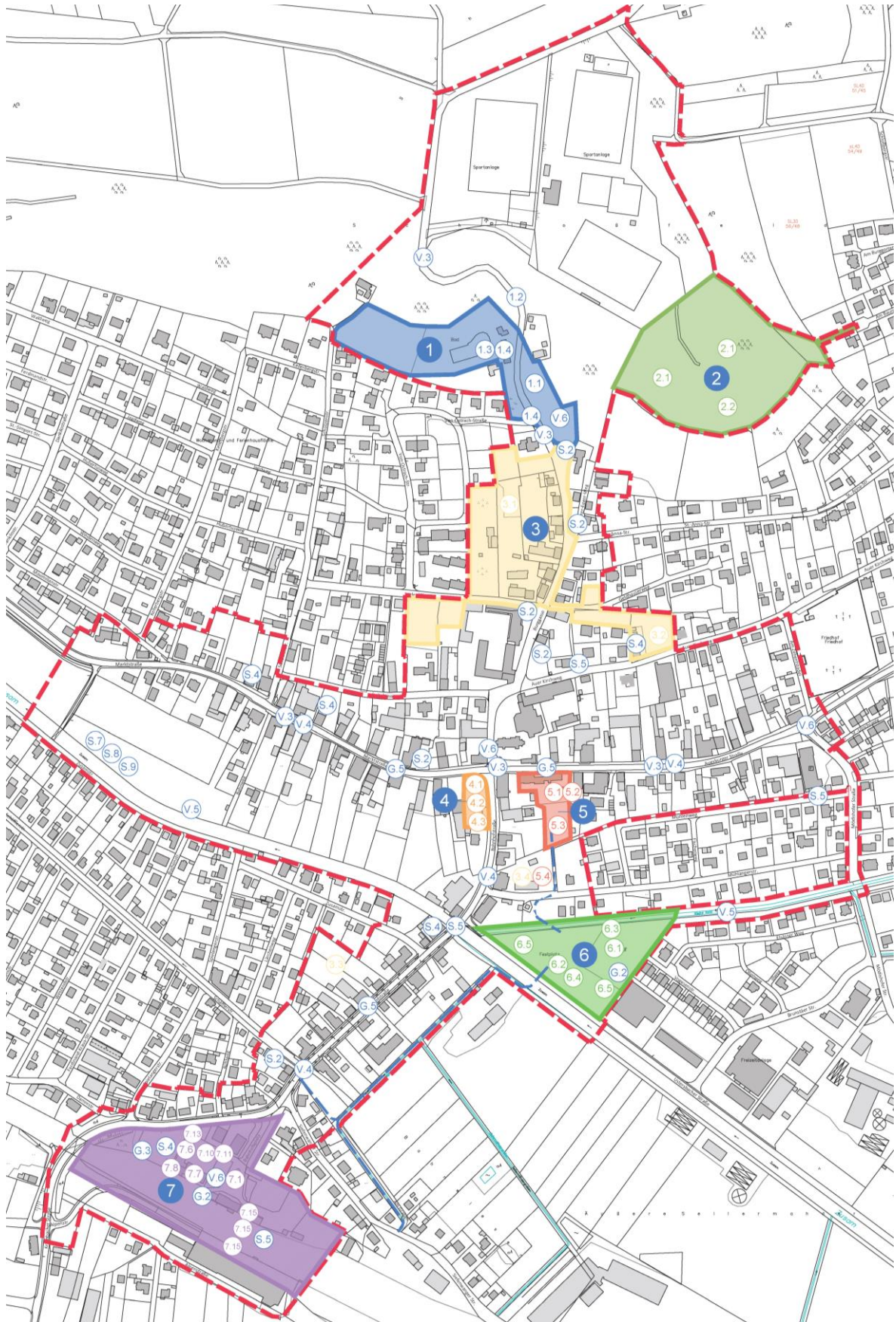


Abb. 64 Übersicht der Maßnahmen

<p><b>ZEICHENERKLÄRUNG</b></p>  <p>Hauptgebäude mit Hausnummer</p> <p>Nebengebäude</p> <p>Flurgrenzen und Flurnummer</p> <p>Gewässer</p>	<p>Maßnahmen für den Gesamort</p> <p>Städtebau:</p> <p>S.1 Gestalterische Aufwertung von Gebäuden / Baudenkmäler bewahren und sichern</p> <p>S.2 Erhalt und Sicherung von ortsbildprägenden Bäumen</p> <p>S.3 Wegenetz (Gässle) bewahren und ausbauen</p> <p>S.4 Leerstand vermeiden -&gt; Beratungsangebot für Privateigentümer</p> <p>S.5 Barrieren im öffentlichen Raum abbauen</p> <p>S.6 Beratung und Förderung der privaten Fassadengestaltungen insbesondere bei ortsbildprägenden Gebäuden</p> <p>S.7 Herstellung von Aufenthaltsqualität entlang der Gewässer (Sitzgelegenheiten, Sitzstufen zum Wasser, Steg, Holzdeck)</p> <p>S.8 Anlage von Rastmöglichkeiten mit Aufenthaltsqualität</p> <p>S.9 Liegewiesen als Aufenthaltsbereiche schaffen</p> <p>Verkehr</p> <p>V.1 Verkehrskonzept</p> <p>V.2 Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Verknüpfung und zum Ausbau der regionalen Wegeverbindungen</p> <p>V.3 Querungshilfen für Fußgänger</p> <p>V.4 Anlage eines sicheren Radweges in Richtung Bahnhof</p> <p>V.5 Anlage von Rad- und Fußwegen entlang der Zusan und kleinen Roth</p> <p>V.6 Beschilderung der Wege (Beschilderungskonzept, Wegweiser, Verknüpfung der Themenwege)</p> <p>Soziales und Gewerbe</p> <p>G.1 Gezielte Suche und Beratung von Investoren für Wohnbau, Beherbergung und Gastronomie, Ärztehaus, Gewerbe</p> <p>G.2 Errichtung einer öffentlichen Toilette</p> <p>G.3 Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten für eine attraktive und vielfältige Gastro- und Kulturszene</p> <p>G.4 Schaffung eines Intranets zur Förderung des örtlichen Gewerbes</p> <p>G.5 Weihnachtsbeleuchtung im öffentlichen Raum (insb. Bahnhofstraße) wieder aktivieren</p>
<p><b>1</b></p> <p>Vertiefungsbereich Panoramabad:</p> <p>1.1 Ordnung des ruhenden Verkehrs</p> <p>1.2 Fuß- und Radweg vom Wasserwerk zum Sportplatz</p> <p>1.3 Neue Sanitäranlagen</p> <p>1.4 Sanierung des Eingangsbereichs</p>	
<p><b>2</b></p> <p>Vertiefungsbereich Burg Zusameck</p> <p>2.1 Sicherung und Verbesserung des Wegezustandes – Beratung/Unterstützung der ehrenamtlichen Helfer</p> <p>2.2 Schaffung von Blickbeziehungen in die Reischenau</p>	
<p><b>3</b></p> <p>Vertiefungsbereich Burggasse</p> <p>3.1 Städtebauliches Konzept für bislang unbebaute Flächen zur vertraglichen Nachverdichtung</p> <p>3.2 Nachverdichtung auf Flurnummer 1503/1505 (Auer-Kirchweg 11)</p> <p>3.3 planungsrechtliche Steuerung der Nachverdichtung im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Lärchenweg</p> <p>3.4 vertragliche Nachverdichtung</p>	
<p><b>4</b></p> <p>Vertiefungsbereich Marktplatz</p> <p>4.1 Architektur-Wettbewerb unter Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes</p> <p>4.2 Attraktivierung und Aufwertung des Marktplatzes (abhängig von 4.1)</p> <p>4.3 Errichtung von Stellplätzen mit Bepflanzung auf südlicher Teilfläche (abhängig von 4.1)</p>	
<p><b>5</b></p> <p>Vertiefungsbereich Rathausumfeld</p> <p>5.1 Nutzungskonzept für Stadel</p> <p>5.2 Sanierung/Umbau Stadel</p> <p>5.3 Freiflächengestaltung im Umfeld des Stadels</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung eines Trinkwasserbrunnens</li> <li>- Mobiliar</li> <li>- Bepflanzung</li> </ul> <p>5.4 Neuer Fußweg Rathausgarten-Festplatz</p> <p>Bau einer neuen Fußwegebeziehung mit Brücke:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerb</li> <li>- Planung</li> <li>- Herstellung Brückenbauwerk</li> </ul>	
<p><b>6</b></p> <p>Vertiefungsbereich Festplatz</p> <p>6.1 Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbes für den Bürgerpark</p> <p>6.2 Neuer Fußweg Rathausgarten-Festplatz</p> <p>6.3 Anlage eines Bürgerparks als Fortführung des Rathausgartens – Einbindung der Gewässer</p> <p>6.4 gestalterische Aufwertung des Festplatzes: Pflasterung und Pflanzungen</p> <p>6.5 Verlegung / gestalterische Aufwertung der Wertstoffsammelstelle</p>	
<p><b>7</b></p> <p>Vertiefungsbereich Bahnhof</p> <p>7.1 Renovierung Bahnhofsvorplatz</p> <p>7.2 Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbes für den Bahnhofsvorplatz</p> <p>7.3 Verkehrsgutachten zu langfristigem Stellplatzbedarf am Bahnhof</p> <p>7.4 Planungskosten Ausführung: Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs: Konzept zur Neuordnung</p> <p>7.5 Machbarkeitsstudie zu ehemaliger Diskothek: Sanierungsmöglichkeit und Nutzungen prüfen</p> <p>7.6 Abbruch Stadel und Anbauten an Hauptgebäude</p> <p>7.7 Sanierung des Gaststättengebäudes</p> <p>7.8 Sanierung und Aufwertung der ehemaligen Diskothek</p> <p>7.9 Anbau an Nebenräume und Festsaal</p> <p>7.10-11 Aussenanlagen Hof / Parkplatz</p> <p>7.12 Planungs- und Nebenkosten zu 7.6-7.11</p> <p>7.13 Neubau anstelle des Langstadels</p> <p>7.14 Planungs- und Nebenkosten zu 7.13</p> <p>7.15 Barrierefreie Anbindung der Gleise: Rampenlösung</p>	

**Abb. 65 Zeichenerklärung der Maßnahmen**

Nachfolgend sind die vorgeschlagenen Maßnahmen tabellarisch zusammengefasst, nach Vertiefungsbereichen sortiert sowie mit einer Kostenschätzung und Priorisierung versehen. Diese Prioritätensetzung und die Kostenangaben sind nicht verbindlich, sondern dienen allein der Bedarfsplanung der Regierung von Schwaben. Der konkrete Bedarf ist jährlich anzumelden. Dabei ist die Gemeinde an die Prioritätenfestlegung nicht gebunden, sondern kann flexibel auf die tatsächlichen Entwicklungen reagieren.

**Hinweise:**

Die groben Kosten stellen lediglich einen Orientierungsrahmen dar. Ebenso handelt es sich beim Umsetzungszeitraum um eine grobe Einschätzung und Priorisierung der Fachgutachter zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses. Maßnahmen ohne Kostenschätzung sind noch nicht projektierbar.

**Zeichenerklärung:**

V Vorbereitende Maßnahmen, O Ordnungsmaßnahmen, B Baumaßnahmen, S Sonstige Maßnahmen

Nr.	Art	Maßnahmen	Grobe Kosten (in €)	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Mittelfristig (2021-2025)	Langfristig (ab 2026)
<b>Ortsübergreifend / Allgemein</b>							
<b>Ziele:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden, Raumkanten und Bäumen</li> <li>- Gestalterische Aufwertung von Gebäuden (auch durch Beratung Eigentümer)</li> <li>- Barrieren im öffentlichen Raum abbauen</li> <li>- Wegenetz (Gässle) bewahren und ausbauen</li> <li>- Leerstand vermeiden / Nachverdichtung</li> <li>- Minderung der Verkehrsbelastung im Ortskern</li> <li>- Gewässer erlebbar machen</li> </ul>							
S.1	B	<b>Gestalterische Aufwertung</b> von Gebäuden / <b>Baudenkmäler bewahren</b> und sichern		Kommune Eigentümer			
S.2	O	<b>Erhalt</b> und Sicherung von <b>ortsbildprägenden Bäumen</b> (gegebenfalls ersetzen)		Kommune Eigentümer			
S.3	B	<b>Wegenetz</b> (Gässle) bewahren und <b>ausbauen</b>		Kommune Eigentümer			
S.4	S	<b>Leerstand vermeiden</b> - Beratungsangebot für Privateigentümer	durch <i>Teilzeitkraft in Verwaltung</i>	Kommune (Eigentümer, Fachplaner)			

Nr.	Art	Maßnahmen	Grobe Kosten (in €)	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Mittelfristig (2021-2025)	Langfristig (ab 2026)
S.5	B	<b>Barrieren</b> im öffentlichen Raum <b>abbauen</b>		Kommune Landkreis Staatliches Bauamt Kirche			
S.6	S	Beratung und Förderung der privaten <b>Fasadengestaltungen</b> insbesondere bei ortsbildprägenden Gebäuden		Kommune (Fachplaner)			
S.7	B	Herstellung von <b>Aufenthaltsqualität</b> entlang der Gewässer (Sitzgelegenheiten, Sitzstufen zum Wasser, Steg, Holzdeck)		Kommune			
S.8	B	Anlage von <b>Rastmöglichkeiten</b> mit Aufenthaltsqualität bspw. im Bereich nördlich der Zusam / südlich der Marktstraße		Kommune			
S.9	B	Liegewiesen als <b>Aufenthaltsbereiche</b> schaffen bspw. im Bereich nördlich der Zusam / südlich der Marktstraße		Kommune			
V.1	V	<b>Verkehrskonzept:</b> Erhöhung der Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger	25.000	Kommune (Verkehrsplaner)	25.000		

Nr.	Art	Maßnahmen	Grobe Kosten (in €)	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Mittelfristig (2021-2025)	Langfristig (ab 2026)
V.2	V	Erstellung eines <b>Gesamtkonzeptes</b> zur Verknüpfung und zum Ausbau <b>der regionalen Wegeverbindungen</b>	12.500	Kommune Landkreis Fachplaner	12.500		
V.3	B	<b>Querungshilfen</b> für Fußgänger	40.000	Kommune Landkreis Staatliches Bauamt	40.000		
V.4	B	Anlage eines sicheren <b>Radweges</b> in Richtung Bahnhof		Kommune Landkreis Staatliches Bauamt Fachplaner			
V.5	B	Anlage von <b>Rad- und Fußwegen</b> entlang der Zusam und kleinen Roth		Kommune Landkreis Fachplaner			
V.6	S	<b>Beschilderung der Wege</b> (Beschilderungskonzept, Wegweiser, Verknüpfung der Themenwege)	10.000	Kommune		10.000	
G.1	S	Gezielte <b>Suche und Beratung von Investoren</b> für Wohnbau, Beherbergung und Gastronomie, Ärztehaus, Gewerbe	25.000	Kommune (Einzelhandelsgutachter)	25.000		
G.2	B	Errichtung einer <b>öffentlichen Toilette</b>	55.000	Kommune	55.000		

Nr.	Art	Maßnahmen	Grobe Kosten (in €)	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Mittelfristig (2021-2025)	Langfristig (ab 2026)
G.3	B	Bereitstellung geeigneter <b>Räumlichkeiten für eine attraktive und vielfältige Gastro- und Kulturszene</b>		Kommune			
G.4	S	Schaffung eines <b>Intra-nets</b> zur Förderung des örtlichen Gewerbes		Kommune Gewerbetreibende			
G.5	S	<b>Weihnachtsbeleuchtung</b> im öffentlichen Raum (insb. Bahnhofstraße) wieder aktivieren		Kommune (Gewerbetreibende, Energieversorger)	2.000		
<b>1. Vertiefungsbereich Panoramabad</b>							
<b>Ziel: Erhalt und Sanierung</b>							
1.1	B	<b>Ordnung des ruhenden Verkehrs</b>	50.000	Kommune			50.000
1.2	B	<b>Fuß- und Radweg vom Wasserwerk zum Sportplatz</b>		Kommune Fachplaner			
1.3	B	<b>Neue Sanitäranlagen</b>	150.000	Kommune	150.000		



Nr.	Art	Maßnahmen	Grobe Kosten (in €)	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Mittelfristig (2021-2025)	Langfristig (ab 2026)
1.4	B	<b>Sanierung des Eingangsbereiches</b>	<i>bereits erfolgt</i>	Kommune			
<b>2. Vertiefungsbereich Burg Zusameck</b>							
<b>Ziel: Erlebbarkeit sichern</b>							
1	B	<b>Sicherung und Verbesserung des Wegezustandes</b>		Kommune			
2	B	<b>Schaffung von Blickbeziehungen</b> in die Reischenau	10.000	Kommune	10.000		
<b>3. Vertiefungsbereich Burggasse + weitere Nachverdichtungsbereiche</b>							
<b>Ziel: Nachverdichtung unter Bewahrung des Ortsbildes</b>							
3.1	V	<b>Städtebauliches Konzept</b> für bislang unbebaute Flächen zur verträglichen Nachverdichtung (BP Nr. 57 „In der Wanne – Ost“)	25.000	Kommune Fachplaner	25.000		
3.2	B	Nachverdichtung auf Flurnummer 1503/1505 (Auer-Kirchweg 11)		Privat			
3.3	V	planungsrechtliche <b>Steuerung der Nachverdichtung</b> im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Lärchenweg		Kommune Fachplaner			

Nr.	Art	Maßnahmen	Grobe Kosten (in €)	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Mittelfristig (2021-2025)	Langfristig (ab 2026)
3.4		<b>verträgliche Nachverdichtung</b>		Privat			
<b>4. Vertiefungsbereich Marktplatz</b>							
<b>Ziel: hochwertige, öffentlich nutzbare Räume schaffen</b>							
4.1	V	<b>Architektur-Wettbewerb</b> unter Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes					
4.2	B	<b>Attraktivierung und Aufwertung des Marktplatzes</b> – abhängig von Nutzungskonzept - Pflasterung des Platzes - Wasserspiel für Platzgestaltung - Bänke und Bepflanzungen - Räumliche Trennung zwischen Maibaumplatz und Stellplätzen schaffen (Bepflanzung, Mauer)	250.000 <i>(Vergleichskosten: Neugestaltung Rathausplatz Untermeitingen)</i>	Stadt Fachplaner		250.000	
4.3	B	<b>Errichtung von Stellplätzen mit Bepflanzung auf südlicher Teilfläche</b> – abhängig von Nutzungskonzept	45.000	Stadt Fachplaner	45.000		

Nr.	Art	Maßnahmen	Grobe Kosten (in €)	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Mittelfristig (2021-2025)	Langfristig (ab 2026)
<b>5. Vertiefungsbereich Rathausumfeld</b>							
<b>Ziel: hochwertige, öffentlich nutzbare Räume schaffen</b>							
5.1	V	<b>Nutzungskonzept für Stadel</b> erstellen (bspw. Zweigstelle des Heimatmuseums, Event-Stadel)	bereits in Erarbeitung	Kommune Fachplaner			
5.2	B	<b>Umbau / Sanierung des Stadels</b>	bereits in Erarbeitung	Kommune Fachplaner	800.000		
5.3	B	<b>Freiflächengestaltung</b> im Umfeld des Stadels - Errichtung eines Trinkwasserbrunnens - Mobiliar - Bepflanzung	60.000 €	Kommune	60.000		
5.4	B	<b>Neuer Fußweg Rathausgarten-Festplatz</b>  (Bau einer neuen Fußwegebeziehung mit Brücke): - Grunderwerb - Planung -Herstellung Brückenbauwerk	200.000	Kommune Fachplaner		200.000	

Nr.	Art	Maßnahmen	Grobe Kosten (in €)	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Mittelfristig (2021-2025)	Langfristig (ab 2026)
<b>6. Vertiefungsbereich Festplatz</b>							
<b>Ziel: Entwicklung eines attraktiven Stadtparks für Jung und Alt (abhängig von Status Überschwemmungsgebiet)</b>							
6.1	V	Ausschreibung eines <b>städtebaulichen Wettbewerbes</b> für den Bürgerpark	100.000	Kommune Fachplaner		100.000	
6.2	B	<b>Neuer Fußweg Rathausgarten-Festplatz</b>  (Bau einer neuen Fußwegebeziehung mit Brücke):  - Grunderwerb - Planung -Herstellung Brückenbauwerk	siehe 5.4				
6.3	B	<b>Anlage eines Bürgerparkes als Fortführung des Rathausgartens – Einbindung der Gewässer:</b>  - Uferterrasse - Kneipp-Anlage - Wasserspielplatz - Mobiliar		Kommune Fachplaner			
6.4	B	<b>gestalterische Aufwertung des Festplatzes: Pflasterung und Pflanzungen</b>	25.000	Kommune Fachplaner		25.000	
6.5	B	<b>Verlegung/ gestalterische Aufwertung der Wertstoffsammelstelle - Pflanzmaßnahmen</b>	2.000	Kommune	5.000		

Nr.	Art	Maßnahmen	Grobe Kosten (in €)	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Mittelfristig (2021-2025)	Langfristig (ab 2026)
<b>7. Vertiefungsbereich Bahnhofsbereich</b>							
<b>Ziele: Den Bahnhof als Mobilitätsdrehscheibe ausbauen und ein belebtes, hochwertig gestaltetes Stadt-Entrée schaffen</b>							
7.1	B	<b>Renovierung Bahnhofsvorplatz</b>	200.000	Kommune Fachplaner	200.000		
7.2	V	Ausschreibung eines <b>städtebaulichen Wettbewerbes</b> für den Bahnhofsvorplatz	100.000	Kommune Fachplaner			100.000
7.3	V	<b>Verkehrsgutachten</b> zu langfristigem Stellplatzbedarf am Bahnhof  (abhängig von Planung Bahn – 3. Gleis)	25.000	Kommune Fachplaner			25.000
7.4	V	<b>Planungskosten Ausführung:</b> Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs: <b>Konzept zur Neuordnung</b>					
7.5	V	Machbarkeitsstudie zu ehemaliger <b>Diskotheek</b> : Sanierungsmöglichkeit und Nutzungen prüfen	bereits beauftragt	Kommune Fachplaner			

Nr.	Art	Maßnahmen	Grobe Kosten (in €)	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Mittelfristig (2021-2025)	Langfristig (ab 2026)
		<b>Aufwertung des Gaststättenbereichs</b>					
7.6	B	Abbruch Stadel und Anbauten an Hauptgebäude			75.000		
7.7	B	Sanierung des <b>Gaststättengebäudes</b>	1.650.000	Privat Fachplaner	1.650.000		
7.8	B	Sanierung und Aufwertung der ehemaligen <b>Diskotheek</b>	850.000	Kommune Fachplaner		575.000	
7.9	B	Anbau an Nebenräume an Festsaal	275.000			275.000	
7.10	B	Außenanlagen Hof	120.000			120.000	

Nr.	Art	Maßnahmen	Grobe Kosten (in €)	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Mittelfristig (2021-2025)	Langfristig (ab 2026)
7.11	B	Außenanlagen Park- platz	50.000		—	50.000	
7.12		Planungs- und Neben- kosten zu 7.6-7.11			—	470.000	
7.13	B	Neubau anstelle des <b>Langstadels</b> ; Nut- zungskonzept erstellen (Wohnen, Gewerbe, TG)	5.905.000	Kommune Fachplaner	—	5.155.000	
7.14		Planungs- und Neben- kosten zu 7.13			—	750.000	
7.15	B	<b>Barrierefreie Anbin- dung</b> der Gleise - Rampe		Deutsche Bahn, Kommune  (Fachplaner)	—		250.000

Umsetzungszeitraum	Grobe Kosten
kurzfristig	3.179.500 €
mittelfristig	7.975.000 €
langfristig	425.000 €
gesamt	11.579.500 €

### 3 VERTIEFUNGSBEREICH BAHNHOFSAREAL

Der Bahnhof mit seinem Umfeld ist durch städtebauliche Missstände geprägt, die zu beheben wichtiges Ziel der Ortsentwicklung sind. Neben der baulich-räumlichen Aufwertung des Areals sind hierbei insbesondere die Barrierefreiheit als auch die Nutzungsmischung von hoher Bedeutung.

Zur Erreichung der Zielstellung Aufwertung des Bahnhofsareals sind folgende Maßnahmen dienlich:

- ➔ Neuordnung des öffentlichen Raumes – Bahnhofsvorplatz: Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbes, um ein hohes Maß an gestalterischer und konzeptioneller Qualität zu erreichen
- ➔ Sanierung und Aufwertung des Gaststättengebäudes
- ➔ Sanierung und Aufwertung des ehemaligen Bahnhofgebäudes
- ➔ Neubau im Bereich des Langstadels (Praxis)
- ➔ Erhalt der Gastronomie am Bahnhof
- ➔ Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs: Konzept zur Neuordnung insbesondere der Stellflächen für PKW und Fahrräder unter Miteinbeziehung der südlich der Gleise gelegenen Flächen
- ➔ Bahnhof als Mobilitätszentrum ausbauen: Aufwertung der Bushaltestelle (evtl. Verlegung), Serviceangebot prüfen – abhängig von Planungen Bahn zu 3. Gleis
- ➔ Barrierefreie Anbindung der Gleise



**Abb. 66** Bei der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes ist die Neuordnung des ruhenden Verkehrs wichtig



**Abb. 67** Neben der Gestaltung öffentlicher Flächen ist eine Aufwertung der Gebäudefassaden sinnvoll



**Abb. 68** Die Gleise sind überwiegend nur über steile Treppen erreichbar



Für die städtebauliche Umgestaltung des Areal wurden bereits mehrere Entwürfe vor Erarbeitung des ISEK angefertigt. Durch die nun vorliegenden Erkenntnisse, bspw. zur Erhaltungsmöglichkeit von Gebäuden, sind folgende Entwicklungen denkbar, die grundsätzlich maßgeblich von der Entwicklung des Gleisbaus von Seiten der Deutschen Bahn abhängig sind.



**Abb. 69 Testentwurf für die Neuordnung Bahnhofsumfeld – Variante 1 (ohne Maßstab)**

Die Variante bildet im Bereich der Gastronomie die künftige städtebauliche Struktur ab, wie sie durch bereits konkret benennbare Maßnahmen erfolgen kann. Neben der Freiflächengestaltung ist auch die Nutzung von Teilbereichen noch zu prüfen.

Zielstellung ist die Neuordnung in Verbindung mit einem geringen Eingriff in den Bestand. Wesentliches Merkmal der Erschließung ist die veränderte Verkehrsführung, die überwiegend durch ein Einbahnstraßen-System gekennzeichnet ist, um den Verkehrsfluss durch Minimierung des Begegnungsverkehrs zu verbessern. Zusätzliche Stellplätze können südlich der Gleise errichtet werden. Dem öffentlichen Nahverkehr wird durch Anlage von Haltestellen im Zugangsbereich zu den Bahnsteigen hohe Gewichtung eingeräumt. Die bislang gestalterisch unbefriedigende und in ihrem Angebot in Zukunft möglicherweise unzureichende Situation für Fahrrad-Stellplätze könnte durch Errichtung eines Fahrrad-Parkhauses beseitigt werden.

Die Zufahrt auf das ehemalige Bahnhofsgebäude kann durch Entfernung des Gehölzbestandes von Sicht-Barrieren befreit werden, der Blick auf das Bahnhofsgebäude würde freigegeben. Die Umgestaltung kann auch unter Erhalt von markanten Bäumen erfolgen. Dies ist auf folgenden

Planungsebenen zu prüfen. Der direkte Bahnhofplatz kann durch gestalterische Elemente wie Beleuchtung aufgewertet werden.

Der Zugang zu den Bahnsteigen sollte durch Anlage von Rampen barrierefrei ausgebaut werden. Hilfsmittel wie Treppenlifte oder Fahrstühle sind aufgrund der Wartungsintensität und technisch bedingten Ausfällen nicht zielführend.

Das Bahnhofsgebäude sollte durch Anbauten an dessen Seiten städtebaulich akzentuiert werden. Die Nutzung in diesen Gebäuden orientiert sich an dem klassischen Bedarf an Bahnhöfen – Kiosk, Information oder öffentliche Toilette.



**Abb. 70 Testentwurf für die Neuordnung Bahnhofsumfeld – Variante 2 – westlicher Bereich (ohne Maßstab)**

Insbesondere für den westlichen Bereich, der sich überwiegend in kommunalem Eigentum befindet, ergeben sich weitere Varianten der baulichen Neuordnung. Die derzeitige Grünfläche bietet sich für eine Bebauung an. Als Maßstab kann der Langstadel, der neu errichtet wird, dienen. Die Höhe und Dachform des Stadels prägen bislang das Ortsbild und können bei Neuerrichtung wieder aufgenommen werden. Durch entsprechende Anbauten entstünde eine Hof-Situation, die einen Ruhebereich und Abschirmung von der Bahn bzw. Staatsstraße bildet.



Abb. 71 Testentwurf für die Neuordnung Bahnhofsumfeld – Variante 3 – westlicher Bereich (ohne Maßstab)

Ebenfalls denkbar ist auch eine aufgelockerte Bebauung. Somit würde an der Krumbacher Straße keine Raumkante entstehen, jedoch der offene Charakter der Fläche, die derzeit stark durchgrünt ist, erhalten werden können.

Bei einer Neuordnung und -bebauung des westlichen Bereichs sind grundsätzlich Nutzungen wie Studentenwohnen, Mietwohnungsbau oder auch ein Boardinghaus im Betracht zu ziehen. Durch die verkehrsgünstige Lage Dinkelscherbens in Richtung künftiges Uniklinikum Augsburg / Neusäß ist ein Bedarf in dieser Richtung zu erwarten.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK wurden weitere Varianten insbesondere für den östlichen Bereich erarbeitet und diskutiert. Da diese Entwicklung stark von der zukünftigen Frequenz des Bahnverkehrs abhängt, wird an dieser Stelle auf eine Darstellung und Erläuterung der Varianten verzichtet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslage ging vom Bündnis für Heimat und Umwelt die Anregung ein, im östlichen Bereich entlang der Bahntrasse ein Parkdeck für Bewohner und Pendler zu errichten. Dies könnte zudem als Sicht- und Lärmschutz dienen.

Bei allen Maßnahmen im Bereich der Flurnummer 660 ist der bodenschutzrechtliche Altstandort „Kyanisieranstalt am Bahnhof Dinkelscherben“ (Kat. Nr. 77200757) zu beachten. Es wurden bisher umfangreiche Maßnahmen zur Sanierung des Quecksilber-Schadens ergriffen. Aktuell wird noch ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Der Fachbereich Bodenschutz des Landratsamtes Augsburg sollte in alle Planungen mit einbezogen werden.

## 4 VERTIEFUNGSBEREICH MAIBAUMPLATZ/RATHAUSGARTEN

Die Ortsmitte Dinkelscherbens ist durch öffentliche Einrichtungen wie Rathaus und Kirchenämter als auch einen hohen Besatz an Handel und Dienstleistung geprägt. In diesem Bereich wurden bereits öffentliche wie auch private Gebäude saniert, wobei noch immer Handlungsbedarf an Gebäuden und Freiflächen besteht. Aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsstraßen sind immissionsschutzfachliche Belange (insb. Verkehrslärm) zu berücksichtigen.

Im Bereich des Rathauses/Maibaumplatzes ergeben sich folgende konkrete Maßnahmen, die zur Aufwertung des Bereiches dienen:

- ➔ Architektur-Wettbewerb zur Neugestaltung des Areals; alternativ sind folgende Maßnahmen sinnvoll: Aufwertung des Maibaumplatzes durch Platzgestaltung oder Bebauung unter Einbindung der Bevölkerung; Fassadenaufwertung im Bereich des Maibaumplatzes
- ➔ Umbau/Sanierung des Rathausstadels
- ➔ Nutzungskonzept für Stadel erstellen (bspw. Zweigstelle des Heimatmuseums, Veranstaltungsraum)
- ➔ Freiflächengestaltung im Umfeld des Stadels
- ➔ Fortführung der Wegeverbindung im Rathausgarten in Richtung Süden über die Mühlangerstraße und kleine Roth als Anbindung des Festplatzes an die Ortsmitte
- ➔ Grunderwerb zur Realisierung der Wegeverbindung prüfen und durchführen



Abb. 72 Ist-Zustand der südlich gelegenen Freifläche

Die Neugestaltung des Marktplatzes, unabhängig von einem Architektur-Wettbewerb, kann durch kleinere Einzelmaßnahmen erfolgen.



Abb. 73 Vorschlag für die Neugestaltung des Marktplatzes

Die Aufwertung des Platzes selbst kann durch Errichtung eines Wasserspiels erfolgen. Dies entspricht dem Leitbild „Dinkelscherben lebt am Wasser“ und ermöglicht weiterhin die Nutzung des Platzes als Ort für den Maibaum oder den Weihnachtsmarkt. Nach Süden sollte der Platz baulich gefasst werden, bspw. durch die Errichtung eines Gebäudes oder einer Mauer.

Im südlichen Bereich wurde durch den Gemeinderat bereits der Beschluss gefasst, diesen als Stellplatzfläche zu nutzen. Hierbei ist es ratsam die Errichtung von E-Ladestationen in die Planung mit einzubeziehen sowie eine gestalterische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen vorzunehmen. Langfristig ist die Errichtung einer Tiefgarage in diesem zentralen Bereich sinnvoll. Bei allen Planungen sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. In dem Bereich wurden bspw. zwei geschützte Wildbienen-Arten nachgewiesen.

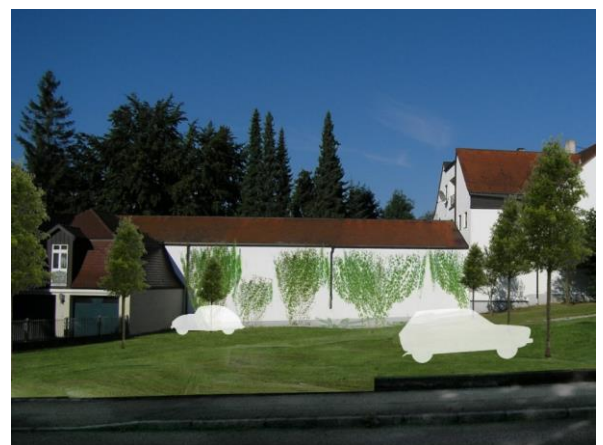


Abb. 74 Mögliche Nutzung als begrünte Stellplatzfläche

Der Bereich südlich des Rathauses wird derzeit als Stellplatzfläche genutzt, daran schließt der Rathausgarten an, der eine schöne, öffentliche Grünfläche im Ortskern darstellt.

In diesem Bereich befindet sich auch ein historischer Stadel, der zu erhalten und zu nutzen ist. Hierfür ist eine öffentliche Nutzung angedacht, die der Lage im Ortskern gerecht wird. Beispielsweise ist eine Zweigstelle des Heimatmuseums denkbar. Um dies umzusetzen, ist eine Sanierung und der Umbau des Gebäudes erforderlich. Die historische Bausubstanz und das Erscheinungsbild des Stadels sind hierbei nach Möglichkeit zu erhalten.

Der daran angrenzende Rathausgarten ist eine gepflegte öffentliche Grünfläche, die derzeit noch wenig Aufenthaltsqualität bietet. Um diese zu verbessern sind Maßnahmen wie die Errichtung von Sitzgelegenheiten, Bepflanzungen oder einem Trinkwasserbrunnen denkbar. Hierbei ist das bedeutende Märzenbecher-Vorkommen zu beachten, das es zu schützen gilt. Auch der vorhandene Gehölzbestand ist bei konkreten Planungen zu berücksichtigen.

Wichtig ist hierbei die Verbindungsmöglichkeit zwischen Ortskern und dem Festplatz, die sich perspektivisch ergibt. Die Verbindung ist abhängig von der Entwicklung der Hochwassersituation (siehe Kap. 1) als auch vom erforderlichen Grunderwerb.



Abb. 75 Aufwertung und Vernetzung des Rathausgartens

## 5 VERTIEFUNGSBEREICH FESTPLATZ



**Abb. 76** Vorschlag zur Umgestaltung des Festplatz-Areals mit Anbindung an den Rathausgarten

Der Festplatz von Dinkelscherben liegt naturräumlich angebunden an die kleine Roth fußläufig von der Bahnhofsstraße erreichbar. Veranstaltungen finden auf diesem rund einmal pro Jahr statt, weshalb eine Umnutzung von Teilbereichen und somit häufigere Frequentierung sinnvoll sind.

Die derzeit am westlichen Rand verortete Wertstoffsammelstelle sollte in den Bereich des Supermarkt-Parkplatzes verlagert werden. Somit wären Einkauf und Entsorgung gebündelt, An- und Abfahrtsverkehr könnte gemindert werden.

Der Festplatz selbst kann als ortskernnahe Stellplatz-Fläche genutzt werden. In diesem Zuge sind gestalterische Aufwertungen bspw. durch Pflasterung in Teilbereichen denkbar, wobei aus Gründen des Bodenschutzes der wasserdurchlässige Aufbau auch beibehalten werden kann.

Der Bereich zwischen kleiner Roth und Festplatz stellt sich derzeit als stark bewachsene Grünfläche dar, die keine Aufenthaltsqualität bietet. Naturnahe Uferbereiche mit prägendem Gehölzbestand sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben. Diese kann zu einem Bürgerpark umgestaltet werden. Leitendes Element bei dieser Umgestaltung soll

dem Leitbild entsprechend das Wasser sein. Dadurch ergibt sich eine hohe Aufenthaltsqualität, die Bürgern aller Altersgruppen Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Es ergeben sich folgende konkrete Maßnahmen, für das Festplatz-Areal die zur Aufwertung des Bereiches dienen:

- ➔ Verlegung / gestalterische Aufwertung der Wertstoffsammelstelle
- ➔ Anlage von Stellplätzen
- ➔ gestalterische Aufwertung des Festplatzes: Pflasterung und Pflanzungen
- ➔ Freiflächengestaltung im Umfeld des Stadels
- ➔ Anlage eines Bürgerparks als Fortführung des Rathausgartens – Einbindung der Gewässer



**Abb. 77** *Beispielhafte Ufergestaltung (Deggendorf) – hohe Aufenthaltsqualität durch Terrassierung*



**Abb. 79** *Mobiliar zum Entspannen im Bruno-Kreisky-Park Wien*



**Abb. 78** *Kneippanlage in Niederdorf, Österreich – gesundheitsfördernde Nutzung für alle Generationen*



**Abb. 80** *Naturnaher Wasserspielplatz in Bächingen a. d. Brenz*

Die Bilder stellen beispielhaft mögliche Nutzungen dar. Diese ermöglichen die Nutzung durch alle Altersgruppen und dienen zur lebendigen Nutzungsvielfalt des Bürgerparks.

## 6 VERTIEFUNGSBEREICH BURGASSE

Der Bereich entlang der Burggasse zählt zu den ältesten im gesamten Ort. Hier ist noch die ursprüngliche städtebauliche Ordnung insbesondere durch die vorhandenen Raumkanten erlebbar.

Prägend ist die im südlichen Bereich liegende Hospitalstiftung, die derzeit als Alten- und Pflegeheim dient und nach Willen der Gemeinde weiterhin ausschließlich diesem Zweck dienen soll. Die Zweiflügelanlage ist ein qualifiziertes Denkmal und prägend für das Ortsbild.



**Abb. 81** ehem. Spital das als Wohn- und Pflegeheim für Senioren erhalten werden soll

Um die Nutzung des Spitals im derzeitigen Sinn fortzuführen, ist es der Gemeinde möglich das Vorkaufsrecht gemäß der § 24 BauGB auszuüben. Eine Abwendung des Vorkaufsrecht gemäß § 27 BauGB ist bei Weiterführung der Nutzung im Sinne als Alten- und Pflegeheim möglich.

Gleichzeitig bietet der Bereich um die hinter der Burggasse liegenden Grundstücke ein innerörtliches Nachverdichtungspotenzial, das die Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des vorhandenen Gehölzbestandes ermöglicht. Die Steigerung der Einwohnerzahl im Ortskern würde auch eine weitere Belebung des Ortskerns ermöglichen. Dieses Nachverdichtungspotenzial ist allerdings zu steuern, um die historische Struktur der Burggasse nicht zu überformen. Bei Planungen sind außerdem übergeordnete Zielstellungen wie Barrierefreiheit, der Erhalt und die Schaffung von Fußwegeverbindungen, der Erhalt von Baum- und Gehölzbestand (bspw. Fl. Nr. 127 o. 125) oder Artenschutz (bspw. Lederblümchen-Vorkommen im nördlichen Wald) zu beachten.

Es ergeben sich folgende konkrete Maßnahmen, für das Areal die zur Aufwertung des Bereiches dienen:

- ➔ Sicherung des Bereichs der Hospitalstiftung als Standort für ein Alten- und Pflegeheim; ggf. Grunderwerb durch die Gemeinde
- ➔ Fuß- und Radwegekonzept unter Berücksichtigung der Anbindung der Sportstätten und des Ortskerns – Konzeptphase
- ➔ Städtebauliches Konzept für bislang unbebaute Flächen zur verträglichen Nachverdichtung



**Abb. 82** Bereich des erforderlichen städtebaulichen Konzeptes

Um die städtebauliche Ordnung in dem Bereich des städtebaulichen Konzeptes als auch entlang der Burggasse zu erhalten und zu steuern die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen Burggasse und von-Ostrach-Straße sinnvoll und von der Gemeinde bereits in die Wege geleitet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „In der Wanne - Ost“ wird die Zielstellung der innerörtlichen Nachverdichtung planungsrechtlich vorbereitet und gesteuert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslage ging vom Bündnis für Heimat und Umwelt die Empfehlung ein, die Sanierung (Einebnen und Aufkiesen) der bestehenden Fußwegeverbindungen zwischen „In der Wanne“ und „Spitalgasse“ und „Geldhauerweg“ Richtung „Auer Kirchweg“ kurzfristig anzugehen.

## 7 VERTIEFUNGSBEREICH BURG ZUSAMECK

Der historische Ursprung Dinkelscherbens um die ehemalige Burg Zusameck auf dem Schlossberg (Kalvarienberg) bietet mit den archäologischen Stätten und der Kapelle einen Anziehungspunkt für Wanderer aus der Umgebung und Dinkelscherbener selbst. Der Blick ins Tal als auch aus dem Tal zur Burg hinauf wird oftmals durch Bewuchs verstellt. Die Wege sind teilweise in schlechtem Zustand, was die Erreichbarkeit des Ortes erschwert. Durch die Sicherung und Verbesserung des Wegezustandes wird die Erreichbarkeit gewährleistet. Von Teilbereichen der Wegeverbindungen, insbesondere im Bereich der Kapelle, ist durch Rückschnitt des Bewuchses die Schaffung von wechselseitigen Blickbeziehungen möglich. Die Pflege der Wege wird derzeit von ehrenamtlichen Helfern durchgeführt. Diese sind in ihrer Arbeit zu unterstützen (finanziell oder personelle/materielle Hilfe). Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Rodung) sowie die untere Naturschutzbehörde (Biotop- und Artenschutz) sind bei weiteren Pflegemaßnahmen

vorab zu beteiligen. Eventuell vorkommende Biotop- oder Altbäume sind zu erhalten.



**Abb. 83** Die überwiegend unbefestigten Wege benötigen regelmäßige Pflege

## 8 VERTIEFUNGSBEREICH PANORAMABAD

Das Panoramabad erfährt regelmäßig Renovierungs- und Umbaumaßnahmen. So wurde zur Saison 2018 ein neuer Kinderbereich in Betrieb genommen. Das Panoramabad wird demnach regelmäßig an die Bedürfnisse seiner Benutzer angepasst. Der Eingangsbereich sowie das Dach und die Fassade des Gebäudes wurden bereits renoviert. In einem nächsten Schritt sollen die Sanitär-Anlagen erneuert werden.

Grundsätzlich bedarf die verkehrliche Anbindung einer Prüfung und Neuordnung. Sowohl Stellplätze für PKW als auch die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer sollten neu geordnet werden. Die Anbindung des Panoramabades sowohl an den Ortskern als auch an den nahen gelegenen Sport- und Freizeiteinrichtungen sollte verbessert werden.

Alle Planungen und Maßnahmen in dem Bereich sind auf deren Vereinbarkeit mit der Schutzgebietsverordnung des LSG "Augsburg - Westliche Wälder" zu prüfen. Auf einen schonenden Umgang mit dem Gehölzbestand ist zu achten.

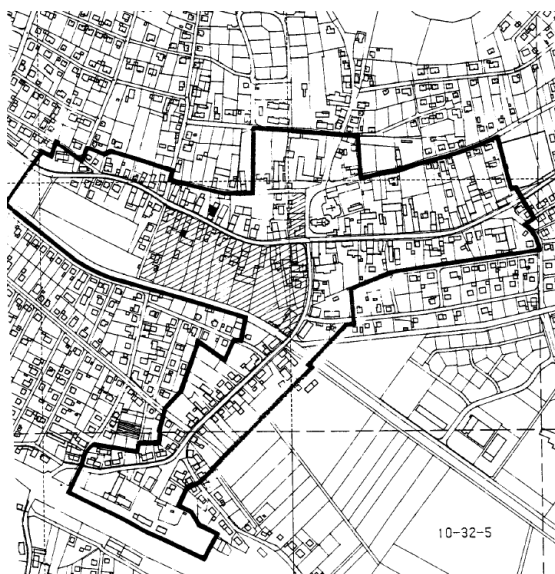


**Abb. 84** Die Anbindung des Panoramabades für Fußgänger an die Burggasse sollte verlängert werden



## VORSCHLAG FÜR DIE ERWEITERUNG DES SANIERUNGSGEBIETES „ORTSKERN DINKELSCHERBEN“

Das rechtskräftige Sanierungsgebiet des Marktes Dinkelscherben von 1995 umfasst bereits weite Teile des Ortskernes. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung hat sich herausgestellt, dass die Sanierungsmaßnahmen erst teilweise umgesetzt wurden und auch weiterhin an die sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst werden müssen. Das grundsätzliche Ziel den historischen Ortskern in gestalterischer, funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht aufzuwerten bleibt bestehen.



**Abb. 85** Umgriff des rechtskräftigen Sanierungsgebietes

Um die im ISEK erarbeiteten Maßnahmen umsetzen zu können, ist eine Erweiterung des Sanierungsgebiets sinnvoll. So ist der Bereich der Burggasse, historisch eine der ältesten Straßen am Ort, in das Sanierungsgebiet aufzunehmen. Auch ist der zentral gelegene Festplatz als möglicher Standort des Bürgerparks, der gleichzeitig die fußläufige Verbindung aus dem Ortskern in Richtung Bahnhof stärkt, in das Sanierungsgebiet miteinzubeziehen. Die südlich der Bahngleise gelegenen Flächen sind hinsichtlich der verkehrlichen Neuordnung des Verkehrs als auch des barrierefreien Umbaus des Bahnhofes von großer Bedeutung.

## 1 SANIERUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNG

Der Erlass einer Sanierungssatzung ist Voraussetzung für die Förderung der Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Ausnahme: mögliche Förderung einzelner vorgezogener Ordnungs- und Baumaßnahmen nach § 140 Nr. 7 i.V.m. Nr. 4.2.2 der Städtebauförderungsrichtlinien, StBauFR). Vor der förmlichen Festlegung können sonst nur die Kosten der Vorbereitung nach § 140 gefördert werden.

Allerdings ergibt sich aus der förmlichen Festlegung (oder der Änderung oder Erweiterung)

eines Sanierungsgebiets kein Anspruch auf Förderung. Hierzu bedarf es vielmehr noch der Aufnahme der Maßnahme (oder der Änderung oder Erweiterung) in ein Städtebauförderungsprogramm.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für Dinkelscherben weisen nach, dass die Sanierung des Ortskernes weiterhin notwendig ist und dessen Erweiterung im öffentlichen Interesse liegt. Der Bereich nördlich des Ortskerns weist ebenfalls städtebauliche Missstände auf die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen.

### Erfüllung einer zweckmäßigen Durchführung

Die Sanierungsgebiete werden nach § 142 Satz 2 so begrenzt, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (ggf. unter Ausnahme einzelner, nicht betroffener Grundstücke nach Satz 3). Die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung liegen für das Sanierungsgebiet vor. Es wurden jedoch auch Grundstücke

einbezogen, auf denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände vorliegen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen. (Der Markt Dinkelscherben geht davon aus, dass für diese Grundstücke keine sanierungsbedingte Erhöhung des Grundstückswerts eintritt).

## 2 KRITERIEN FÜR DIE ABGRENZUNG

Das Sanierungsgebiet ist so begrenzt, dass einerseits die Durchführung nicht durch eine zu enge Grenzziehung behindert wird, andererseits aber dennoch innerhalb eines absehbaren Zeitraums abgeschlossen werden kann. Die im ISEK formulierten Leitbilder, Ziele und Maßnahmen geben den räumlichen Rahmen der Sanierungssatzung vor. Der Markt Dinkelscherben geht von einem Zeitraum von max. 15 Jahren aus. Ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren entspricht durchaus noch dem Gebot der zügigen Durchführung.

Maßgeblich ist hierfür unter anderem die Finanzierbarkeit der Sanierung vor allem durch Eigenmittel der privaten Bauherren und der Gemeinde, durch Mittel der öffentlichen Aufgabenträger sowie durch Städtebauförderungsmittel. Aus dem Erfordernis der Finanzierbarkeit ergibt sich, dass die Größe des abzugrenzenden Sanierungsgebietes auch wesentlich von der Dichte der städtebaulichen Missstände und von der Sanierungsstrategie der Gemeinde bestimmt wird.

### 3 EMPFEHLUNG FÜR EIN VEREINFACHTES SANIERUNGSVERFAHREN

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet der Markt Dinkelscherben auch darüber, ob die Sanierung im umfassenden Verfahren (Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a) oder im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung dieser Vorschriften) durchgeführt wird.

Die rechtskräftige Sanierungssatzung ist eine einfache Sanierungssatzung. Deren Geltungsbereich soll räumlich erweitert werden und weiterhin im vereinfachten Verfahren Grundlage für die Sanierung sein.

Das Baugesetzbuch geht zwar zunächst vom Grundsatz aus, dass das umfassende Verfahren zur Anwendung kommt. Die Anwendung

dieses Verfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 jedoch dann „auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren)“. Das umfassende Verfahren ist entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel daher nur dann anwendbar, wenn zumindest eine dieser beiden Voraussetzungen vorliegt.

Da das umfassende Verfahren für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird, wird die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens empfohlen.

### 4 BEGRÜNDUNG DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS

Das sogenannte vereinfachte Sanierungsverfahren ist insbesondere durch folgende Kriterien begründet:

- große Sanierungsgebiete mit gestreuten städtebaulichen Missständen
- Maßnahmen vorwiegend im Bereich öffentliche Nutzungen und öffentlicher Raum
- punktuelle Objektsanierungen und Modernisierungsmaßnahmen
- vor allem Anreizförderung

Die im Sanierungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (Straßen, Plätze). Eventuell sich aus deren Durchführung ergebende Vorteile können durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich).

Einzelne Objektsanierungen und durchgreifende Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

## 5 VERFAHRENSABLAUF

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen bzw. des ISEK mit dem Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren wurde den berührten Behörden mitgeteilt und um Stellungnahme gebeten sowie die Öffentlichkeit beteiligt.

Die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden nach Abwägung in die Planung mit eingestellt.

Der Gemeinderat kann die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (Sanierungssatzung) gem. § 142 Abs. 3 BauGB beschließen. In der Sanierungssatzung wird das Sanierungsgebiet bezeichnet. In dem Beschluss über die Sanierungssatzung wird zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Laufzeit der Sanierungssatzung beginnt mit dem Datum des Satzungsbeschlusses und gilt für 15 Jahre, sofern sie nicht durch einen entsprechenden Beschluss verlängert wird.

In der Sanierungssatzung wird die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts des BauGB Sanierungsrechts ausgeschlossen, da diese zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. (vereinfachtes Sanierungsverfahren).

Der Markt Dinkelscherben beschließt die Sanierungssatzung. Diese wird bekannt gemacht und dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitgeteilt.

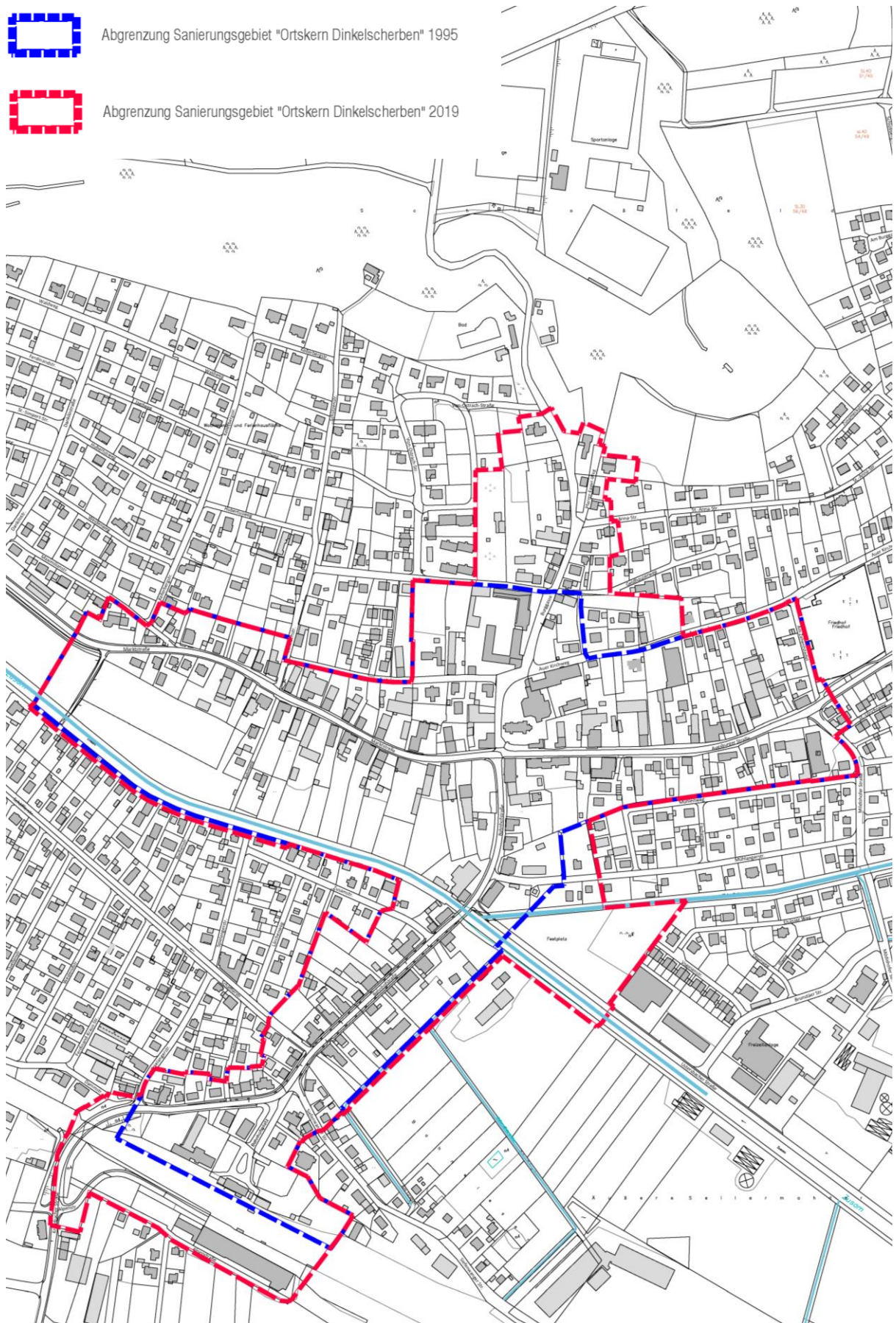


Abb. 86 Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes

# ANLAGE: BAU- UND BODENDENKMÄLER IM UNTERSUCHUNGS- GEBIET

## 1. Baudenkmäler:

- „Marienkapelle, von Säulen flankierter Pultdachbau mit korbbogiger Öffnung, Figurennische und Dreiecksgiebel, 18./19. Jh.; mit Ausstattung“, Inv. Nr. D-7-72-131-8, Maximilianstraße
- „Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Giebelgesimsen, um 1800“, Inv. Nr. D-7-72-131-7, Marktstraße 7
- „Wohnhaus eines ehem. Bauernhofes, zweigeschossiger Satteldachbau mit Giebelgesimsen, 2. Hälfte 18. Jh“, Inv.Nr. D-7-72-131-57, Marktstraße 6
- „Gasthof Schwarzer Adler, zweigeschossiger Satteldachbau mit Ausleger und Aufzugs-gaube, nördlicher Giebel durch Mittellisene unterteilt, 2. Hälfte 17. Jh.“, Inv.Nr. D-7-72-131-2; Augsburg Str. 2
- „Ehem. Brauereigebäude, jetzt Rathaus, zweigeschossiger, geschlammter Backsteinbau mit Satteldach, Lisenengliederung, Mittelrisalit und Glockenturm am First, um 1860, 1967 er-neuert und als Rathaus eingerichtet.“, Inv.Nr. D-7-72-131-3, Augsburgstr. 4
- „Ehem. Verwaltungsgebäude des Spitals, jetzt Rathaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, Ende 18. Jh.; zugehöriger Stadel mit Satteldach, um 1747 (dendro.dat.) errich-tet, später verändert. “, Inv.Nr. D-7-72-131-4, Augsburg Str. 6
- „Kath. Pfarrkirche St. Anna, Saalbau mit eingezogenem Chor und südlichem Turm mit Spitzgie-beln und Zwiebelhaube, 1507 errichtet, Turm um 1580, Langhaus von Simpert Kramer 1717, Chor von Joseph Bichlmayer 1770/71; mit Ausstattung.“, Inv.Nr. D-7-72-131-1, Augsburg Str. 1
- „Ehem. Spital, jetzt Altersheim, stattliche zweigeschossige Dreiflügelanlage mit südlichem Mit-telrisalit und geschwungenem Zwerchgiebel, um 1700 neu errichtet, 1764 erweitert; Spitalka-pelle Mariae Himmelfahrt, Rechteckbau mit südlichem Anbau und Dachreiter mit Spitz-helm, 1606 ff., 1851 neugotisch ausgestaltet; mit Ausstattung; an der Südostecke des Spitals; Brun-nen im Innenhof, 1770, Säule Mitte 19. Jh., erneuert, Brunnenfigur, Muttergottes, 2. Hälfte 17. Jh.; Einfriedung, wohl 18. Jh.“, Inv.Nr. D-7-72-131-9, Spitalgasse 2
- „Ehem. Zehentstadel, jetzt Museum, massiver Satteldachbau mit Giebelgesimsen und Gie-belaufsätzen, um Mitte 18. Jh.“, Inv.Nr. D-7-72-131-6, Augsburg Str. 27

## 2. Bodendenkmäler:

- „Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Anna in Dinkelscherben“, Inv.Nr. D-7-7629-0078