



Markt Ziemetshausen

Bericht

Integriertes Nachhaltiges Städtebauliches Entwicklungskonzept
mit Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen
für den Ortskern nach §141 BauGB

Impressum



Markt Ziemetshausen
Bürgermeister Ralf Wetzel
Bgm.-Haide-Straße 1
86473 Ziemetshausen

fon: 08284 99799 0
fax: 08284 99799 30
mail: rathaus@vg.ziemetshausen.de
url: www.vgziemetshausen.de

Bearbeitet:
Anja Böck, Bauamtsleitung
Anna Wöllert, Bauamt



HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

Oeggstraße 2
97070 Würzburg

fon: 0931 . 99 11 42 52
mail: info@haines-leger.de
web: www.haines-leger.de

Bearbeitung:
Sylvia Haines Dipl.-Ing. (FH) M.Sc.
Architektin BDA Stadtplanerin SRL
DGNB Registered Professional

Daniel Dossenbach M.A. Humangeographie
Luis Richter M.A. Historische Urbanistik

Entwurf Dezember 2025



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Dieses Projekt wird im Städtebauförderungs-
programm „Lebendige Zentren“ aus Mitteln des
Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

Abbildungen

Sofern nicht anders angegeben, sind alle
Zeichnungen, Pläne und Fotoaufnahmen vom
Büro Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA
erstellt worden.

Die Digitale Flurkarte, die als Kartengrundlage
diente, wurde vom Markt Ziemetshausen zur Ver-
fügung gestellt.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2	3 SWOT Analyse	64
Inhaltsverzeichnis	4	Stärken und Potenziale	66
Einleitung	6	Schwächen und Risiken	72
Planungsanlass und -methode	6		
Unsere Kriterien der Nachhaltigkeit	8		
Maßnahmen zur nachhaltigen Ortsentwicklung	10	4 Leitbild und Zielkonzept	76
Altortsanierung - Bilanz	12	Leitbild	78
		Zielkonzept	80
1 Rahmenbedingungen	14	5 Vorbereitende Untersuchungen	82
Trends und Megatrends	16	Das Untersuchungsgebiet früher	84
Bevölkerungsstatistik	18	Das Untersuchungsgebiet heute	85
Lage im Raum	19	Denkmäler und Denkmalschutz	86
Flächennutzungsplan	20	Nutzungsstruktur Erdgeschoss	88
Bebauungspläne	22	Nutzungsstruktur Obergeschoss	89
Baurechtliche Restriktionen	23	Leerstand	90
Potenzialanalyse Regenerative Energien - Strom	24	Sanierungsbedarf Gebäude	91
Potenzialanalyse Regenerative Energien - Wärme	26	Gestaltungsqualität und Materialität im öffentlichen Raum	92
Wohnflächenbedarf	28	Sanierungsbedarf und Barrieren im öffentlichen Raum	94
Gewerbe und Gewerbeflächenbedarf	30	Grün- und Freiflächen	95
Profil der Ortsteile	32	Städtebauliche Werte	96
Ortsteile - Uttenhofen	34	Städtebauliche Mängel	98
Ortsteile - Schönebach	35	Leitbild und Sanierungsziele	100
Ortsteile - Muttershofen	36	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets	104
Ortsteile - Hinterschellenbach	37	Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets	105
Ortsteile - Maria Vesperbild	38	Vorschlag Sanierungssatzung	106
Ortsteile - Vorderschellenbach	39		
Ortsteile - Roppeltshausen	40	6 Projekte und Maßnahmen	108
Ortsteile - Bauhofen	41	Projekt- und Maßnahmenplan	110
Ortsteile - Hellersberg	42		
Ortsteile - Lauterbach	43	Lebendiger Ortskern	112
Ortsgeschichte	44	Umweltschutz und Klimaanpassung	126
		Lebenswerter Kernort	128
2 Analyse Kernort	46	Mobilität und Verkehr	134
Alter der Quartiere	48	Ortsteile	138
Siedlungstypen	49		
Wärmebedarf	50		
Grünflächen	52		
Mikroklima	53		
Starkregengefahren	54		
Medizinische Versorgung	55		
Einzelhandel und Versorgung	56		
Bildung und Betreuung	57		
Freizeit und Sport	58		
Kultur und Tourismus	59		
Verkehrsstärke und ruhender Verkehr	60		
ÖPNV	61		
Radinfrastruktur	62		
		Projekt- und Maßnahmenkatalog	140

Einleitung

Planungsanlass und -methode

Der Markt Ziemetshausen treibt bereits seit 2005 die Sanierung des Ortskerns mithilfe der Städtebauförderung voran. Grundlage hierfür bildeten die „Vorbereitenden Untersuchungen“ aus dem Jahr 2005. Um private Investitionen innerhalb des Sanierungsgebiets zu erhöhen, hat der Markt Ziemetshausen gemeinsam mit der Regierung von Schwaben ein kommunales Förderprogramm aufgelegt. Nun sollen die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ziemetshausen“ auf ihre Aktualität hin überprüft und, wo erforderlich, fortgeschrieben werden.

Als strategische Grundlage soll zudem ein aktuelles Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt werden. Das ISEK ist ein ganzheitliches Instrument zur Steuerung der Ortsentwicklung in ihren grundsätzlichen Zügen. In ihm sollen Entwicklungslinien aufgezeigt sowie Zielkonflikte rechtzeitig erkannt und vermieden werden. Außerdem werden Ziele und Maßnahmen definiert, die im Rahmen der Städtebauförderung umzusetzen sind.

Die ökologischen Herausforderungen insbesondere des Klimawandels verlangen eine verstärkte Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Ortsentwicklung. Aus diesem Grund soll das ISEK um den Begriff der Nachhaltigkeit zum „INSEK“ erweitert werden.

Methode

Die Konzepterstellung erfolgt in Arbeitsschritten, so dass ein iterativer, rückgekoppelter Prozess möglich ist. Eine schrittweise Vorgehensweise auf der Basis einer eingehenden Situations- sowie ‚chancenorientierten‘ SWOT-Analyse gewährleistet darüber hinaus eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen, Projekten und Maßnahmen (siehe Abbildung rechts).

Im Rahmen der Konzepterarbeitung werden unterschiedliche Maßstabsebenen untersucht:

- **Gesamtort**
Auf der gesamtörtlichen Ebene wird das Verhältnis von Kernort zum Umland, also auch zu den Ortsteilen, betrachtet. Es werden die übergeordneten Zielsetzungen entwickelt sowie strategische Handlungsansätze definiert.
- **Kernort und Ortskern**
Auf der Ebene des Kernorts und des Ortskerns werden die auf Basis der gesamtörtlichen Analyse gewonnenen Erkenntnisse verifiziert und in ein räumlich-funktionales Leitbild überführt. Der Ortskern wird dabei im Sinne Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB parzellenscharf betrachtet.
- **Projekte und Maßnahmen**
Auf der Projektebene werden die Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele benannt. Diese werden in einem Projektkatalog zusammengestellt und nach ihrer Priorität im Marktentwicklungsprozess gegliedert.

Partizipatorisches Konzept

Kommunales Handeln ist heute mehr denn je auf die Mitwirkung der Bürgerschaft und die aktive Beteiligung örtlicher Akteure angewiesen. Die Bürgerschaft und die örtlichen Akteure aus Wirtschaft, Kultur und Verwaltung werden daher in unterschiedlichen Beteiligungsformen aktiv in den Planungsprozess eingebunden. Um eine möglichst breite Beteiligung zu gewährleisten und verschiedene, insbesondere auch jüngere Zielgruppen in den Planungsprozess

einzubinden, werden die klassischen Formen der Beteiligung durch das interaktive Online-Beteiligungstool „ePin“ ergänzt. Mit Hilfe von „ePin“ können neue Gruppen der Bürgerschaft erreicht und der öffentliche Diskurs zur Ortsentwicklung auf eine neue Ebene gehoben werden.

Das partizipatorische Konzept bildet eine wichtige Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Planung und die Akzeptanz des Ortsumbaus.

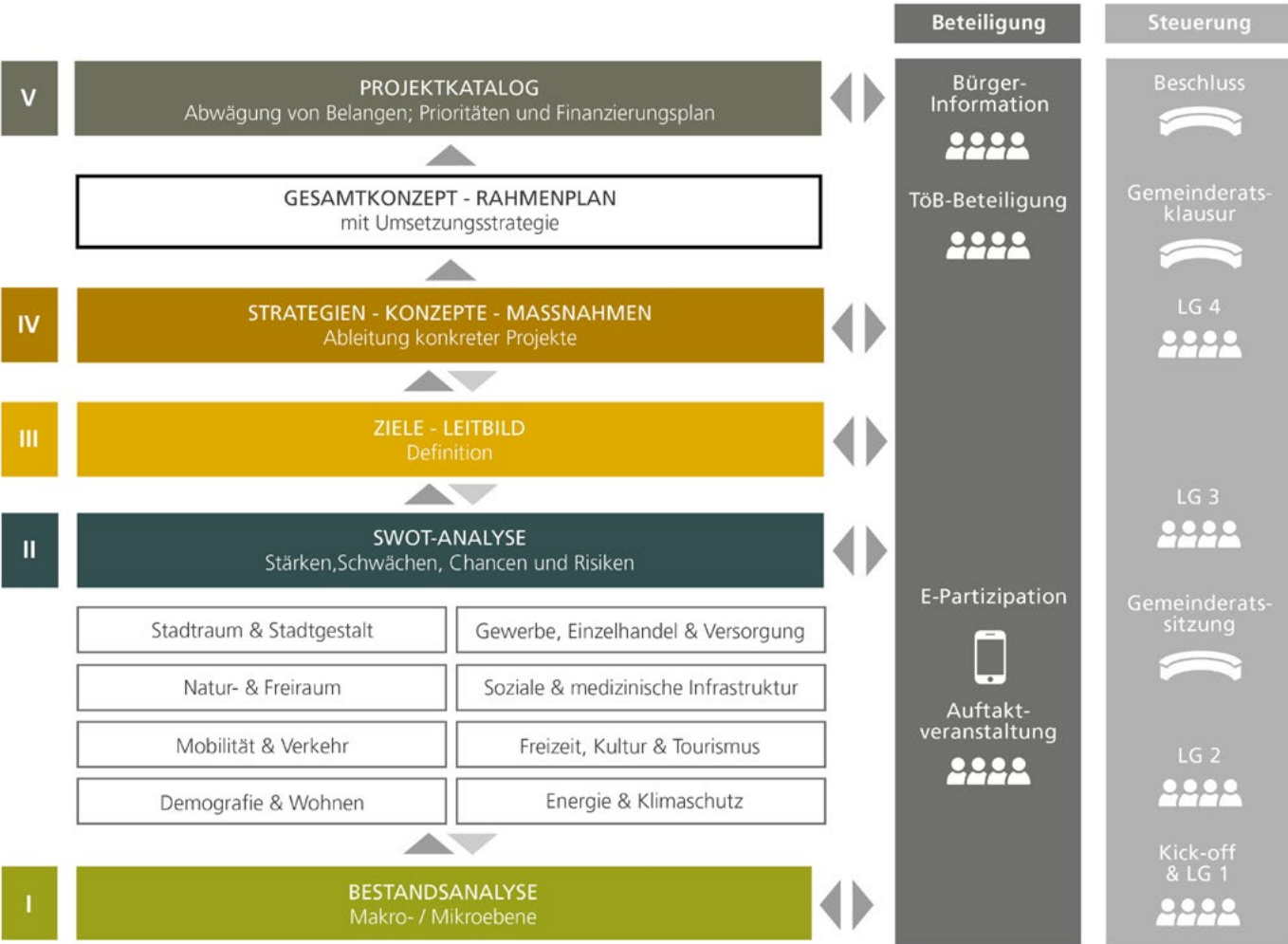


Abb. 001: Bottom-Up-Schema

Einleitung

Unsere Kriterien der Nachhaltigkeit

Im Jahr 2015 wurden 17 Ziele für eine nachhaltige Entwicklung von den Vereinten Nationen als zentraler Bestandteil der Agenda 2030 beschlossen. Sie sollen weltweit eine nachhaltige Entwicklung auf ökologischer, ökonomischer und sozialer Ebene sicherstellen.

Auf diese Ziele beruft sich auch dieses Konzept, reduziert seine Kriterien im städtebaulichen Kontext aber auf die Kriterien Fläche, Energie, Grün, Wasser und Mobilität.

In Anlehnung an die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) sind zudem der Aus-

bau der technischen Infrastruktur („technische Qualität“) sowie die Sicherung nachhaltiger Planungsprozesse durch Integration, Beteiligung und Monitoring („Prozessqualität“) wichtige Kriterien der Nachhaltigkeit.

Die Kriterien befinden sich dabei im Spannungsfeld Klimaschutz - Klimaanpassung. Während dieses Konzept die Kriterien als Bewertungsgrundlage spezifischer Projektvorschläge nutzt, sind auf der nachfolgenden Doppelseite grundlegende Maßnahmen aufgelistet.



Fläche

5 ha/Tag

Der Boden gilt als eines der wichtigsten, da nur knapp verfügbaren Schutzgüter. Um dieses Schutzgut zu bewahren, sollten der Umgang mit Fläche und besonders die Notwendigkeit des Flächenneuverbrauchs grundlegend überdacht werden.

sollen laut selbst erklärtem Ziel der Bayerischen Staatsregierung nach 2030 nur noch an Fläche verbraucht werden.

Quelle: stmuv.bayern.de



Energie

61,5 %

In Anbetracht der Endlichkeit und der CO₂-Bilanz fossiler Energieträger gilt ein Umbau des Strom- und Wärmemixes zugunsten regenerativer Energien als wichtige Aufgabe. Dies muss allerdings mit der Reduktion des Energieverbrauchs sowie der Steigerung der Energieeffizienz einhergehen („Energetischer Dreisprung“).

betrug der Anteil des hierzu-lande produzierten Stroms aus Erneuerbaren Energien im ersten Halbjahr 2024 - Rekord!

Quelle: bundesregierung.de



Grün

1,3° Celsius

Die Begrünung von Gebäuden und des öffentlichen Raums gilt als eine der effektivsten Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und damit zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

kühler könnten Städte werden, wenn der Baumbestand auf 30% der Gemeindefläche vergrößert würde.

Quelle: isglobal.org



Mobilität

3,0

Die Förderung grüner Mobilität ist einer der wichtigsten Hebel zur Reduktion von Treibhausgasen und Schaffung eines lebenswerten Wohn- und Arbeitsumfeldes.

- mit dieser Note bewerten die Menschen in Bayern den ÖPNV vor Ort. Mit 2,4 schneidet die Radinfrastruktur immerhin besser ab.

Quelle: infas.de



Wasser

70 Liter

Neben der Speicherung von kostbarem Regenwasser sind hier der Umgang mit Nutzwasser sowie der Schutz vor Starkregenereignissen relevant.

Wasser pro m² können in einem Starkregen-Ereignis je nach Art der Begrünung von einem Gründach gespeichert werden.

Quelle: umweltbundesamt.de

Einleitung

Maßnahmen zur nachhaltigen Ortsentwicklung



Energie

- 1 Energetische Sanierung des Bestands
- 2 Bau energieeffizienter Gebäude
- 3 Diversifizierung des Strommixes
- 4 Dezentrale Wärmeversorgung
- 5 Ausbau von intelligenten Netzen

...



Fläche

- 1 Beschluss „Innen vor Außen“
- 2 Nachverdichtung im Bestand
- 3 Aktivierung von Potenzialflächen
- 4 Schaffung multifunktionaler Räume
- 5 Einrichtung Flächenmanagement

...



Grün

- 1 Dach- und Fassadenbegrünung
- 2 Begrünung von Straßen und Wegen
- 3 Flächenentsiegelung
- 4 Baumförderprogramme
- 5 Vernetzung von Grünstrukturen

...



Mobilität

- 1 Ausbau der Fuß- und Radwege
- 2 Ausbau von ÖPNV & Intermodalität
- 3 Förderung von E-Mobilität & Sharing
- 4 Verkehrsberuhigung
- 5 Intelligentes Verkehrsmanagement

...



Wasser

- 1 Regenwassermanagement
- 2 Bau von Retentionsmulden & Rigolen
- 3 Nutzung von Grauwasser
- 4 Starkregenplanung
- 5 Renaturierung natürlicher Gewässer

...

Einleitung

Altortsanierung - Bilanz

Ortskern

- 1.1 Stärkung und Neugestaltung der Ortsmitte als bevorzugter Wohnort durch Verbesserung des Wohnumfelds
- 1.2 Aufwertung Bereich Kirche
- 1.3 Neugestaltung rund um das Rathaus
- 1.4 Erhalt wertvoller Bausubstanz: Rathaus Kirche Mühle mit Zusamsteg Gebäude Brühlweg 4
- 1.5 Sanierung und Nachnutzung Taferne

Umbau B300

- 2.1 Verringern der Fahrbahnbreite und beidseitige Begrünung in der Bgm-Haide-Straße
- 2.2 Umgestaltung der Kreuzungsbereiche Rathaus und Schule
- 2.3 Gestaltung von Einmündungsbereichen
- 2.4 Umgestaltung Ortseingang Krumbacher Straße

Verkehr

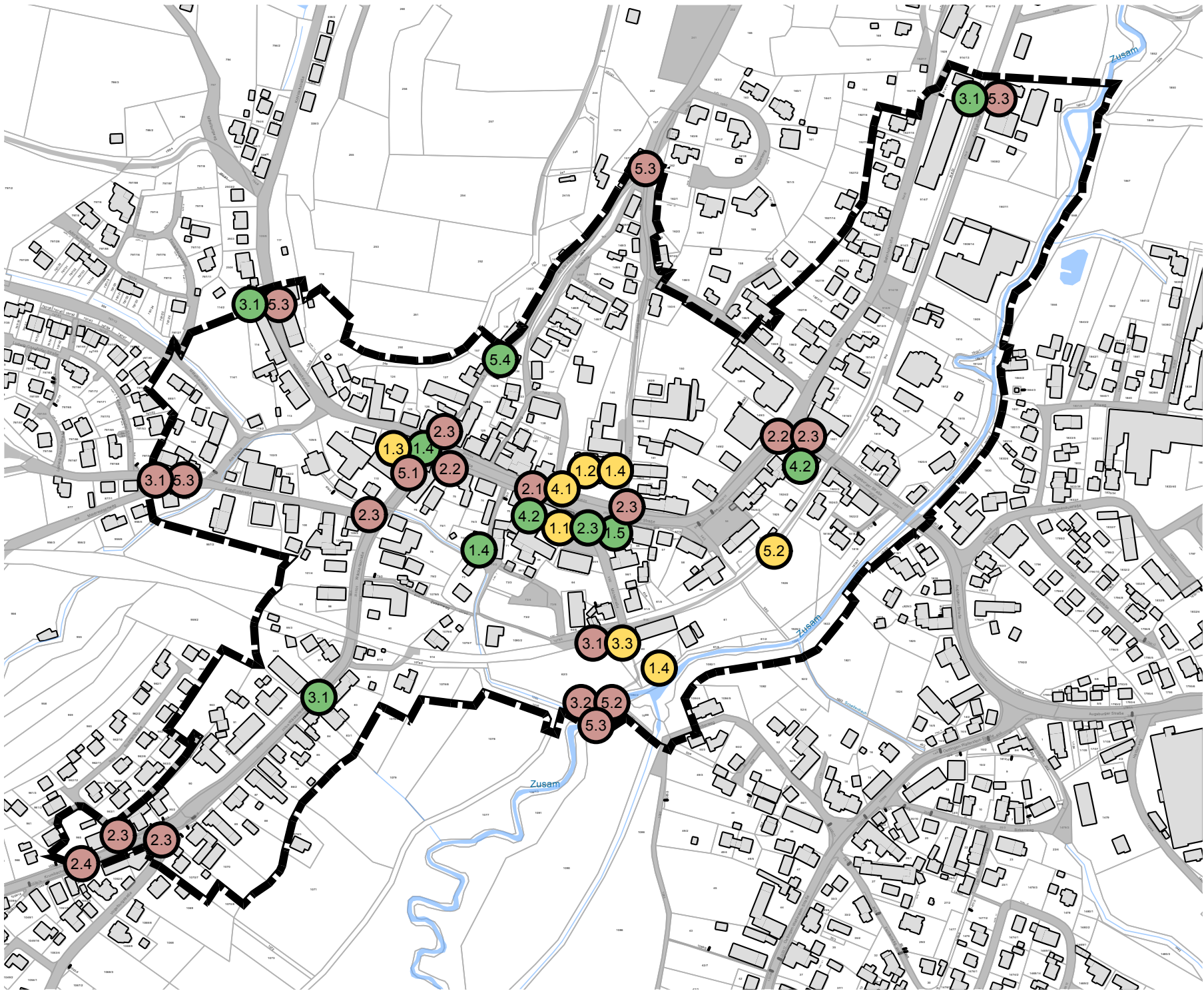
- 3.1 Schaffung eines durchgängigen innerörtlichen Radwegs
- 3.2 Ausbau der Zusam-Aue mit Geh- und Radwegen
- 3.3 Verknüpfung der lokalen Ziele für Freizeit, Naherholung, Tourismus mit dem Radwegenetz

Förderung von Gewerbe & Einzelhandel

- 4.1 Neugestaltung Ziemetshauer Einkaufs- und Gaststättenmeile
- 4.2 Aktivierung leerstehender Ladengeschäfte

Naherholung und Tourismus

- 5.1 Ausbau des Tourismus für Maria Vesperbild, Schloss Seyfriedsberg
- 5.2 Ausbau der Zusam-Aue zu Naherholungsgebiet und „Grüner Oase“
- 5.3 Etablierung eines Spazierwegenetzes
- 5.4 Erhalt des Hohlwegs „An der Kreppe“



1 Rahmenbedingungen

Trends und Megatrends

Bevölkerungsstatistiken

Lage im Raum

Baurechtliche Voraussetzungen

Energie

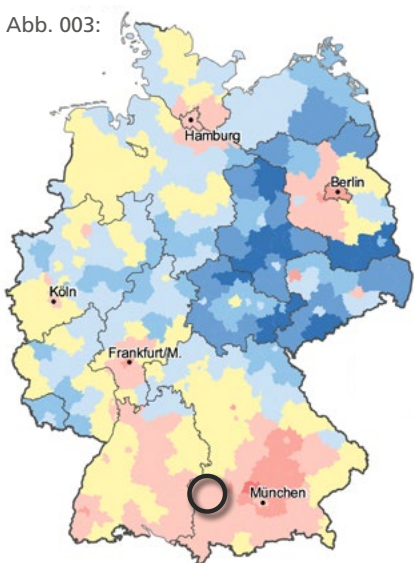
Wohn- und Gewerbeflächenbedarf

Analyse der Ortsteile

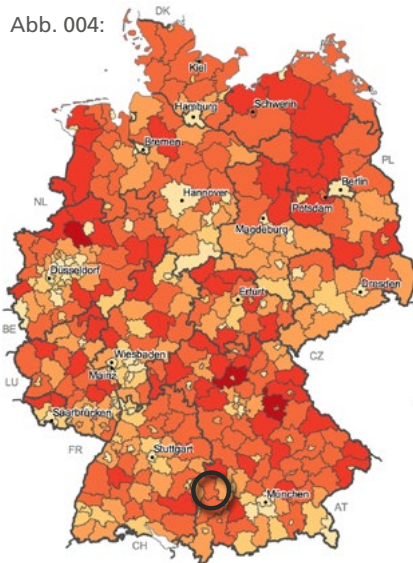
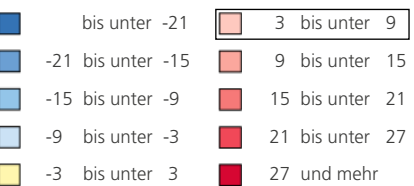


1 Rahmenbedingungen

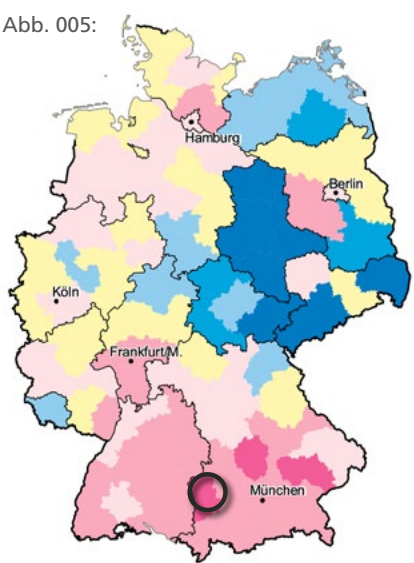
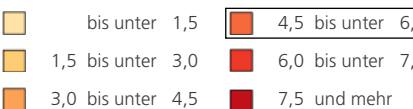
Trends und Megatrends



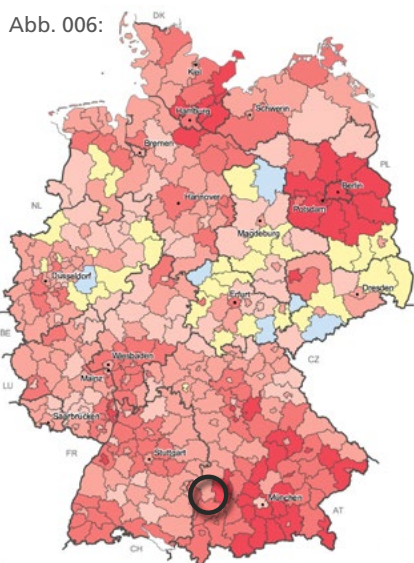
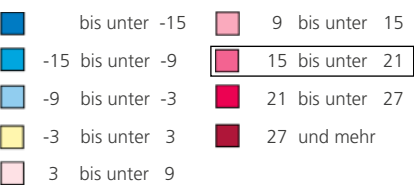
Veränderung der Bevölkerungszahl
2017 - 2040 in Prozent



Veränderung des Altersdurchschnitts
2017 - 2040 in Prozent



Veränderung der 1- und 2- Pers.-Haushalte
2017 - 2040 in Prozent



Effekt von Migration auf die Bevölkerungszahl
im Jahr 2040



Megatrends beschreiben gesellschaftliche Strukturveränderungen, welche die Rahmenbedingungen unseres Lebens und Arbeitens langfristig verändern. Sie beeinflussen alle Bereiche der Gesellschaft und entziehen sich dabei weitgehend der Beeinflussung lokalen Handelns. Gleichwohl muss gerade auf der lokalen Ebene auf diese Veränderungen reagiert werden.

Zu den wichtigsten Veränderungen des 21. Jahrhunderts zählen:

1. Klimawandel
2. Globalisierung der Wirtschaft
3. Demografischer Wandel

Zwischen 2017 und 2040 wird für den Landkreis Günzburg eine leichte **Bevölkerungszunahme** von 3 bis 9 % prognostiziert. Die Bevölkerung wird dabei auch **älter**: Der Altersdurchschnitt wird im Landkreis um 4,5 bis 6 Jahre steigen. Dementsprechend kommt der Schaffung von Angeboten für Seniorinnen und Senioren sowie der Berücksichtigung der Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft eine gestiegene Bedeutung zu. Der Effekt der **Migration** auf das Durchschnittsalter bleibt dabei abzuwarten. Er wird sich jedoch im Schnitt zwischen 6 bis 10 % auf die Zunahme der Bevölkerung im Landkreis auswirken. Auch hier bleibt abzuwarten, wie sich die Situation in den Krisenherden dieser Welt entwickelt und ob sich diese Einwanderungsrate so fortentwickelt.

Die Individualisierung bzw. **Singularisierung** der Bevölkerung stellt einen weiteren Aspekt des demographischen Wandels dar, der bei der Betrachtung der Haushaltsgrößen deutlich wird. Demnach wird die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 2017 und 2040 um 15 bis 21 % zunehmen, während die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte stagnieren wird.

Insbesondere aufgrund der steigenden Zahl kleiner Haushalte wird es neben der allgemeinen Wohnflächennachfrage auch eine strukturelle Veränderung in der Nachfrage geben. Während die Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern auch im ländlichen Raum zurückgeht, wird die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen steigen.

Quelle aller Abbildungen: Bundesinstitut für Bau-, Markt- und Raumforschung (BBSR)

1 Rahmenbedingungen

Bevölkerungsstatistik

Einwohnerzahl:	3.184 EW	LK	BY
Durchschnittsalter:	42,0	43,6	44,0
Anteil über 65-Jährige:	18%	20%	21%
Altenquotient:	31,5	34,1	35,2
Anteil unter 18-Jährige:	21%	18%	17%
Jugendquotient:	40,0	33,0	31,4
Billeter-Maß:	-0,6	-0,7	-0,7
Altenquotient: Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 P. im Alter von 20 bis 64 Jahren			
Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 P. im Alter von 20 bis 64 Jahren			
Billeter-Maß: Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung.			
Alle Daten Stand 31.12.2023 Quelle: Statistisches Landesamt Bayern.			

Der Markt Ziemetshausen hat Stand 31.12.2023 3.184 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Vergleich zum Landkreis und zum Freistaat Bayern ist die Bevölkerung von Ziemetshausen durchschnittlich jünger.

Für die Bevölkerungsprognose zeigen sich unterschiedliche Szenarien. Die Prognosevariante des Statistischen Landesamts („Hauptvariante“) geht von ca. 3.389 EW bis 2038 aus. Dies entspricht einem Plus von 205 Einwohnern. Die „Realvariante“ (Extrapolation aus der Entwicklung der letzten 10 Jahre) sieht die Einwohnerzahl hingegen bei 3.767 Einwohnerinnen und Einwohnern. In der Realität dürfte der Wert zwischen diesen beiden Varianten liegen, heißt bei 3.578 Einwohnerinnen und Einwohnern. Dies entspräche einem starken Wachstum von +332 Einwohnerinnen und Einwohnern im Vergleich zu heute. Die Variante „Eigenentwicklung“ zeigt hypothetisch auf, wie sich die Bevölkerung bei Ausblendung aller Wanderungsaktivitäten entwickeln würde. Auch hier zeigt sich eine wachsende Entwicklung.

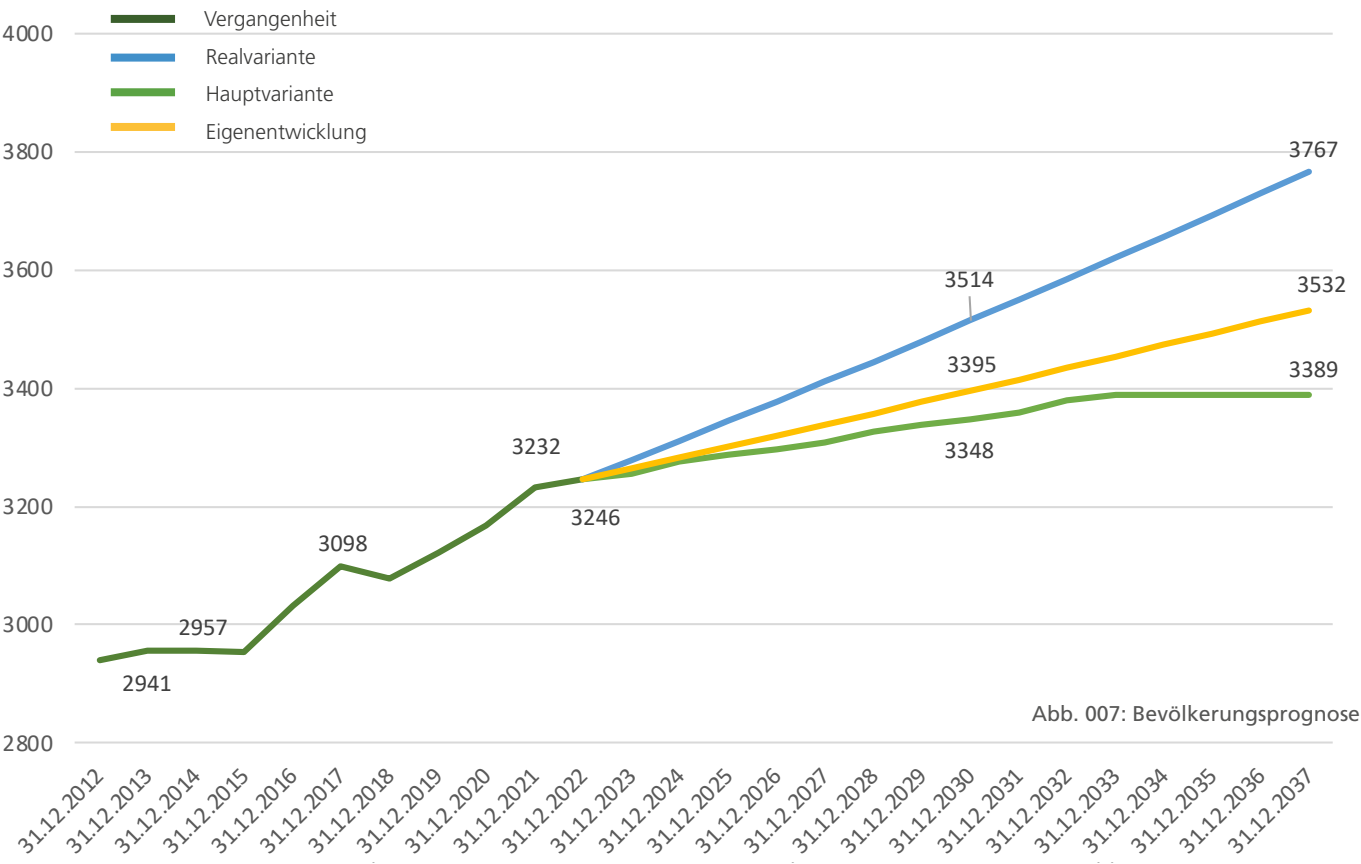


Abb. 007: Bevölkerungsprognose

Lage im Raum

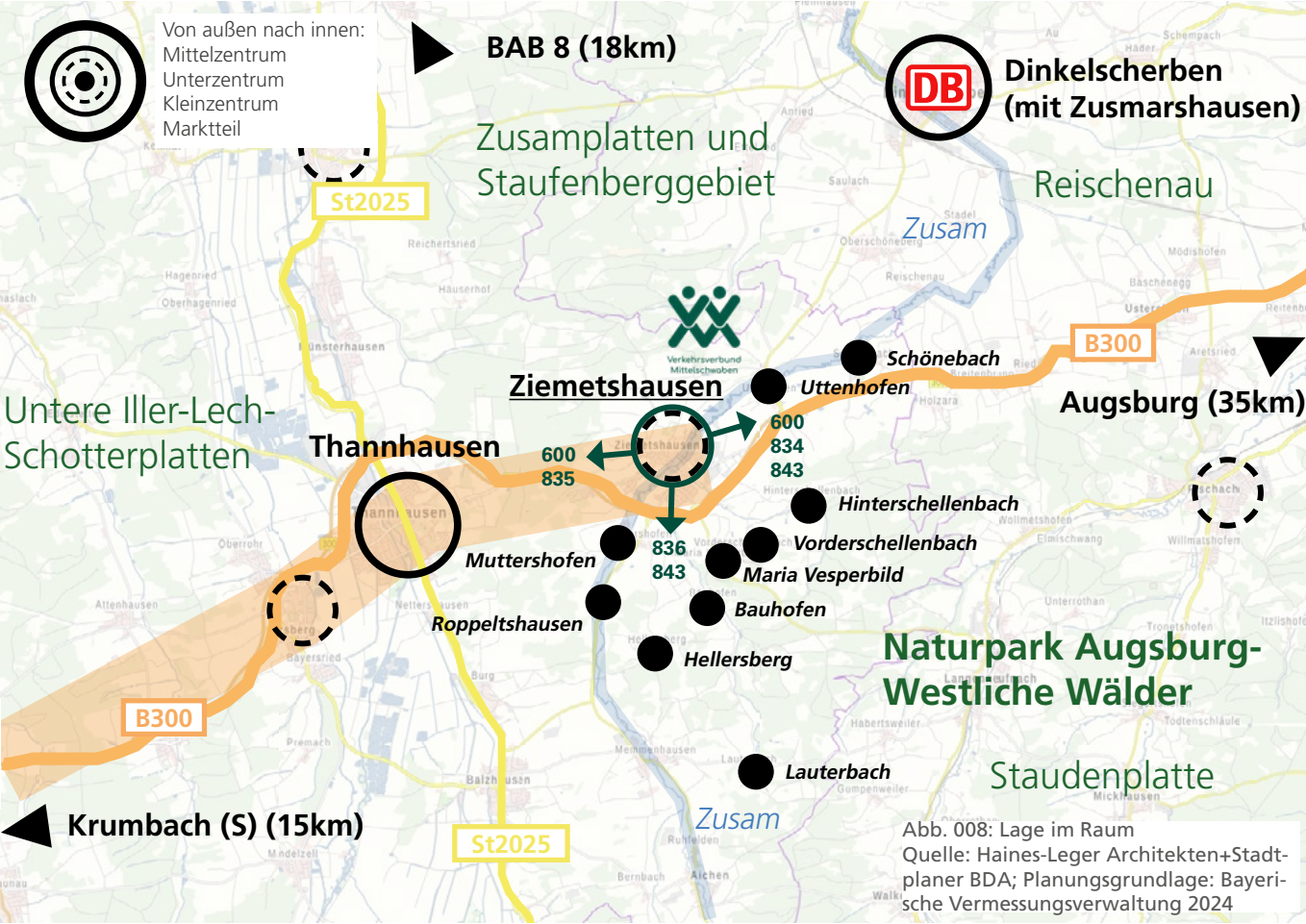


Abb. 008: Lage im Raum
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Ziemetshausen liegt verkehrsgünstig zwischen den wirtschaftlich dynamischen Zentren Stuttgart, Ulm, Augsburg und München. Über die Autobahn A8, die rund 18 Kilometer entfernt verläuft, besteht eine gute Anbindung an diese Metropolen. Zusätzlich ist der Ort über die Bundesstraße B300 gut erreichbar, insbesondere in Richtung der nächstgrößeren Städte Augsburg (35 km) und Memmingen (50 km). Bahnanschlüsse finden sich im nahegelegenen Unterzentrum Dinkelscherben und im Mittelzentrum Krumbach. Der nächstgelegene Bahnhof mit Fernverkehrsansbindung befindet sich in Augsburg.

Im geltenden Regionalplan wird Ziemetshausen als Kleinzentrum im ländlichen Raum geführt und übernimmt dementsprechend Aufgaben der örtlichen Grundversorgung. Es liegt entlang der überregionalen Entwicklungsachse Ehingen (D)–Illertissen–Krumbach–Ziemetshausen. Die regionale Wirtschaft zeichnet sich durch eine starke Präsenz mittelständischer Unternehmen aus den Bereichen Fahrzeugbau, Luft-

fahrttechnik sowie Umwelt- und Verfahrenstechnik aus. Geografisch attraktiv liegt der Markt im Zusamtal, am Rand des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“, wo sich drei Großlandschaften treffen. Das Zusamtal mit Zusam- und Staudenplatte ist im Regionalplan als Vorranggebiet für Erholung ausgewiesen. Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) zählt das nahe Mindeltal und Umgebung zur Kategorie „Gebiete mit Potenzial für Urlaubstourismus“. Eine Störung ökologisch sensibler Räume oder des Landschaftsbildes soll vermieden werden.

In der näheren Umgebung Ziemetshausens ist im Regionalplan außerdem ein Vorranggebiet für die Kiesgewinnung und Rohstoffsicherung festgelegt.

Der Heimatdichter Hyazinth Wäckerle (1836–1896) beschreibt die reizvolle Landschaft im Zusamtal mit seinen bewaldeten Höhen sehr anschaulich: „A silbernes Bächle, a blumige Wies, en Schatta em Hölzle, dös findt ma ganz gwiss!“

1 Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Überschwemmungsgebiet

Bundesstraße 300

Kläranlage

Gewerbegebiet mit freien Flächen

Wohnflächenreserven

Kiesabbau

mittlerweile bebautes Wohngebiet

Wallfahrtskirche

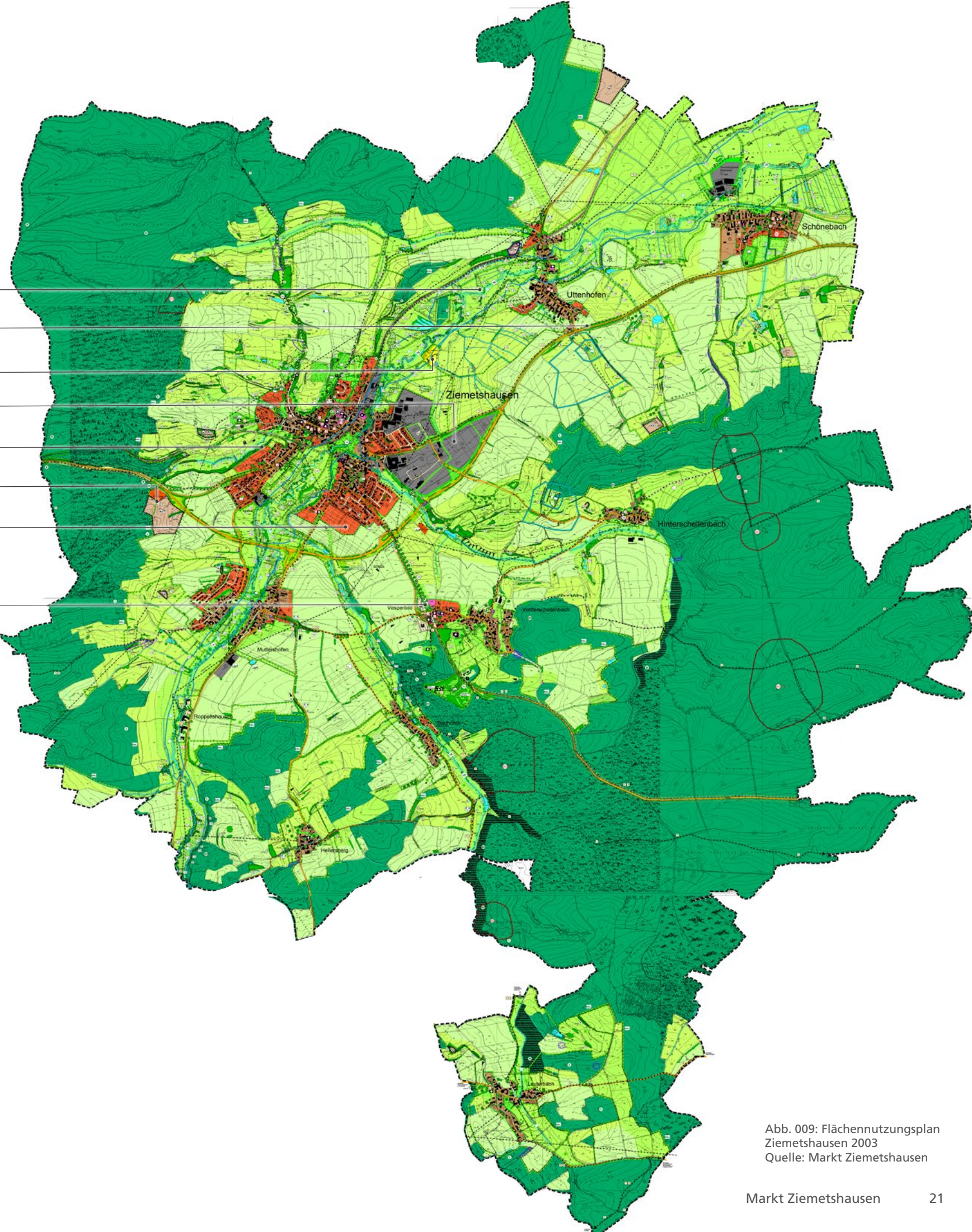


Abb. 009: Flächennutzungsplan
Ziemetshausen 2003
Quelle: Markt Ziemetshausen

1 Rahmenbedingungen

Bebauungspläne



Abb. 010: Bebauungspläne Ziemetshausen und Muttershofen
Quelle: Markt Ziemetshausen 2025;
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Es bestehen Bebauungspläne für die randständigen Wohngebiete. Auch für die Gewerbegebiete im Osten von Ziemetshausen bestehen gültige Bebauungspläne. Große Teile des Ortsgebiets, wie z.B. der historische Ortskern, sind allerdings weitgehend unbeplant.

In den Ortsteilen sind nur in Muttershofen, Uttenhofen und Schönebach Wohngebiete ausgewiesen worden.

Die Bebauungspläne „Zusamgärten“ und „Ziemetshausen West“ sind aktuell noch nicht rechtskräftig.

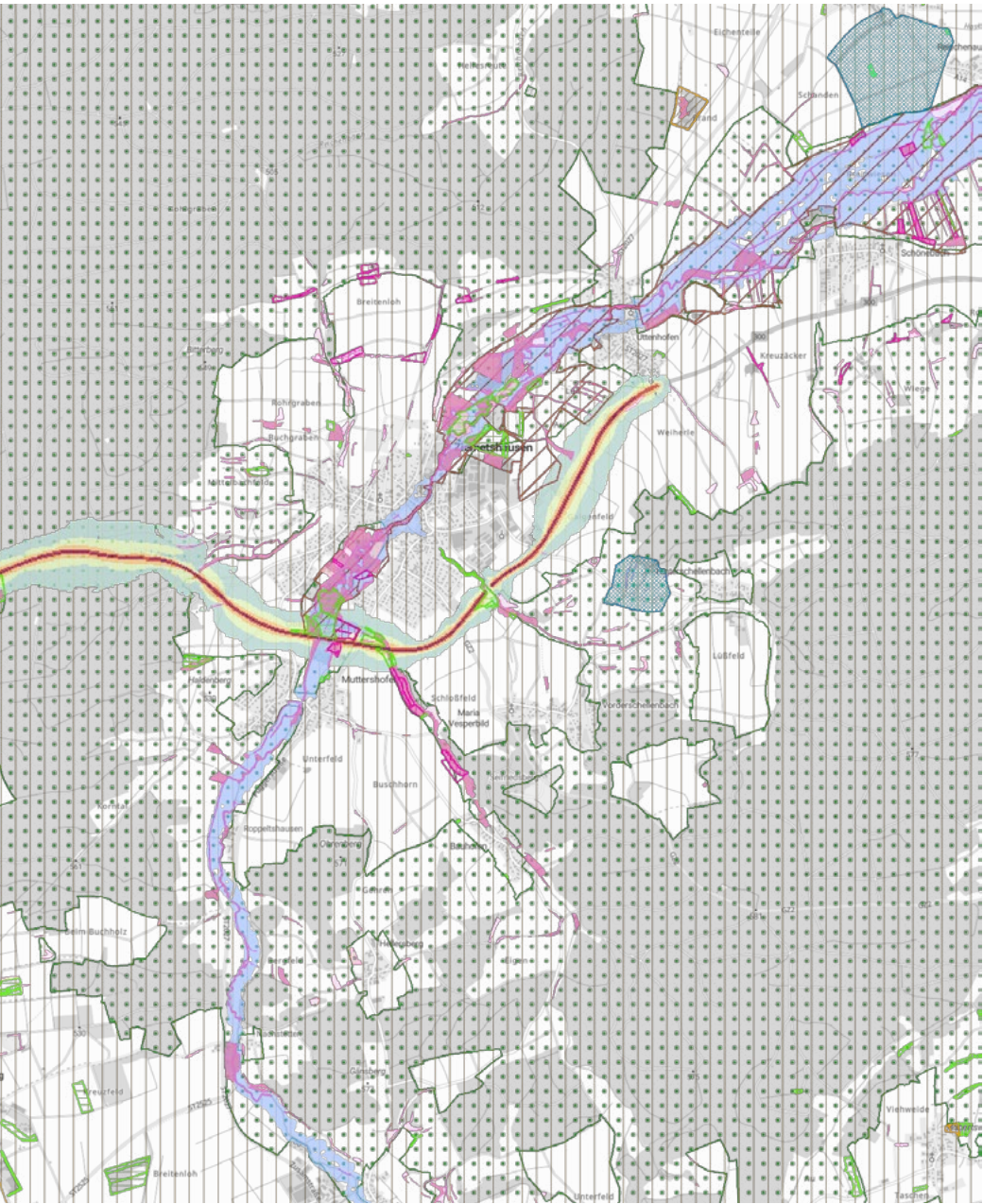


Abb. 011: Bebauungspläne Uttenhofen



Abb. 012: Bebauungspläne Schönebach

Baurechtliche Restriktionen



- Legende**
- Trinkwasserschutzgebiete Bayern
 - Naturparke
 - Landschaftsschutzgebiete
 - Biotope (Flachland)
 - FFH-Gebiete
 - Ökokonto (Ausgleich)
 - Ökokonto (Ankauf)
 - Ökokonto
 - Hochwassergefahrenflächen HQ100
 - Lärm an Hauptverkehrsstraßen-nachts

Abb. 013: Baurechtliche Restriktionen
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Östlich von Ziemetshausen befinden sich wichtige Wassereinzugsgebiete, die der regionalen Trinkwasserversorgung dienen. In bestimmten Bereichen wurden offizielle Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen. Das gesamte Gemeindegebiet liegt eingebettet im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“, der für seine sanften Hügellandschaften, ausgedehnten Wälder und artenreichen Biotope bekannt ist. Zusätzliche Landschaftsschutzgebiete befinden sich vor allem im nordwestlichen und südöstlichen Teil der Gemarkung. Diese Flächen dienen dem Erhalt des natürlichen Landschaftsbildes und der biologischen Vielfalt. Die sogenannten Ökokontoflächen – ökologisch auf-

gewertete Gebiete zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft – konzentrieren sich überwiegend entlang der Zusam und ihrer Nebenbäche. Große Teile der Zusamauen sind Teil eines Flora-Fauna-Habitat-Gebiets (FFH), das dem europaweiten Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten dient. Die Auenlandschaften entlang der Zusam gehören außerdem zur sogenannten HQ100-Gefahrenfläche – einem Bereich, der statistisch gesehen bei einem Hochwasserereignis mit einer Wahrscheinlichkeit von 1 % pro Jahr überflutet werden kann. Der Verkehrslärm der Bundesstraße B300 hat nur an wenigen, nahegelegenen Siedlungspunkten messbare Auswirkungen.

1 Rahmenbedingungen

Potenzialanalyse Regenerative Energien - Strom

Der jährliche Strombedarf in Ziemetshausen liegt bei etwa 11.871 MWh/a. Rund 122 % des gesamten kommunalen Stromverbrauchs werden bereits durch erneuerbare Energiequellen gedeckt.¹ Damit erfüllt die Gemeinde bereits das bayernweit formulierte Ziel, bis 2025 einen Anteil von 70 % erneuerbarer Energien am Strommix zu erreichen.² Doch wie stellt sich die Lage in den einzelnen Energiesektoren dar?

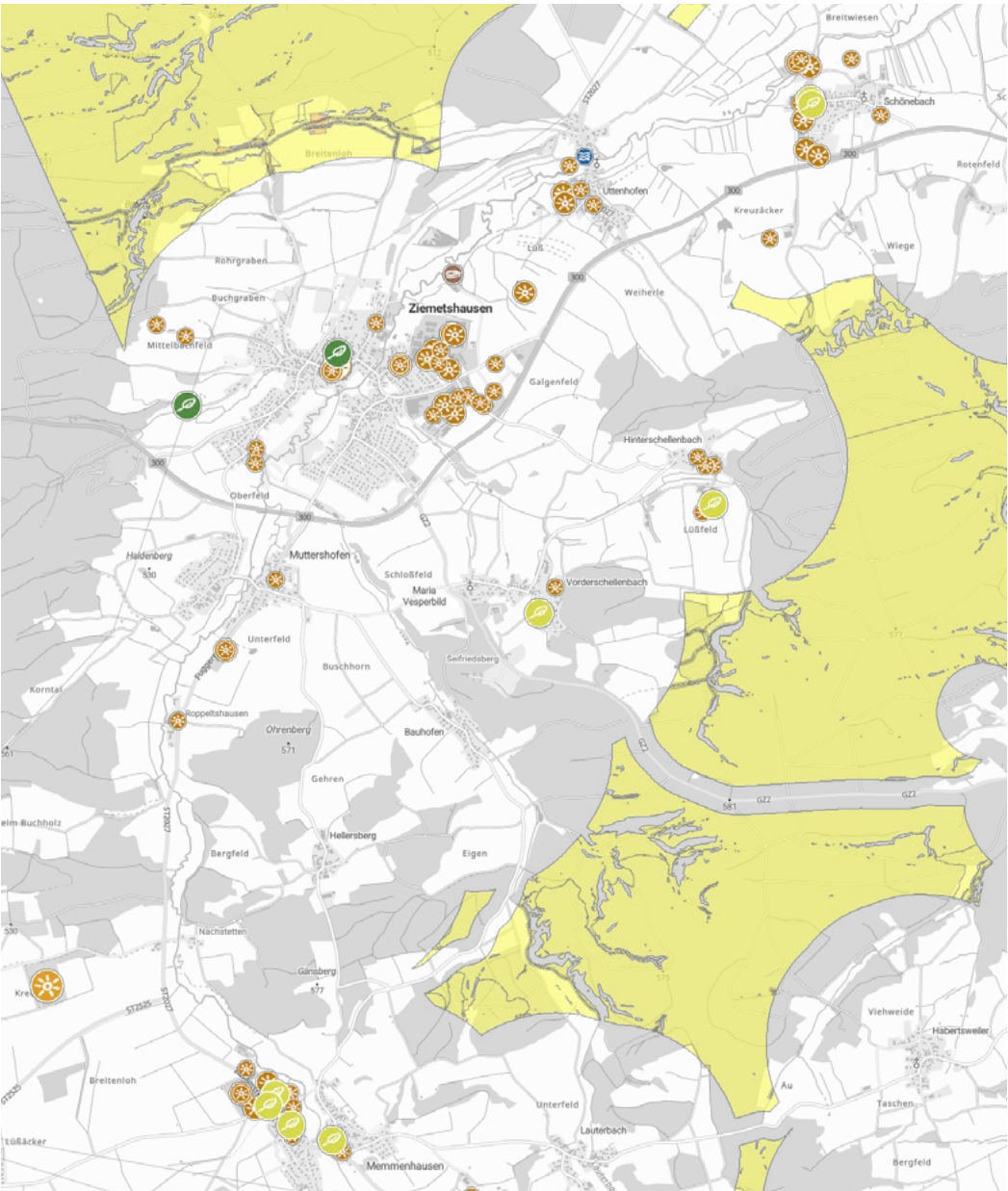
Solkraft:
Photovoltaik-Anlagen auf Dächern erzeugen aktuell rund 9.517 MWh/a Strom jährlich – das entspricht etwa 80 % des Gesamtverbrauchs des Marktes. Das technische Potenzial ist jedoch deutlich größer und liegt bei 268 %. Vor allem größere Dachflächen öffentlicher Einrichtungen und Gewerbeimmobilien bieten hier noch ungenutzte Möglichkeiten. PV-Freiflächenanlagen sind derzeit keine vorhanden. Das technische Potenzial ist hier mit 2.319 % besonders hoch.

Biomasse:
In Schönebach, Hinterschellenbach und Vorderschellenbach betreiben landwirtschaftliche Betriebe Biogasanlagen, die überwiegend mit Mais und Gülle rund 4.990 MWh/a Strom erzeugen. Betrachtet man die jährlich im Gemeindegebiet anfallenden Biomasse-mengen – wie Wirtschaftsdünger, Silomais und Grüngut – ergibt sich ein Gesamtpotenzial von 4.766 MWh/a. Rein rechnerisch wird das Potenzial also komplett ausgenutzt.¹

Windkraft:
Derzeit stehen im Gemeindegebiet keine Windräder. Laut Energie-Atlas Bayern liegt das technische Potenzial bei 61 %.¹ Der Regionale Planungsverband Donau-Iller arbeitet aktuell an der Fortschreibung des Kapitels „Nutzung der Windkraft“. Ziel ist es, bis 2032 landesweit 1,8 % der Fläche für Windkraft zu sichern.³ Die privilegierte Stellung von Windrädern innerhalb dieser Zonen soll bis Ende 2025 rechtlich verankert werden. Zuvor erfolgt ein Beteiligungsverfahren. Erste Karten zeigen geeignete Suchräume – besonders in bewaldeten Höhenlagen im Nordwesten und Südosten der Gemeinde.

Wasserkraft:
In Uttenhofen gibt es ein kleines Laufwasserkraftwerk, das derzeit jedoch keinen Strom ins öffentliche Netz einspeist. Weitere Standorte für neue Anlagen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Der sogenannte „Energetische Dreisprung“ betont, dass Energieeinsparung und Effizienzsteigerung vorrangig vor dem Ausbau der erneuerbaren Energien verfolgt werden sollen (siehe Abb. 014). Zudem ist bei der Einschätzung von Potenzialen stets auch der ökologische Rahmen mit zu berücksichtigen (siehe Abb. 015).



- Legende**
- PV-Dachanlage
 - Biogasanlage
 - Biomasseheizkraftwerk
 - Laufkraftwerk
 - Kommunale Kläranlagen zur Energieerzeugung
 - bedingt für WEA geeignete Flächen
 - in der Regel nicht für WEA geeignete Flächen

Abb. 016: Potenziale Erneuerbare Energien
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Potenzial Biomasse:⁴

Rinder: 1.556
Pro Milchkuh: 1.095 kWh
=> 1.703 mWh/a

Silomais: 347 ha
Pro ha Silomais: 18.000 kWh
=> 6.246 mWh/a

Grüngut:
Pro Einwohner: 166 kg
166kg*3184 = 528 t
= 84.480 m³ Biogas
= 422 MWh/a

¹ Energie-Atlas Bayern: Stand der Energiewende, Stand Februar 2025
² Bericht zum Umbau der Energieversorgung Bayerns - Berichtsjahr 2021.
³ Anlage zu §3 Absatz 1 WindBG
⁴ Kaltschmitt et al. 2016: Energie aus Biomasse



Abb. 014: Energetischer Dreisprung.

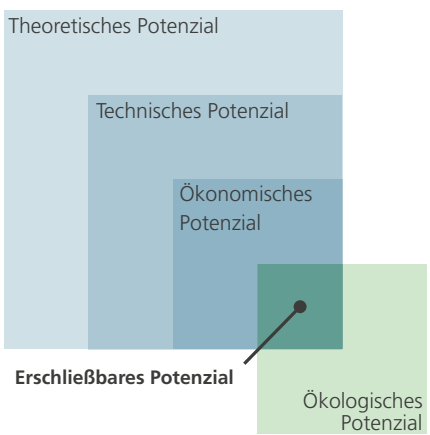


Abb. 015: Energiepotenziale

Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch			
Energieträger	Stromerzeugung		Technisches Potenzial insgesamt
	in MWh/a	in %	in %
Wasserkraft	0	0	0
Windenergie	0	0	61
PV-Dachflächen	9.517	80	268
PV-Freiflächen	0	0	2.319
Biomasse	4.990	42	40
Erneuerbare Gesamt	13.182	122	

1 Rahmenbedingungen

Potenzialanalyse Regenerative Energien - Wärme

Der jährliche Wärmeverbrauch in Ziemetshausen beläuft sich auf rund 44.698 MWh.¹ Davon entfallen etwa 41.038 MWh pro Jahr – also rund 91 % – auf die privaten Haushalte.

Noch immer werden ca. 47 % des örtlichen Wärmebedarfs durch fossile Energieträger gedeckt (Stand 2024). Im Gegenzug stammen rund 53 % der Wärmeerzeugung bereits aus erneuerbaren Quellen. Den größten Beitrag leisten hier Fern- und Nahwärme auf Basis von Biomasse und Biogas. Etwa 15.887 MWh pro Jahr – also rund 36 % des Gesamtbedarfs – entfallen auf diesen Bereich.¹ Laut Energie-Atlas Bayern ist das örtliche Ausbaupotenzial in diesem Sektor jedoch weitgehend ausgeschöpft. Derzeit existieren zwei Nahwärmanlagen im Ortsteil Ziemetshausen. Eine mögliche Erweiterung könnte in der Nutzung von Abwärme aus der Kläranlage im Norden liegen, sofern sich diese in ein Wärmenetz einbinden lässt.

Auch bei der individuellen Wärmeversorgung über Gebäude spielt Biomasse – etwa in Form von Pellets- oder Hackschnitzelanlagen – eine zentrale Rolle unter den regenerativen Energien. Kleinfeuerungsanlagen tragen 29 % zur erneuerbaren Wärmeversorgung bei, womit etwa 15 % des Gesamtbedarfs gedeckt werden.¹

Solarthermie- und Wärmepumpenanlagen kamen im Jahr 2023 lediglich auf einen Anteil von 1 % bzw. 0,3 % am gesamten Wärmebedarf.¹ Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Förderbedingungen in den letzten Jahren – vor allem für Wärmepumpen – deutlich verbessert wurden. Laut Energie-Atlas Bayern ist das technische Potenzial für Solarthermie, Wärmepumpen sowie oberflächennahe Geothermie deutlich größer als bisher realisiert. Es ist also davon auszugehen, dass sich der Energiemix in Zukunft weiter zugunsten erneuerbarer Quellen verschieben wird.



Abb. 017: Biomasseheizkraftwerk Ziemetshausen

Energieträger	Wärmeerzeugung		Technisches Potenzial insgesamt
	in MWh/a	in %	in %
Fossile Energieträger	21.008	47	
Heizsysteme im Gebäude			
Tiefe Geothermie	0	0	0
Oberflächennahe Geothermie	122	0,3	7
Solarthermie	596	1	8
Wärmepumpen	146	0,3	-
Biomasse für Kleinfeuerungsanlagen	6.679	15	17
Fern-/Nahwärme			
Biogasanlagen & Industrie	6.653	15	15
Biomasse für Heiz(kraft)werke	9.424	21	23
Erneuerbare Gesamt	23.438	53	70

¹ Energie-Atlas Bayern: Stand der Energiewende, Stand: Februar 2025

1 Rahmenbedingungen

Wohnflächenbedarf

Zum Stichtag 31.12.2023 lebten in der Gemeinde Ziemetshausen 3.184 Einwohnerinnen und Einwohner. Laut Prognosen könnte die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2038 auf etwa 3.578 ansteigen. Das entspräche einem Zuwachs von 332 Personen (siehe Kapitel „Bevölkerungsstatistik“). Angesichts des ambitionierten Flächensparziels des Freistaats Bayern – das bis 2030 einen täglichen Flächenverbrauch von nur noch 5 ha vorsieht (aktueller Stand: 11 ha/Tag, Beschluss aus 2019) – rückt die Innenentwicklung stärker in den Fokus.

Die kurzfristig bis mittelfristig aktivierbaren Siedlungsflächen innerhalb der Gemeinde stellen sich aktuell wie folgt dar:

	Nicht genutzte Flächen in B-Plänen	8,44 ha
	Baulücken im nicht beplanten Innenbereich	4,05 ha
	Geringfügig bebaute Flächen	3,55 ha
	Nicht beplante Flächen im FNP	7,69 ha

Geht man von einer vergleichsweise optimistischen Aktivierungsquote von 10 % aus, ergibt sich bis 2038 ein zusätzlicher Flächenbedarf von etwa 6,07 ha, um ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Diese Flächenanforderung könnte jedoch bereits vollständig durch noch verfügbare, bereits beplante Wohnbauflächen (8,44 ha) gedeckt werden. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan weitere 7,69 ha als potenzielle Entwicklungsflächen ausgewiesen. Für eine exakte Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs ist jedoch eine vertiefte Analyse notwendig – etwa unter Berücksichtigung von Landkreisprognosen, sinkender Haushaltsgrößen sowie der vergleichsweise älteren Bevölkerungsstruktur in Ziemetshausen.¹

Die Erschließung neuer Baugebiete am Ortsrand sollte nur als letzte Option betrachtet werden. Denn Außenentwicklungen führen zu Bodenversiegelung, Eingriffen in den Wasser- und Bodenhaushalt sowie ökologischen Beeinträchtigungen. Auch das Ortsbild leidet und Ortskerne veröden zunehmend – ein typischer Effekt der sogenannten „Donut“-Struktur. Vorrang haben deshalb Strategien zur Nachverdichtung im Bestand. Im Gemeindegebiet finden sich rund 3,55 ha gering genutzte Flächen. Hierbei

gilt es, doppelte oder dreifache Innenentwicklung mitzudenken. Neben zusätzlichem Wohnraum sind auch qualitätsvolle Begrünung und ein nachhaltiger Infrastrukturausbau (z. B. Rad- und Fußwege) zentrale Ziele. Ansätze für Innenentwicklung sind in Abbildung 18 dargestellt. Wichtig: Nicht aktivierbares Baurecht kann entfallen, wenn eine Nutzung langfristig ausgeschlossen bleibt.

Im Zeitraum der letzten zehn Jahre wurden im Schnitt 4,52 Wohnungen pro 1.000 Einwohner fertiggestellt. Damit liegt Ziemetshausen auf dem Niveau des Landkreisdurchschnitts (4,5 Wohnungen) und über dem bayerischen Mittel (4,31 Wohnungen) sowie dem der Vergleichskommunen² (4,04 Wohnungen). Der Anteil an Einfamilienhäusern liegt mit 79 % leicht über dem Landkreiswert von 78 %. Gleichzeitig ist der Anteil an Mehrfamilienhäusern mit 4,4 % niedriger als im Landkreis (7 %). Das führt zu einer geringeren durchschnittlichen Wohndichte (36 EW/ha gegenüber 44 EW/ha). Eine höhere Dichte kann zur Reduktion der Flächenversiegelung beitragen und schafft Raum für größere Freiflächen. In Baden-Württemberg gilt für Kleinzentren eine Wohnbaudichte von 60 EW/ha als Orientierung.³

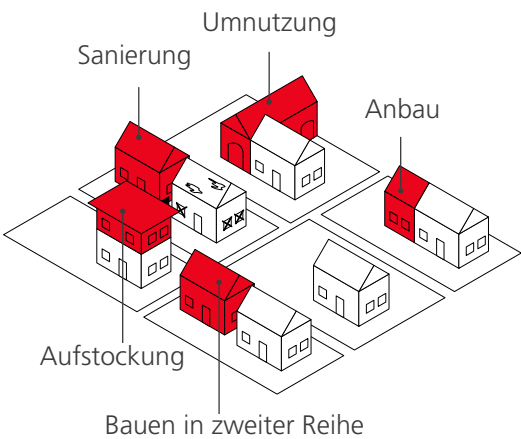


Abb. 018: Möglichkeiten der Innenentwicklung

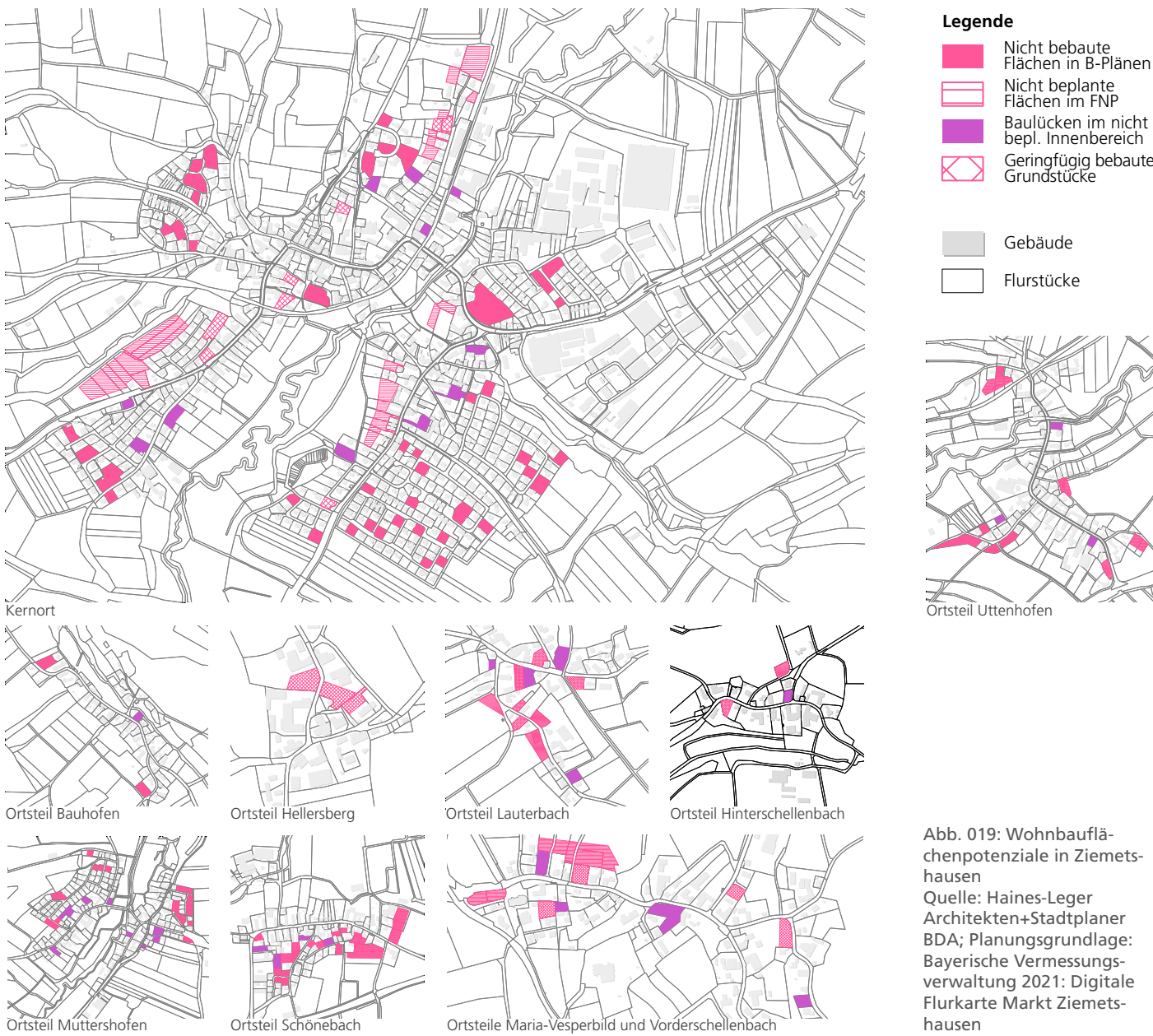


Abb. 019: Wohnbauflächenpotenziale in Ziemetshausen
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

Wohnbauflächenbedarf durch:		Resultierender Wohnbauflächenbedarf ³	
Bevölkerungszuwachs bis 2038	+332 EW	5,54	ha
Auflockerungsrate ⁴	+146 EW	2,43	ha
		7,97 ha	
Bestehende Flächenpotenziale - davon realistisch aktivierbar (10%)		23,74 ha - 2,37 ha	
Zusätzlicher Bedarf		6,07 ha ⁵	

¹ Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 05.12.2023
² Als Vergleichsgemeinden wurden die Gemeinden Babenhausen, Dinkelscherben, Ichenhausen, Pfaffenhofen (Roth) sowie Zusmarshausen herangezogen
³ Annahme: 60 Einwohner/Hektar
⁴ Fiktiver Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang. Siehe Merkblatt „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg, 23.05.2013
⁵ Zur genauen Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die Bauleitplanung ist eine tiefergehende Wohnraumbedarfsanalyse notwendig

1 Rahmenbedingungen

Gewerbe und Gewerbeflächenbedarf

Mit 0,23 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen je Einwohner liegt der Markt Ziemetshausen deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises (0,42) sowie unter jenem vergleichbarer Gemeinden¹ (0,32). Auch im Vergleich zum Freistaat Bayern (0,44) ist der Arbeitsplatzbesatz unterdurchschnittlich (siehe Abb. 022). Seit dem Jahr 2012 ist dieser Wert sogar um rund 69 % zurückgegangen – ein deutlicher Hinweis auf eine negative Entwicklung am lokalen Arbeitsmarkt.

Die Wirtschaftsstruktur wird klar vom produzierenden Gewerbe dominiert, das rund 74 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stellt. Dahinter folgen die Bereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit 12 % sowie öffentliche und private Dienstleister mit etwa 7 %. Die Land- und Forstwirtschaft spielt nur noch eine untergeordnete Rolle – im Jahr 2020 gab es noch 48 landwirtschaftliche Betriebe.² Im Vergleich mit dem Landkreis, dem Freistaat Bayern und den Vergleichskommunen ist die Dominanz des produzierenden Gewerbes in Ziemetshausen besonders stark ausgeprägt (siehe Abb. 021).

Das Pendlersaldo ist mit -833 stark negativ: 1.454 Personen pendeln aus, während nur 621 in den Ort einpendeln.² Dieses Ungleichgewicht verdeutlicht die wirtschaftliche Schwäche des Standorts. Auch wenn das durchschnittliche Pendlersaldo in den Vergleichsgemeinden mit -989 noch negativer ausfällt, bleibt

Sektor	Produzierendes Gewerbe	Handel, Verkehr, Lagerei und Gastgewerbe	Dienstleistungs-Gewerbe	
Arbeitnehmer (30.06.2017)	760 AN	122 AN	138 AN	
Gewerbeflächenrelevanz	100%	100%	20%	
	760 AN	122 AN	28 AN	
Verlagerung pro Jahr (0,7/100 AN)	5,32 AN	0,85 AN	0,2 AN	
- davon Reaktivierungsquote (25%)	-1,3 AN	-0,21 AN	-0,05 AN	
Ansiedlung pro Jahr (0,3/100 AN)	2,3 AN	0,37 AN	0,084 AN	
	6,32 AN	1,01 AN	0,234 AN	
Flächenkennziffer (m² Fläche/AN)	225	275	50	
Flächenbedarf pro Jahr in m²	1.422	278	12	
Flächenbedarf bis 2040 in m² (ha)	21.330 (2,13)	4.170 (0,42)	180 (0,02)	25.680 (2,57)
Bestehende Flächenpotenziale (ha)				7,65
Zusätzlicher Bedarf				-5,08 ha

der Handlungsbedarf offenkundig.

Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Günzburg bei 1,9 % – und damit unterhalb des Regierungsbezirks Schwaben (3,4 %) sowie des bayerischen Landesdurchschnitts (3,8 %).

Die größten Arbeitgeber vor Ort sind:

1. Aumann-Gruppe: rund 150 Beschäftigte
2. EKK Anlagentechnik: ca. 25 Beschäftigte
3. Asepto GmbH: ca. 25 Beschäftigte
4. AD-Nagler GmbH: ca. 15 Beschäftigte

Darüber hinaus sind auch die Marktgemeinde selbst sowie die Verwaltungsgemeinschaft bedeutende Arbeitgeber für die Region.

In Abbildung 020 werden zukünftige Flächenpotenziale für Gewerbeansiedlungen dargestellt. Diese befinden sich hauptsächlich im neuen Gewerbegebiet im Osten der Gemeinde.

Eine Beispielrechnung³ zeigt: Der Flächenbedarf bis zum Jahr 2040 liegt mit 2,57 ha unterhalb des verfügbaren Potenzials von 7,65 ha. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nicht alle Flächen zeitnah oder vollständig aktiviert werden können – eine realistische Aktivierungsquote muss in die Bewertung einfließen.

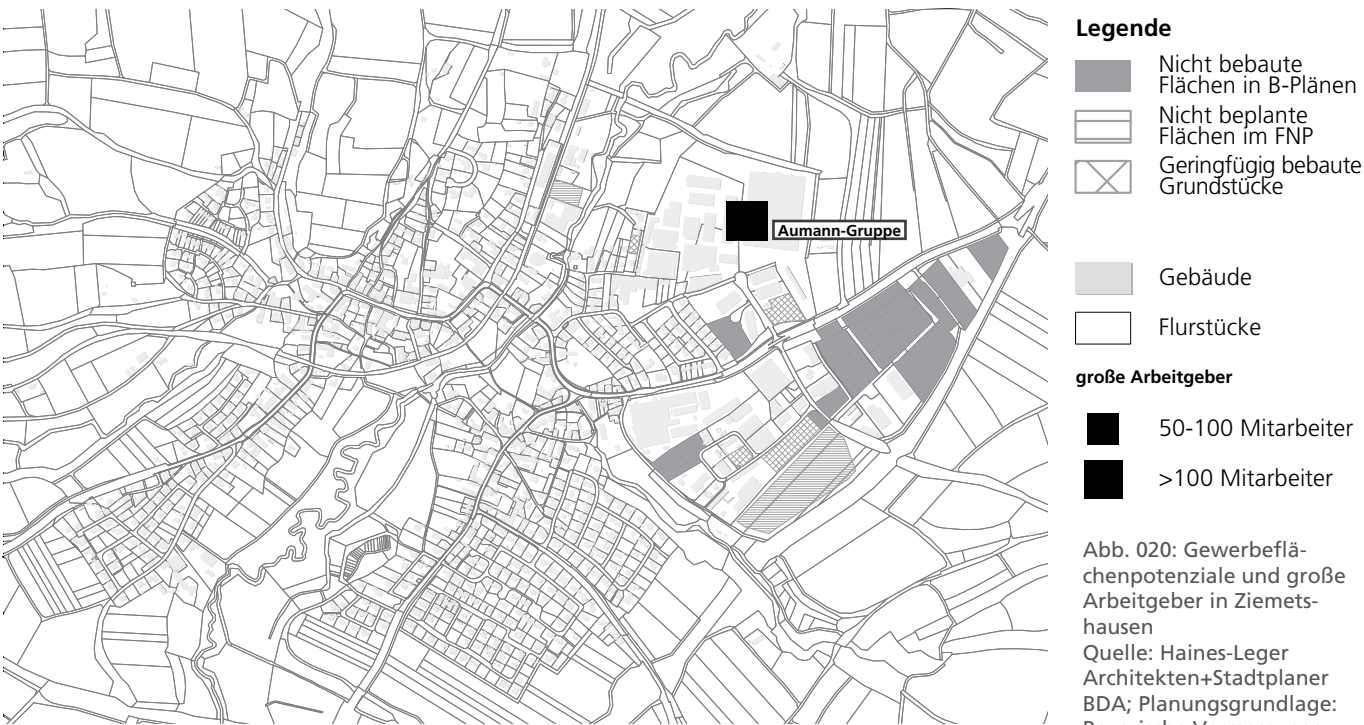


Abb. 020: Gewerbeflächenpotenziale und große Arbeitgeber in Ziemetshausen
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

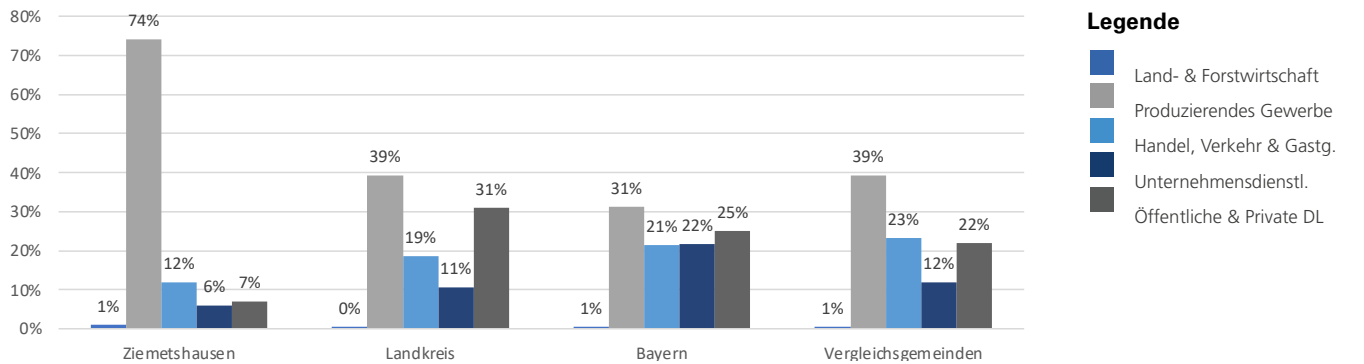


Abb. 021: Branchenstruktur in Ziemetshausen (2017)

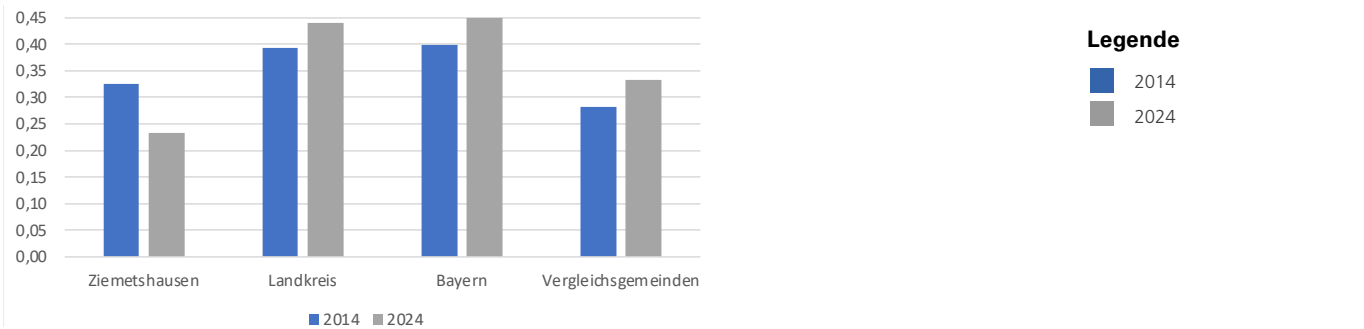
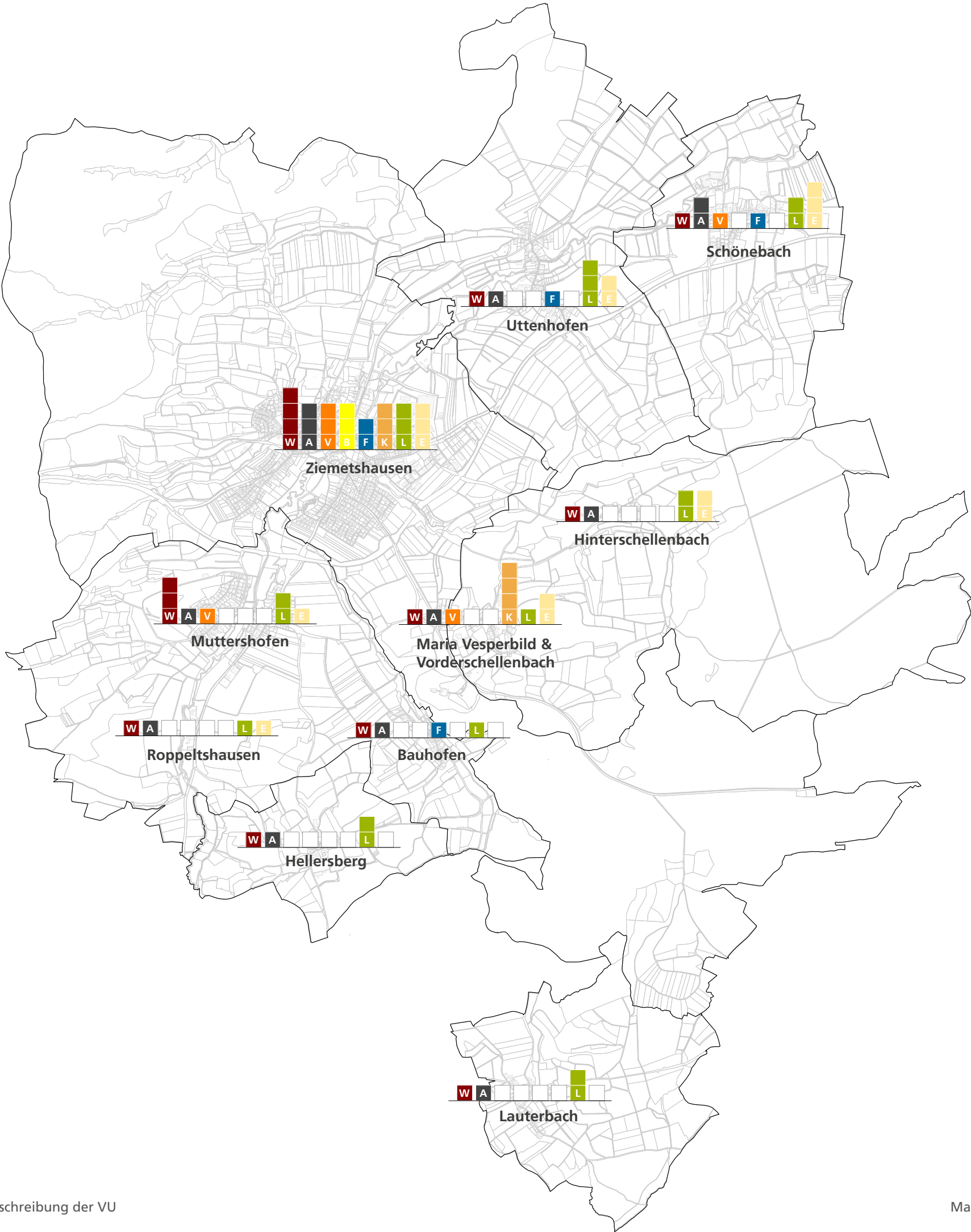


Abb. 022: Arbeitsplatzbesatz in Ziemetshausen (2024)

¹ Als Vergleichsgemeinden wurden die Gemeinden Babenhausen, Dinkelscherben, Ichenhausen, Pfaffenhofen (Roth) sowie Zusmarshausen herangezogen
² Statistik kommunal 2022, Bayerisches Landesamt für Statistik
³ Berechnung nach dem GIFPRO-Modell, ergänzt durch Vallée et. al in „Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industriesiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“, Abschlussbericht, RWTH Aachen, Oktober 2012

1 Rahmenbedingungen

Profil der Ortsteile



Legende

- Wohnen
- Arbeiten
- Versorgung und Einzelhandel
- Bildung und soziale Infrastruktur
- Freizeit
- Kultur und Tourismus
- Landwirtschaft
- Energieerzeugung
- keine Bedeutung

Abb. 023: Profile der Ortsteile
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA;
Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung
2021: Digitale Flurkarte
Markt Ziemetshausen

1 Rahmenbedingungen

Ortsteile - Uttenhofen



Abb. 024: Lageplan Uttenhofen



Abb. 025: Kapelle St. Josef



Abb. 026: Ehemalige Maier-Mühle



Abb. 027: Freiwillige Feuerwehr



- Landwirtschaftlich geprägtes Straßendorf
- Attraktive Althofstellen
- Stündliche Busverbindung in Richtung Augsburg und Krumbach



- Sanierungsbedarf an Gebäuden
- Keine Versorgungsinfrastruktur

Maßnahmen:

Gebäudesanierungen

Ortsteile - Schönebach



Abb. 028: Lageplan Schönebach



Abb. 029: Hof mit aktueller Sanierung



Abb. 030: Ortsdurchfahrt mit Kapelle



Abb. 031: Gewerbebetrieb mit PV-Dach



- Attraktiver, historischer Ortskern mit Althöfen und Kirche St. Leonhard
- Gewerbepotenzial vorhanden
- Fußballplatz
- Einzelne kleinere Gewerbeeinheiten
- Stündliche Busverbindung in Richtung Augsburg und Krumbach



- Gestaltung der westlichen Ortszufahrt (Mischgebiet von Gewerbe geprägt)
- z.T. Sanierungsbedarf an Gebäuden
- Keine Versorgungsinfrastruktur

Maßnahmen:

Gestaltung der Ortszufahrten, Sanierung von Gebäuden

1 Rahmenbedingungen

Ortsteile - Muttershofen



Abb. 032: Lageplan Muttershofen



Abb. 033: Baulücke



Abb. 034: Leerstehendes landwirtschaftliches Anwesen



Abb. 035: Ortsmitte mit Feuerwehr



- Attraktive, neugestaltete Ortsmitte mit Feuerwehr und Parkplatz
- Attraktive Landschaft (Zusammenen)
- Spielplatz
- Busverkehr 5x am Tag zu den Schulzeiten



- Vereinzelte Althofstellen mit Sanierungsbedarf
- Baulücken
- Gestaltung und Erlebbarkeit der Zusan
- Gestaltung und Pflege des Spielplatzes
- Keine Versorgungsinfrastruktur

Maßnahmen:

Pflege des Spielplatzes, Nachverdichtungspotenziale prüfen

Ortsteile - Hinterschellenbach



Abb. 036: Lageplan Hinterschellenbach



Abb. 037: St. Jakobus-Kapelle



Abb. 038: Althöfe



Abb. 039: Landwirtschaft mit Biogas-Anlage



- Kleines, ländlich geprägtes Straßendorf
- Gut erhaltene und z.T. neuwertige Bausubstanz
- Attraktive Ortsmitte mit kleiner Kapelle
- Busverkehr 4x am Tag zu den Schulzeiten
- Biogasanlage



- Zersiedelung
- Baulücken
- Keine Versorgungsinfrastruktur

Maßnahmen:

Nachverdichtungspotenziale prüfen

1 Rahmenbedingungen

Ortsteile - Maria Vesperbild



Abb. 040: Wallfahrtskirche Maria Vesperbild



Abb. 041: Gasthof



Abb. 042: Fatimagrotte



Abb. 043: Kloster St. Klara



- Wallfahrtsort mit Kirche, Fatimagrotte, Kloster, Souvenirshop und Gasthof
- Ausreichend Parkplätze und gute Verkehrliche Anbindung
- Gute touristische Beschilderung und Infrastruktur
- Busverkehr 4x am Tag zu den Schulzeiten

Maßnahmen:

Stärkere touristische Verknüpfung mit dem Kernort



- Fehlende Hinweistafeln zu touristischen Angeboten in Ziemetshausen

Ortsteile - Vorderschellenbach



Abb. 044: Lageplan Maria-Vesperbild und Vorderschellenbach



Abb. 045: Gebäude mit Sanierungsbedarf



Abb. 046: Aktive Landwirtschaft



Abb. 047: Ortsmitte



- Stark landwirtschaftlich geprägtes Straßendorf
- Busverkehr 4x am Tag zu den Schulzeiten

Maßnahmen:

Nachverdichtungspotenziale prüfen, Gebäude sanieren, Ortsmitte gestalten



- Althofstellen mit z.T. hohem Sanierungsbedarf und Leerstand
- z. T. Gebäude mit Sanierungsbedarf
- Mangelnde Gestaltung der Ortsmitte
- Baulücken

1 Rahmenbedingungen

Ortsteile - Roppeltshausen



Abb. 048: Lageplan Roppeltshausen



Abb. 049: Wohngebäude



Abb. 050: Landwirtschaftlicher Hof



- Weiler mit 3 landwirtschaftlichen Betrieben und dazugehörigen Wohnhäusern



- Keine Busanbindung

Maßnahmen:

-

Ortsteile - Bauhofen



Abb. 051: Lageplan Bauhofen



Abb. 052: Ortsmitte mit Sportplatz



Abb. 053: Lage und Topographie am Wald



Abb. 054: Leerstand mit Sanierungsbedarf



- Kleines, sehr ländliches Straßendorf
- Grüne und attraktive Ortsmitte mit hohem Freizeitwert (Fußball- und Spielplatz, Weiher, Lauterbach)
- Busverkehr 4x am Tag zu den Schulzeiten
- Landschaftlich attraktive Lage am Hang



- Höfe und Wohnhäuser mit teilweise höherem Sanierungsbedarf
- Keine Versorgungsinfrastruktur

Maßnahmen:

Pflege und Aufwertung der Ortsmitte, Sanierung und Erhalt der historischen landwirtschaftlichen Anwesen, Mittelfristig Sanierungsbedarf im Straßenraum

1 Rahmenbedingungen

Ortsteile - Hellersberg



Abb. 055: Lageplan Hellersberg



Abb. 056: Rochuskapelle



Abb. 057: Ortsmitte



Abb. 058: Aktive Landwirtschaft



- Mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe
- Gut erhaltene und renovierte Höfe und Gebäude
- Busverkehr 2x am Tag zu den Schulzeiten



- Keine Versorgungsinfrastruktur
- Straßenräume mit Sanierungsbedarf

Maßnahmen:

Straßenraumsanierung

Ortsteile - Lauterbach



Abb. 059: Lageplan Lauterbach



Abb. 060: Sanierter Hof



Abb. 061: Turm der Johann-Paul-Kapelle



Abb. 062: Bushaltestelle mit Wartehäuschen



- Attraktives Straßendorf mit Nachverdichtungspotenzialen
- Gut erhaltene und landwirtschaftlich genutzte Hofstrukturen
- Busverkehr 4x am Tag zu den Schulzeiten



- Gestaltungs- und Sanierungsdefizit in der Ortsmitte
- Sanierungsbedarf des Bushaltestellenhauses
- Keine Versorgungsinfrastruktur

Maßnahmen:

Sanierung des Bushaltestellenhauses, Aufwertung der Ortsmitte

1 Rahmenbedingungen

Ortsgeschichte

1026	Erste Erwähnung des Ortes unter der Schreibweise „Chemanshausen“ im Zusammenhang mit einer Schenkung	1848:	Anlage des forstbotanischen Gartens am Schloss Seyfriedsberg
1150:	Erste urkundliche Erwähnung des Ortes unter der Schreibweise „Zemaneshusen“	1884:	Verleihung des Wappens
1251:	Erste Erwähnung der Burg Seyfriedsberg	1894:	Ziemetshausen erhält über die Bahnstrecke Dinkelscherben-Thannhausen einen Bahnanschluss. Die Bahnstrecke wird 2001 stillgelegt.
1301:	Ort fällt in den Besitz der vorderösterreichischen Herrschaft Seyfriedsberg	1972:	Eingemeindung von Muttershofen
1481:	Erster Nachweis einer Schule im Ort	1974:	Eingemeindung von Lauterbach
1515:	Ort gelangt in den Besitz der Villinger	1978:	Eingemeindung von Schellenbach, Schönebach und Uttenhofen
1529:	Bau des Schlosses Seyfriedsberg	1998:	Eröffnung der Ortsumgehung Ziemetshausen (Teil der B300)
1550:	Bau der Taferne als Amtshaus	2005:	Vorbereitende Untersuchungen und Ausweisung eines Sanierungsgebiets
1557:	Stiftung eines Spitals	2024:	Erwerb des Schlosses Seyfriedsberg durch die Diözese der Russisch Orthodoxen Kirche in Deutschland
1586:	Ort erhält Marktrecht	2025:	Ernennung der Wallfahrtsstätte Maria Vesperbild zu einem landschaftsprägenden Denkmal durch den Bayerischen Landesdenkmalrat
1650:	Errichtung einer Feldkapelle am Fuß des Schlossberges, dem Vorgängerbau der Wallfahrtskirche Maria Vesperbild		
1667:	Ort gelangt in den Besitz der Grafen von Oettingen-Wallerstein		
1671:	Bau des Rentamts		
1687:	Neubau der Pfarrkirche		
1697:	Bau der Jakobus-Kapelle in Hinterschellenbach		
1705:	Weihe der Pfarrkirche		
1754:	Neubau der Wallfahrtskirche Maria Vesperbild		
1805:	Ort fällt an Bayern		
1818:	Mit dem Gemeindeedikt entsteht die heutige Gemeinde Ziemetshausen		
1836:	Geburt des Mundartdichters und Pädagogen Hyazinth Wackerle (bürgerlich Joseph Fischer) in Ziemetshausen		
1847:	Neubau des Glockenturms der Pfarrkirche		

Quellen:
vgziemetshausen.de; Wikipedia; rewis.io



Abb. 063: Urkarte von 1808
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

2 Analyse Kernort

Alter der Quartiere

Siedlungstypen

Wärmebedarfsdichte

Grünflächen

Mikroklima

Starkregengefahr

Medizinische Versorgung

Einzelhandel und Versorgung

Bildung und Betreuung

Freizeit und Sport

Kultur und Tourismus

Verkehrsstärke und ruhender Verkehr

ÖPNV

Radinfrastruktur

2 Analyse Kernort

Alter der Quartiere



Abb. 064: Alter der Quartiere
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

Die beiden Entwicklungskerne der Bebauung von Ziemetshausen erstrecken sich nördlich der Zusan entlang der Bgm.-Haide-Straße sowie südlich der Zusan entlang der Oettingen-Wallerstein-Straße. Unmittelbar daran schließen sich entlang der Ausfallstraßen neuere Wohngebiete an, die im Laufe der Jahrzehnte erweitert wurden. Der Schwerpunkt des Siedlungswachstums lag in den 1960er bis 1980er-Jahren mit den Wohngebieten „Straßenäcker“ und „An der Vesperbilder Straße“ vor allem im Osten der Gemeinde. Neuere Wohngebiete wie „Mittelbachfeld“, „Allgäustraße“, „Am Lindenweg“ und „An der Antoniuskapelle“ kamen ab den 1990-er Jahren hinzu. Die Neubaugebiete „Zusamgärten“ und „Ziemetshausen West“ befinden sich aktuell noch im Bebauungsplanverfahren.

Mit Ausnahme der älteren kleinen Gewerbegebiete am Bahnhof und in der Vogelburgstraße befinden sich die Gewerbeflächen von Ziemetshausen in den beiden, seit der Jahrtausendwende ausgewiesenen Gewerbegebieten nördlich und südlich der Augsburger Straße im Osten der Gemeinde.

Siedlungstypen

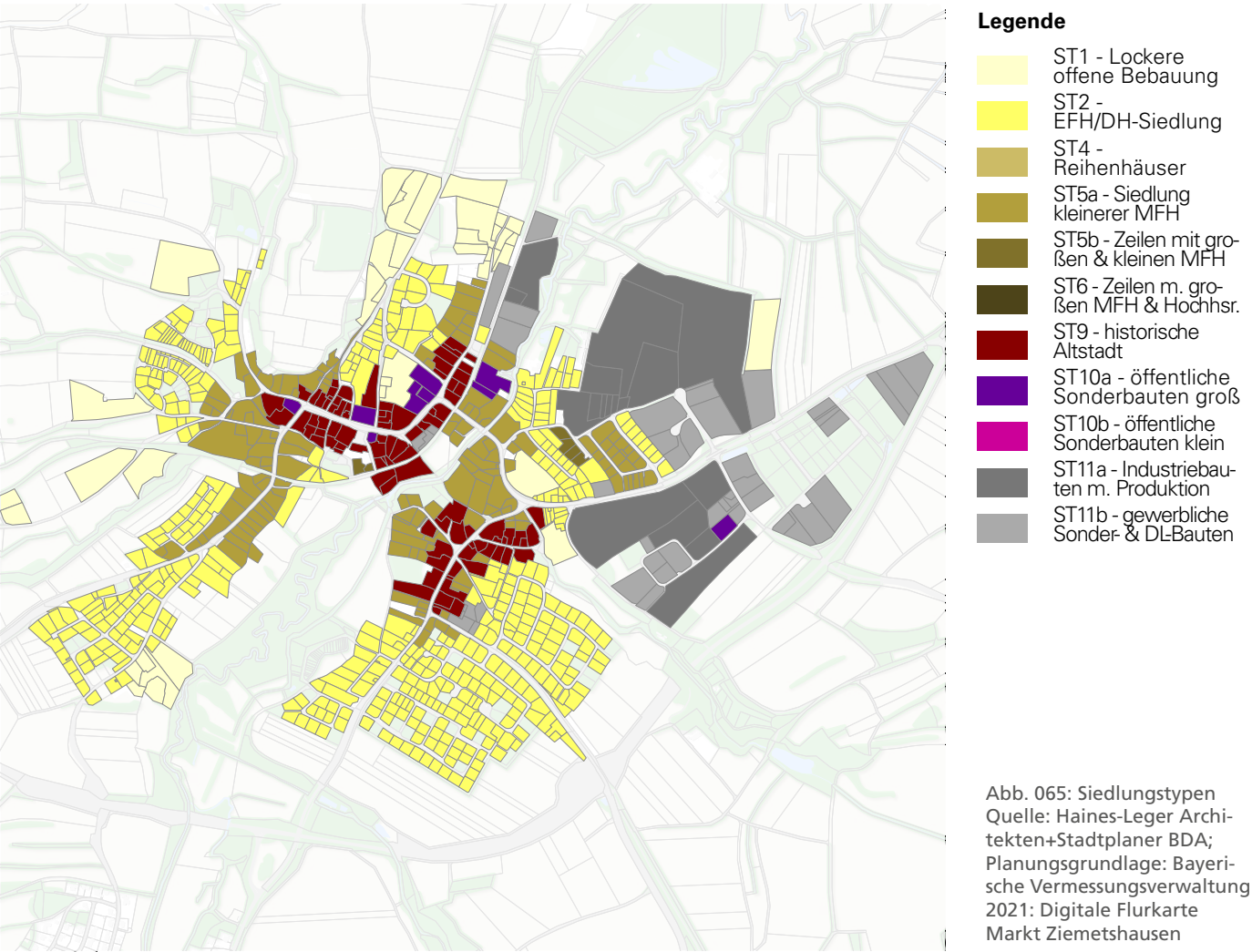


Abb. 065: Siedlungstypen
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

Im Kernort lassen sich folgende Siedlungstypen unterscheiden¹:

- ST1, lockere offene Bebauung
- ST2, EFH- und DH-Siedlung
- ST5a, Siedlung kleinerer MFH
- ST5b, Zeilenbebauung mit kleinen & großen MFH
- ST9, historische Altstadt
- ST10a, öffentliche Sonderbauten groß
- ST10b, öffentliche Sonderbauten klein
- ST11a, Industriebauten mit Produktion
- ST11b, gewerbl. Sonderbauten, Dienstleistungs.

Die Bebauung vom Typ ST2 macht den flächenmäßig größten Anteil aus, gefolgt von den Gewerbegebieten vom Typ 11b, der größtenteils den Gewerbeflächen im Osten zuzuordnen ist. Dichtere Gebiete befinden sich neben dem Ortskern vor allem entlang der nach Westen, Süden und Osten führenden Ausfallstraßen. Hier ist auch die höchste Wärmebedarfdichte zu erwarten (siehe S. 57).

Zusammengefasst ist die Siedlungsstruktur eher aufgelockert mit dichter Bebauung im Ortskern.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren (2011): Leitfaden Energienutzungsplan. In Zusammenarbeit mit der Technischen Universität München.

2 Analyse Kernort

Wärmebedarf

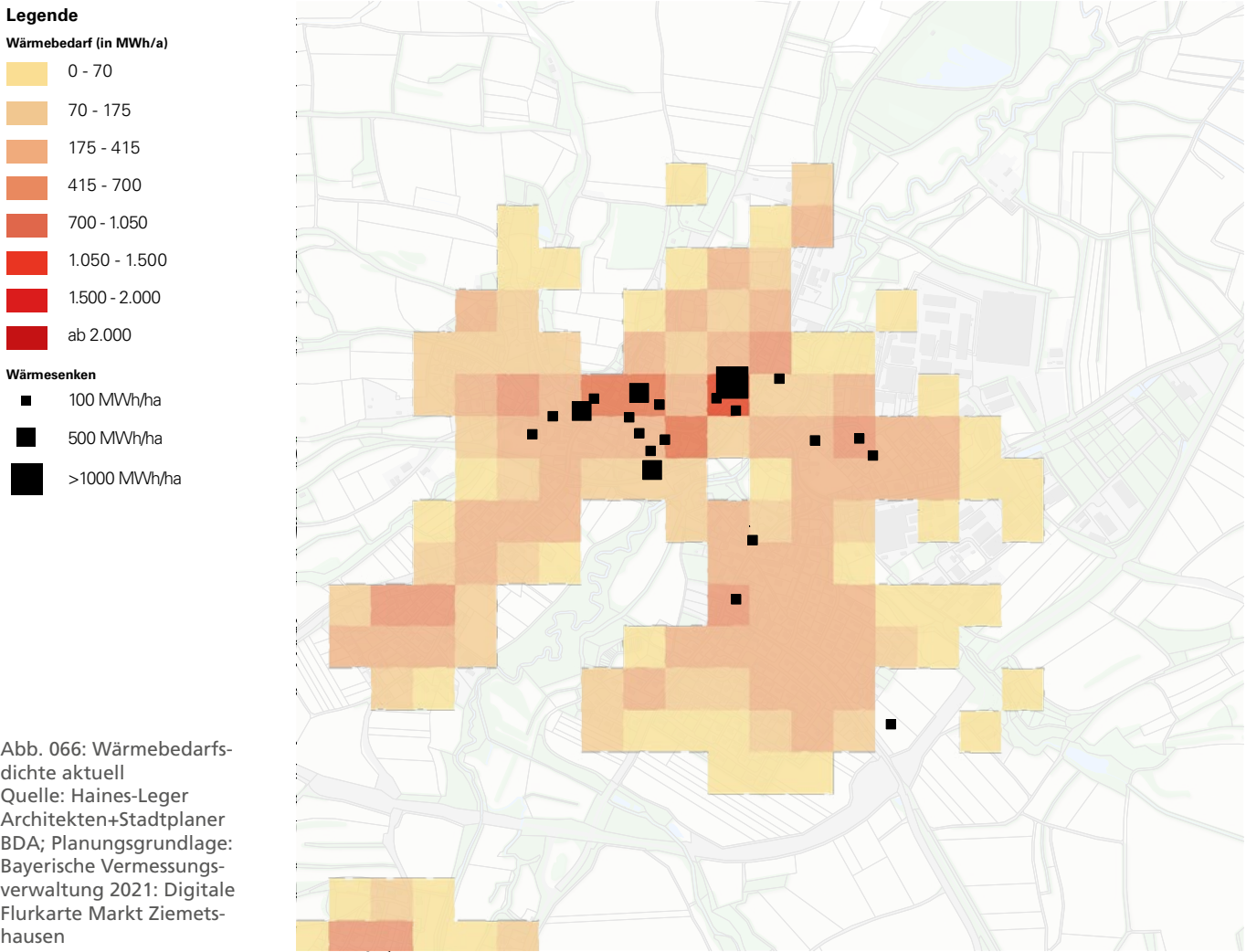


Abb. 066: Wärmebedarfsdichte aktuell
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

S.-Typ	Wärmebedarf (MWh/ha*a) ¹
ST1	255
ST2	456
ST5a	645
ST5b	785
ST9	1.102
ST10a	1.017
ST10b	*
ST11a	*
ST11b	1.253

Die Wärmebedarfsdichte stellt den Wärmebedarf pro Fläche und Jahr in MWh/ha*a dar. Sie leitet sich direkt aus der Siedlungstypologie ab.¹ Eine Berücksichtigung des Gebäudealters erfolgt bei dieser Methode nicht, deshalb sind bei gleichen Siedlungsstrukturen geringe Abweichungen möglich.

Die Wärmebedarfsdichte gibt wichtige Hinweise auf die Rentabilität von gemeinsamen Wärmeversorgungskonzepten.¹ Sie ist damit ein wichtiger Baustein der kommunalen Wärmeplanung. Einen hohen Wärmebedarf weisen in erster Linie der historische Ortskern sowie die Gewerbegebiete auf, die sich durch die Produktion von Gütern auszeichnen, aber auch die verdichteten Wohngebiete entlang der Augsburg- und der Vesperbilder Straße.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren (2011): Leitfaden Energienutzungsplan. In Zusammenarbeit mit der Technischen Universität München.

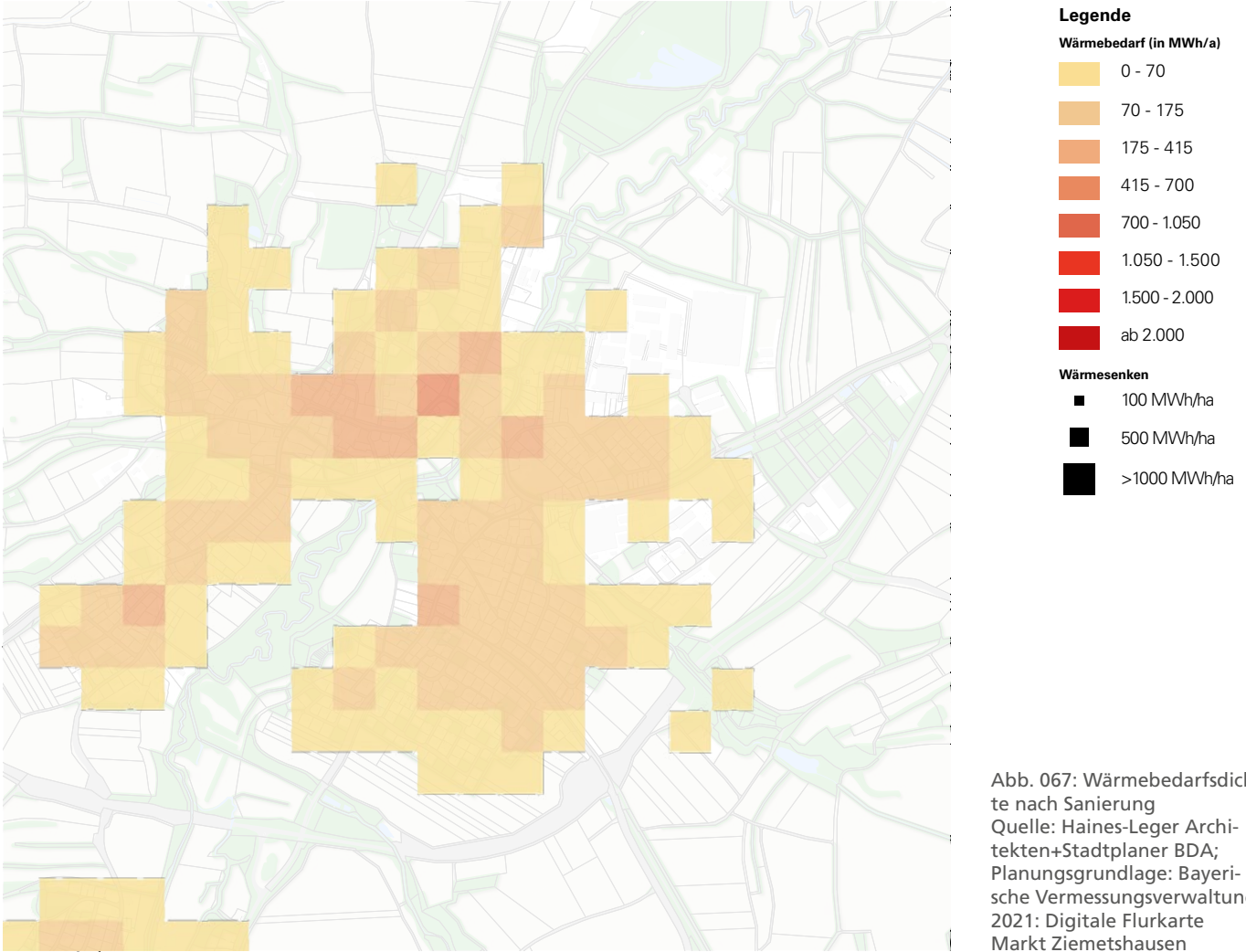


Abb. 067: Wärmebedarfsdichte nach Sanierung
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

Wärmesenken sind jene Gebäude, die eine ausreichend hohe Wärme-Abnahme sicherstellen. Dazu zählen in größerem Maßstab vor allem die Schule, aber auch das Rathaus und das Spital sowie das Wohnhaus des Domenikus-Ringeisen-Werks in der Mühlestraße. Wichtige Gebäude, wie die Schule, Spital, Taferne, Pfarrhaus und Ärztehaus sind bereits an ein privates Nahwärmenetz angeschlossen, das durch eine Hackschnitzelanlage befeuert wird. Eine Erweiterung des Nahwärmenetzes entlang der Bgm.-Haide-Straße bis zum Rathaus würde einen großen Teil des historischen Ortskerns erschließen. Die zukünftige OGTS im ehemaligen Rentamt könnte ebenfalls an das Nahwärmenetz angeschlossen werden. Weitere Nahwärmenetze bestehen in Vorderschellenbach sowie im nah gelegenen Ortsteil Muttershofen, welches potenziell den südwestlichen Bereich von Ziemetshausen mitversorgen könnte. Außerdem würde

sich die Prüfung eines Nahwärmenetzes mit zentraler Wärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk im Bereich südlich der Zusan anbieten, um die Wohngebiete im Südwesten und das Gewerbegebiet mit Nahwärme zu versorgen. Als primärer Energieträger kommt hier Erdgas, Biogas und Holzgas infrage. Eine Nutzung mit Wasserstoff ist möglich, jedoch dann mit höheren Kosten verbunden.

Nach Angaben der Marktgemeinde kommen im Rathaus und im Kinderhaus Märcheninsel eine Ölheizung zum Einsatz. PV-Anlagen befinden sich auf keiner der kommunalen Liegenschaften.

Der Vergleich zwischen Abbildung 66 und 67 verdeutlicht, dass eine energetische Sanierung der Bestandsgebäude den Wärmebedarf zusätzlich reduzieren würde.

2 Analyse Kernort

Grünflächen

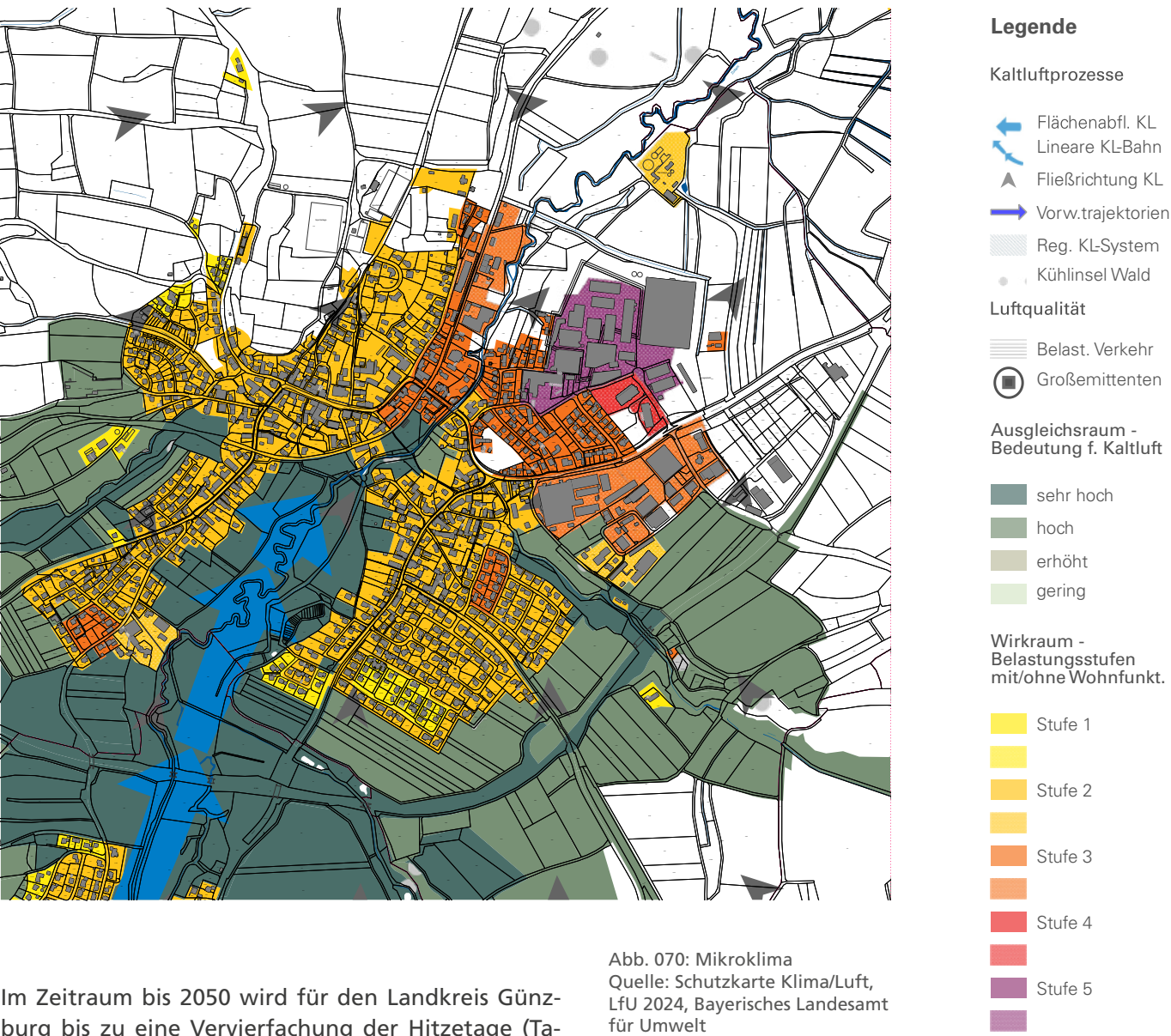


Besonders die Zusam und ihre Auenlandschaft sind wertvoller Grünraum, der sich zentral durch das Siedlungsgebiet zieht. Mit den zufließenden Bächen bilden sie ein grünes Netz über das ganze Gemeindegebiet. Weitere öffentliche Grünflächen sind vor allem im Ortskern kaum vorhanden. Die private Begrünung in den Gärten und die alles in allem lockere Siedlungsstruktur in den Wohngebieten kompensiert den Mangel an öffentlichem Grün.

Mit Blick auf den NDVI-Index (Abb. 069) wird jedoch der starke Versiegelungsgrad der Gewerbeflächen und von Teilen des Ortskerns sichtbar. Auf diesen Flächen sollten Maßnahmen wie eine stärkere Begrünung sowie eine Flächenentsiegelung ergriffen werden.

Abb. 069: NDVI-Index, Quelle: Sentinel-Daten von Copernicus, Europäische Union

Mikroklima



Im Zeitraum bis 2050 wird für den Landkreis Günzburg bis zu eine Vervielfachung der Hitzetage (Tageshöchsttemperatur über 30°C) prognostiziert.¹ Die Temperatur hat einen direkten Einfluss auf die Menge an Feinstaub in der Luft. Mit Blick auf die mikroklimatische Planungshinweiskarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt werden die durch Feinstaub belasteten und mit Frischluft unterversorgten Gebiete des Kernorts sichtbar. Diese befinden sich besonders im Umfeld der Gewerbegebiete im Osten und Nordosten.

Ein Hauptaugenmerk muss auf die Gebiete mit Wohnfunktion gelegt werden. Diese sind unter anderem das Wohngebiet „Straßenacker“ südlich des Gewerbegebiets „Auweg“, sowie das Wohngebiet in der Nähe des ehemaligen Bahnhofs. Kleinere Bereiche mit einer erhöhten Belastung an Feinstaub findet man außerdem im Wohngebiet „An der Vesperbilder

Abb. 070: Mikroklima
Quelle: Schutzkarte Klima/Luft, LfU 2024, Bayerisches Landesamt für Umwelt

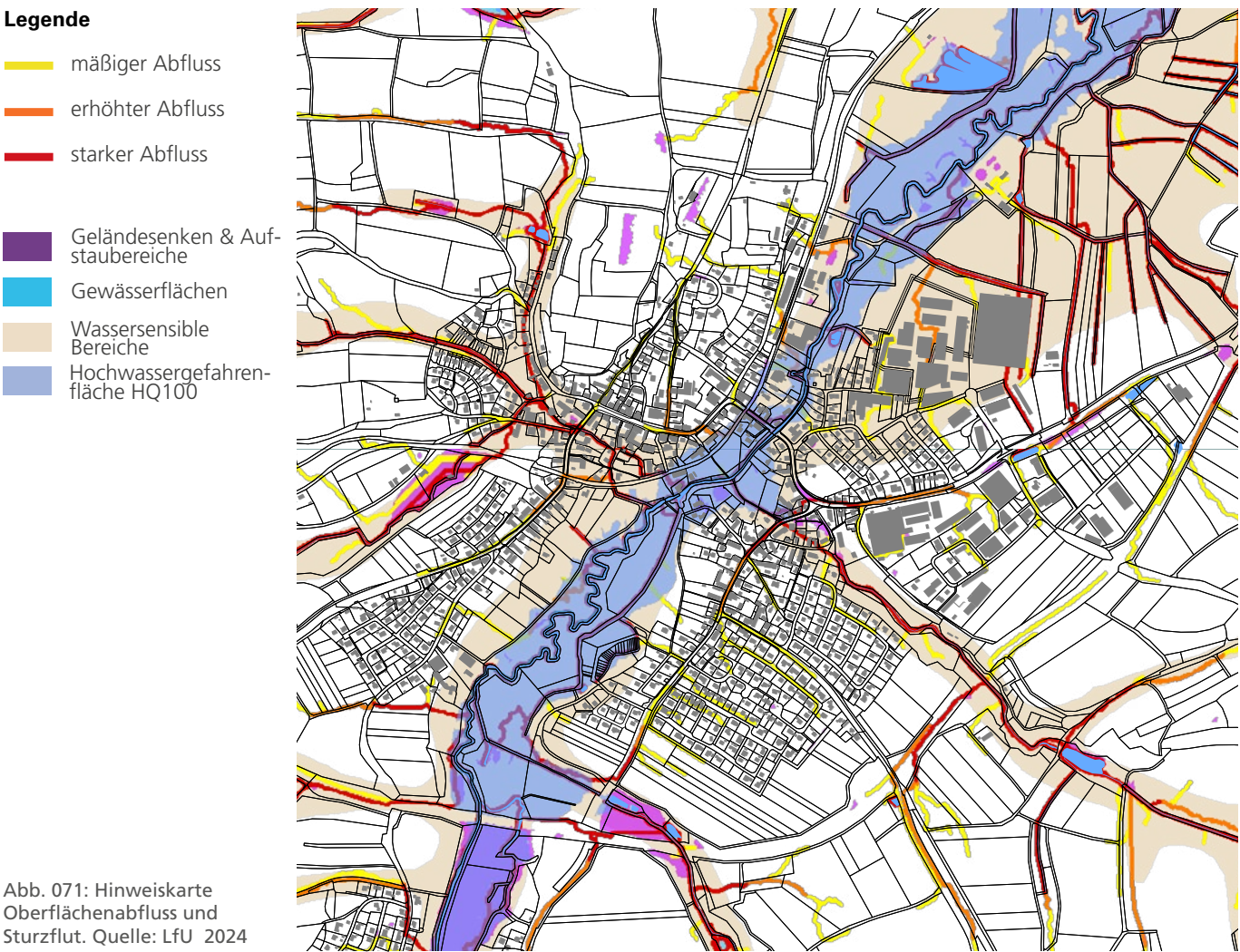
Straße“ sowie im Bereich der Vogelburgstraße. Wichtige Maßnahmen wären hier die Reduktion von klimaschädlichen Emissionen, die Entsiegelung der Böden sowie die Schaffung grüner Infrastruktur wie Grünflächen und -schneisen.

Das Tal und die Auen der Zusam stellen eine wichtige Kaltluftbahn dar. Da hier das Gros der Ausgleichsräume, besonders Wälder und extensive Grünflächen liegen, die in erheblichem Maß für die Kaltluftbildung verantwortlich sind. Es ist daher von großer Wichtigkeit, diese Kaltluftbahnen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

¹ Klimatool der Zukunft, Bayerisches Klimainformationssystem

2 Analyse Kernort

Starkregengefahren



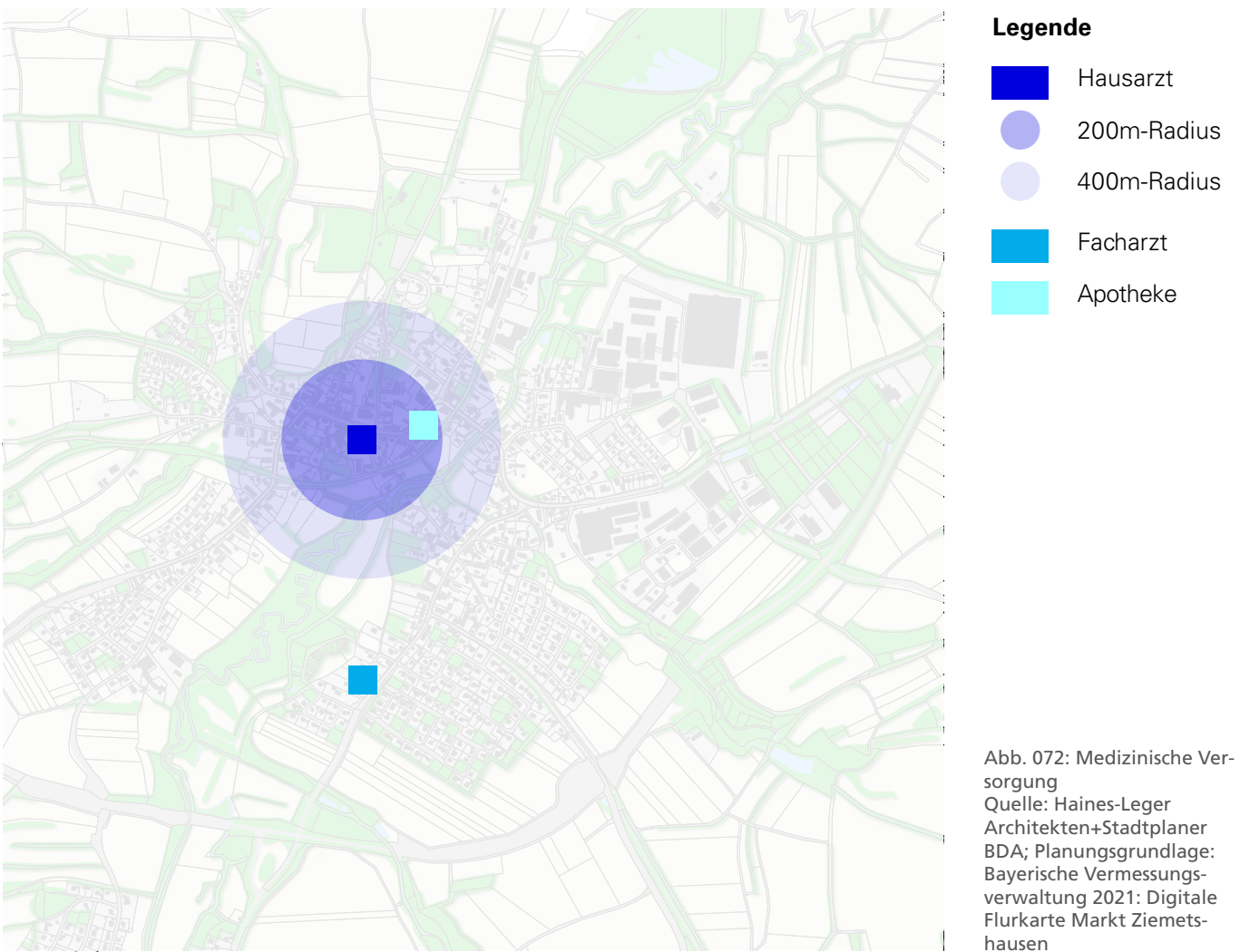
Durch die Flutkatastrophen 2016 in Simbach am Inn, 2021 im Ahrtal oder 2024 im Mindeltal ist das Thema „Starkregen“ und wie man prophylaktisch damit umgehen sollte, nochmals mehr in das öffentliche Bewusstsein gerückt. Im Zuge des Klimawandels wird mit einer Häufung von Starkregenereignissen gerechnet. Für den Landkreis Günzburg werden im Zeitraum bis 2050 durchschnittlich 5,6 Tage im Jahr mit einer Regenmenge von mehr als 25 Litern pro Quadratmeter prognostiziert.¹ Besonders stark versiegelte Flächen wie breite Straßenzüge oder Plätze können solche Wassermengen trotz Kanalabflüssen nicht schnell genug aufnehmen und können sich zu Aufstaubereichen oder, im Falle einer stärkeren Topografie, zu Sturzbächen entwickeln. Letztere stellen eine Lebensgefahr für querende Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer dar und haben eine massive Erosionswirkung auf die Gebäude und das Gelände.

In Ziemetshausen stellen besonders die der Zusa- m zulaufenden Bäche wie der Schellenbach oder der Mittelbach aber auch stark abfallende Straßen wie die Kohlstattstraße solche Einfallstore für den Stark- regen-Abfluss dar. Auf eine starke Abfluss-Kapazität und Möglichkeiten der Zwischenspeicherung von Re- genwasser ist an diesen Stellen zu achten. Weiterhin ist das Gebiet in den Zusa- m mauen von mehreren Ge- ländesenken geprägt, in denen sich das Regenwasser aufstauen könnte.

Ziemetshausen ist außerdem regelmäßig von kurzfris- tig auftretendem Hochwasser der Zusa- m betroffen. Aus diesem Grund sollten die Überschwemmungs- bereiche möglichst von Bebauung frei gehalten werden. Der Bedarf an Rückhaltebecken sowie die Durchflusskapazität der Brücken sind zu prüfen.

¹ Klimatool der Zukunft, Bayerisches Klimainformationssystem

Medizinische Versorgung



In Ziemetshausen sichern zwei Arztpraxen mit haupt- sächlich hausärztlichen Leistungen eine medizinische Grundversorgung. Eine der Praxen befindet sich im Ortskern direkt an der Neuen Mitte, die andere im Ortsteil Muttershofen. Eine kieferorthopädische Pra- xis befindet sich im Süden von Ziemetshausen. Wei- tere Fachärzte fehlen. Das nächste Krankenhaus mit einem breiten Leistungsspektrum liegt im 18 km ent- fernten Krumbach.

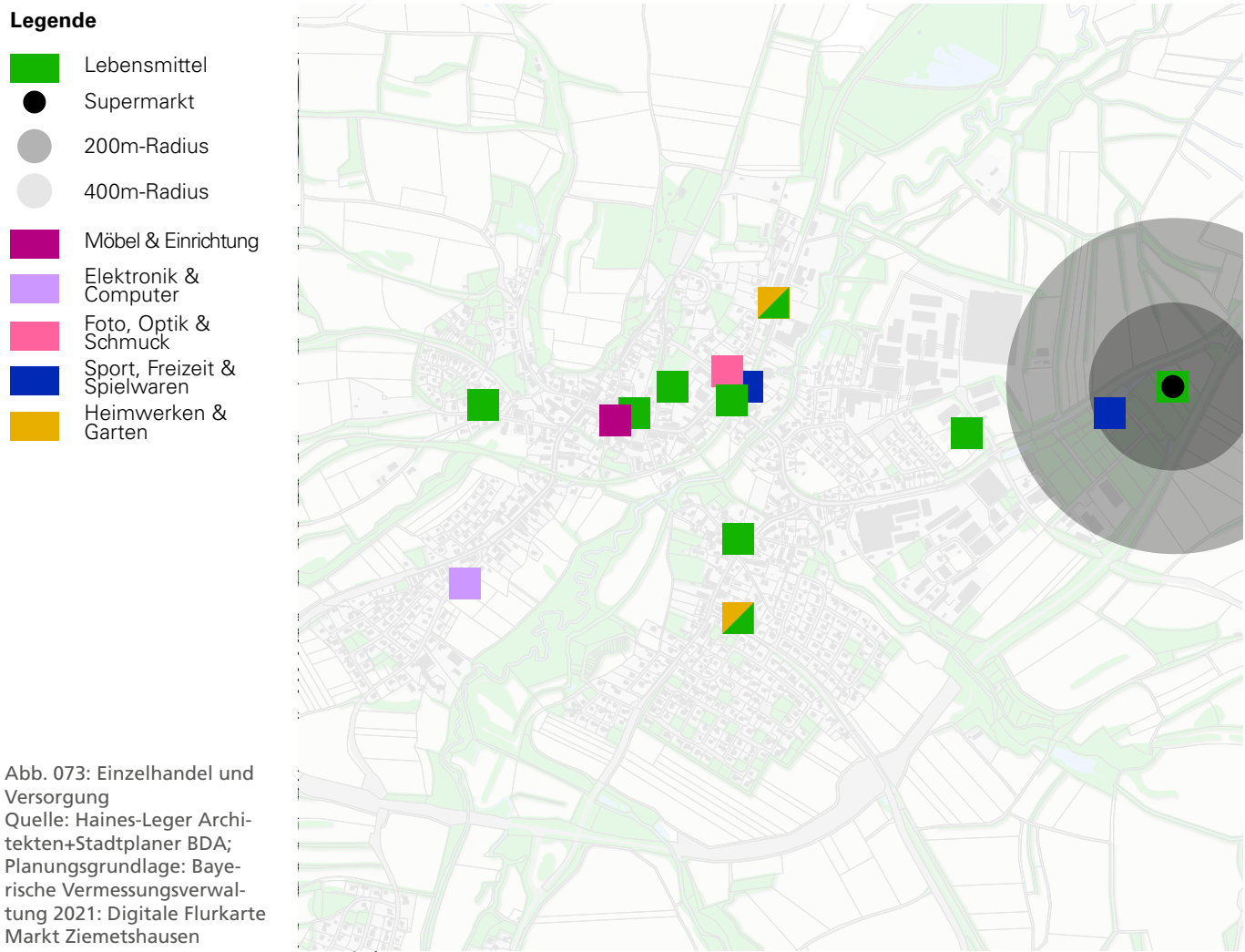
Eine Apotheke befindet sich in der Bgm.-Haide-Stra- ße in zentraler Lage.

Im ehemaligen Spital und in der Mühlstraße betreibt das Domenikus-Ringeisen-Werk zwei Wohnanlagen für ambulant betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung. Alle Anlagen befinden sich zentral, die wichtigsten Versorgungseinrichtungen sind nur wenige 100 m voneinander entfernt.

Angebote für die Tagespflege bzw. ambulante Pfl- gedienste findet man im nahen Thannhausen und in Langenneufnach.

2 Analyse Kernort

Einzelhandel und Versorgung

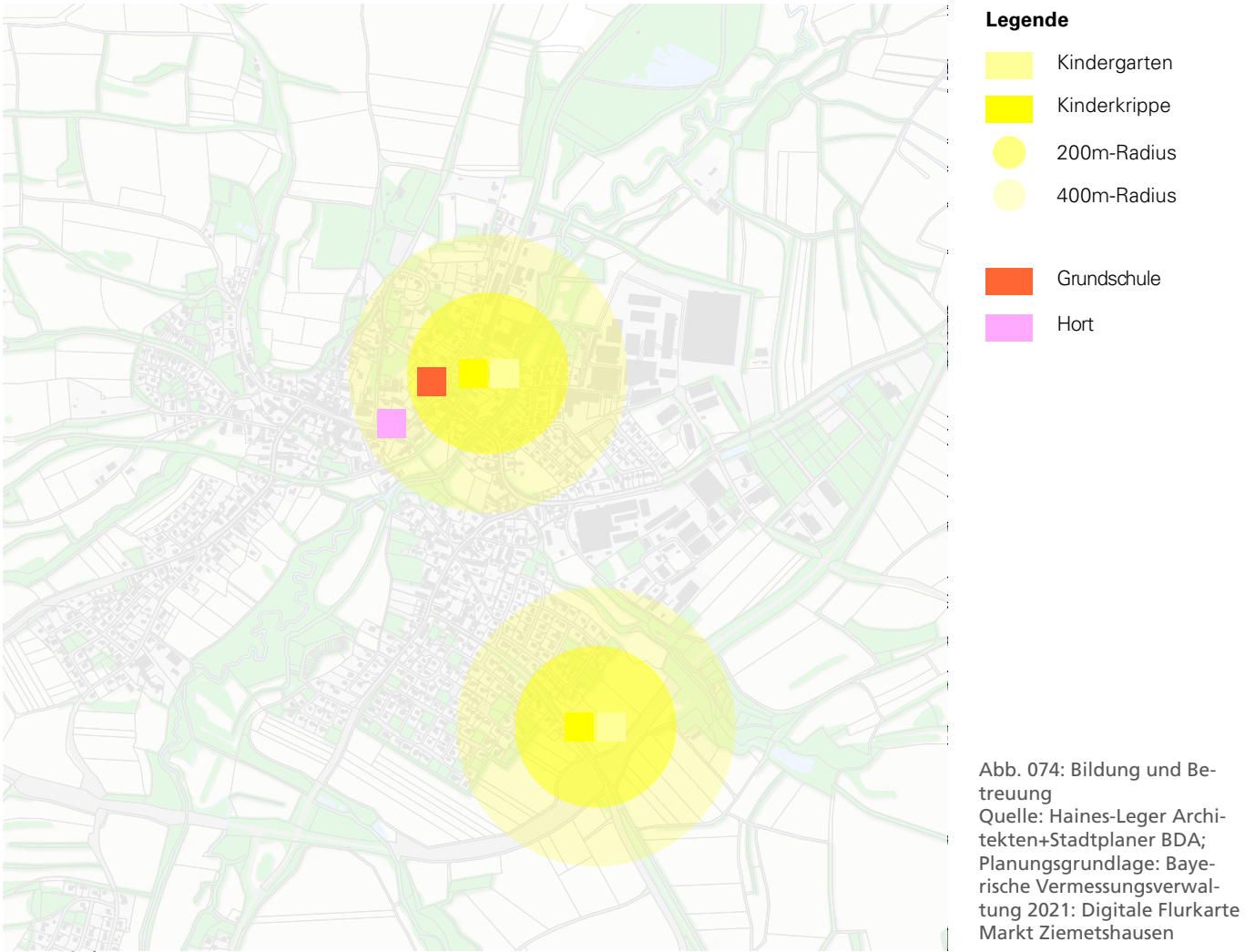


Der Bereich Lebensmittel wird über den Netto-Supermarkt an der Augsburger Straße im östlichen Gewerbegebiet abgedeckt. Der Blick auf die Karte zeigt, dass der Versorger weit außerhalb des Ortszentrums liegt. Selbst die nächste Bushaltestelle liegt über 700 m entfernt. Das Einzelhandelsangebot im Gewerbegebiet wird durch ein Fahrradgeschäft und eine Tankstelle komplettiert.

Das Angebot im Ortskern an Lebensmitteln wird durch zwei Bäckereien, eine Metzgerei und einen Hofladen gedeckt. Außerdem befinden sich im Zentrum noch ein Optiker sowie ein Geschäft für Werkzeug und Spielsachen und eines für Gebrauchtmöbel. Ein geändertes Konsumverhalten prägt auch hier das Gesicht der Altorts, was sich besonders in Leerständen und Trading-Down-Effekten zeigt.

In den Ortsteilen von Ziemetshausen ist keine Lebensmittelversorgung vorhanden. Dies ist besonders für die nicht-motorisierte ältere Bevölkerung ein Problem und sorgt für eine gewisse Funktionsarmut der Ortskerne. Ein mobiles Angebot wäre hier denkbar.

Bildung und Betreuung



Im Gemeindegebiet befinden sich 2 Kindertageseinrichtungen, von denen die Kindertagesstätte St. Peter und Paul erst im Spätsommer 2024 fertiggestellt wurde. Zur letzten vollständigen Datenerhebung 2022 bestanden 185 Betreuungsplätze vor Ort. Davon waren 28 Krippenplätze für Kinder unter 3 Jahren.

Ende 2022 wohnten 115 Kinder unter 3 Jahren und 134 Kinder zwischen 3 und 6 Jahren in Ziemetshausen¹. Während das Betreuungsangebot für Kinder im Kindergartenalter also gedeckt ist, gibt es für Kinder im Krippenalter einen ungedeckten Bedarf.

Am östlichen Ende der Bgm.-Haide-Straße im Ortskern befindet sich die Grundschule mit etwa 120 Schülerinnen und Schülern. Um ein Ganztagesangebot zu schaffen, soll das ehemalige Rentamt zur OGTS umgebaut werden. Weiterhin bietet die Volkshochschule Günzburg-Krumbach Angebote im Ort an. In Ziemetshausen und den Ortsteilen befinden sich mehrere katholische Kirchen und Kapellen.

¹ Statistik kommunal 2022, Bayerisches Landesamt für Statistik

2 Analyse Kernort

Freizeit und Sport

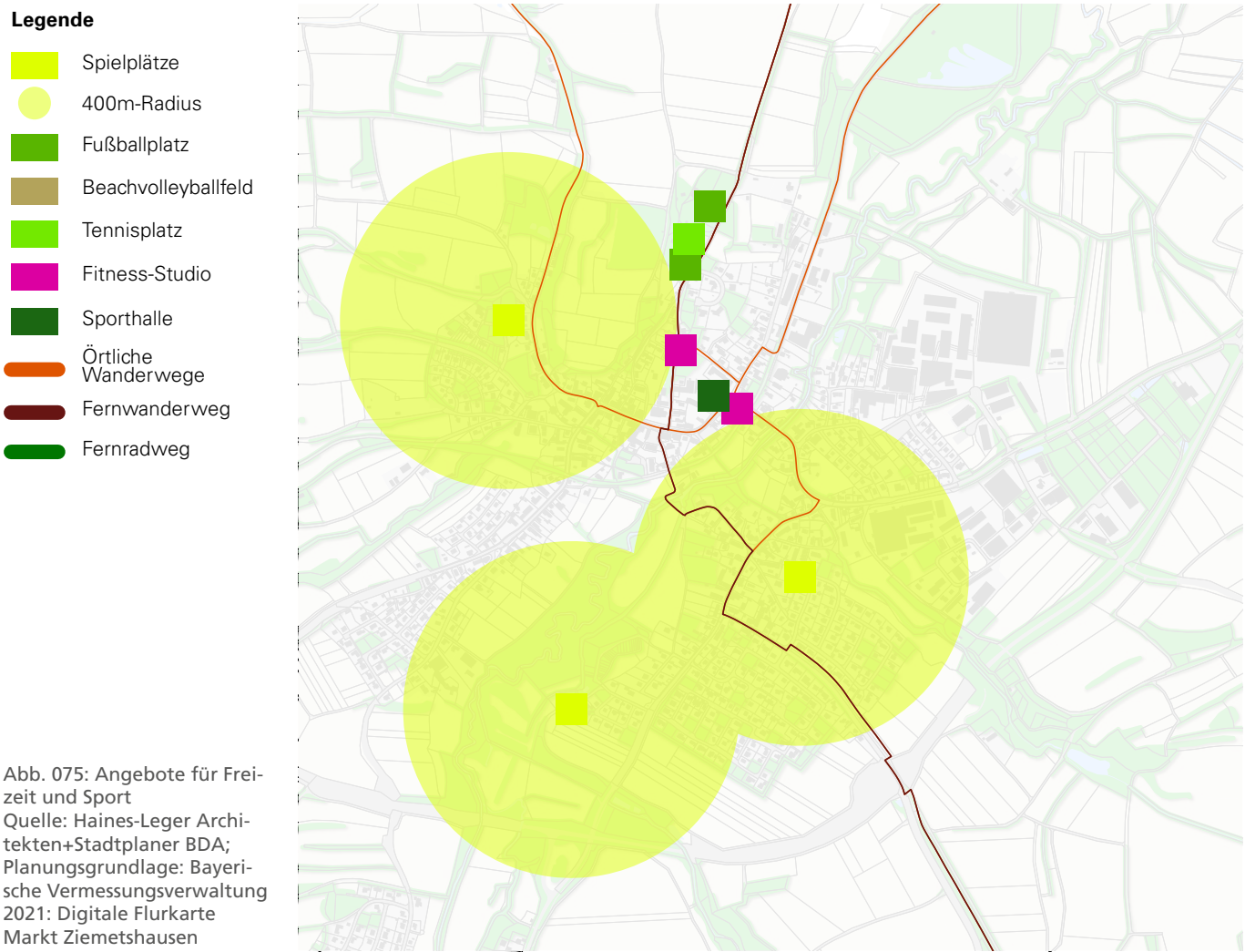


Abb. 075: Angebote für Freizeit und Sport
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

In Ziemetshausen findet man ein größtenteils ausreichendes Angebot an wohnortnahen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Die meisten Sportangebote konzentrieren sich im Norden, hier befinden sich ein Sportpark mit Fußball- und Tennisplätzen sowie ein Beachvolleyballfeld. Zusätzlich bestehen ein Fitnessstudio und ein Fitnessangebot für Schwangere und Mütter. Informelle Möglichkeiten Sport zu treiben, wie öffentliche Sportgeräte oder einen Trimm-Dich-Pfad, fehlen im Ort. Die Fernradwege Zusam-Radweg, „Schwäbische-Kartoffel-Tour“ sowie „Donautäler“ durchqueren Ziemetshausen.

Die bewaldeten Höhenrücken westlich und östlich von Ziemetshausen laden zum Wandern ein. Mehrere Wanderwege, darunter der Fernwanderweg „Lueg ins Land“ führen direkt durch den Ortskern. Über den Wanderweg ist Ziemetshausen auch mit der Wallfahrtskirche Maria Vesperbild verbunden. Mit Blick auf die Karte wird deutlich, dass die Abdeckung mit Spielplätzen lückenhaft ist. Vor allem der nördliche Bereich des Ortskerns, das Wohngebiet an der Bahnhofstraße und die Wohngebiete im Südwesten von Ziemetshausen sind mit Spielplätzen unterversorgt. Somit fehlt auch in der Nähe der Grundschule ein Spielplatz. Abseits der Einrichtungen besteht noch eine Vielzahl an Vereinen in den Bereichen Sport und Kultur. Es gibt mehrere Chöre, einen breit aufgestellten Sportverein, einen Tennisclub sowie einen Schützenverein.

Kultur und Tourismus

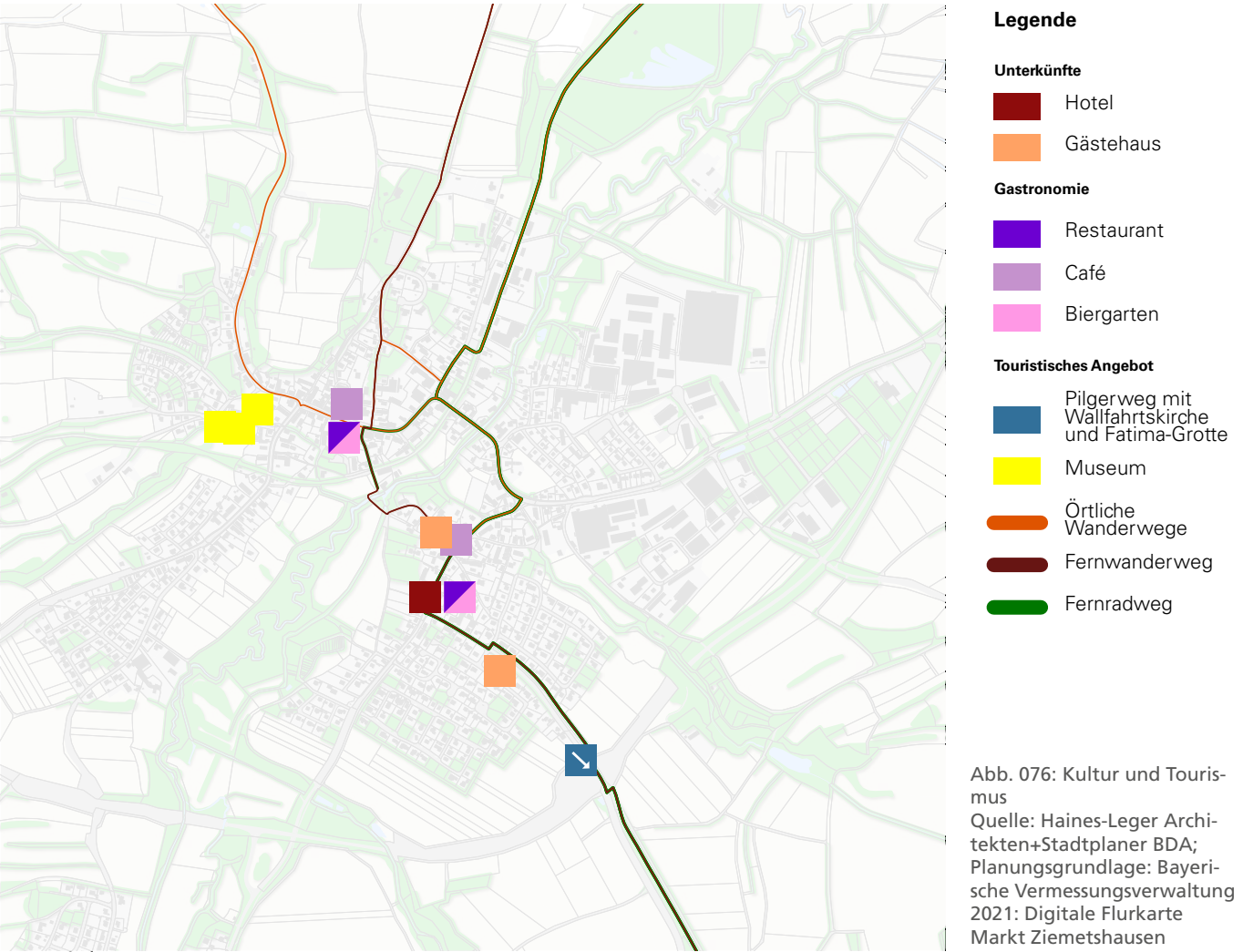


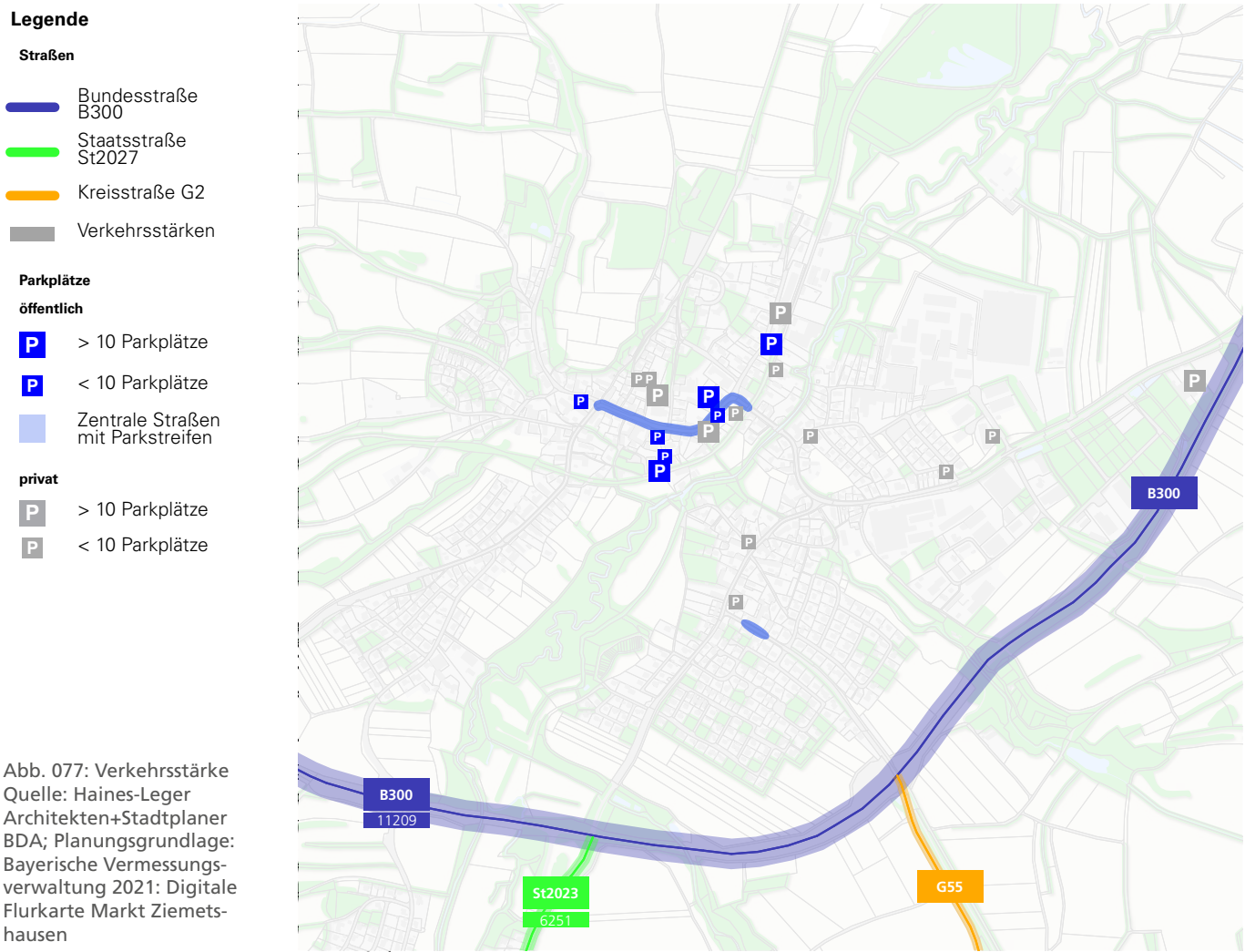
Abb. 076: Kultur und Tourismus
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

Das größte touristische Potenzial für Ziemetshausen stellen die Wallfahrtskirche Maria Vesperbild und die Fatimagrotte, zusammen eine der wichtigsten katholischen Wallfahrtsstätten in Süddeutschland, dar. Sie ist Station des Bayerisch-Schwäbischen Jakobuswegs, somit führen der entsprechende Fernrad- und Fernwanderweg über das Gemeindegebiet. Allerdings ist die touristische Verknüpfung mit dem Kernort verbesserungsfähig. Nur einige hundert Meter entfernt liegt das Schloss Seyfriedsberg der Fürsten von Oettingen-Wallerstein, welches seit 2024 im Besitz der Diözese der Russisch Orthodoxen Kirche in Deutschland ist und zukünftig Bischofssitz werden soll. Der Schlosspark beherbergt einen forstbotanischen Garten, der für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Auch das kleine Weberei- und Handwerksmuseum bietet ein ausbaubares touristisches Potenzial.

Übernachtungsmöglichkeiten werden durch das Hotel Gasthof Adler mit 13 Zimmern verschiedener Größen bereit gestellt, welches außerdem einen Gastronomie-Betrieb beherbergt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere private Ferienwohnungen in Ziemetshausen und den Ortsteilen. Gastronomisch gesehen ist die Situation mit drei Restaurants bzw. Gaststätten und zwei Bäckereien mit Café-Betrieb ausreichend.

2 Analyse Kernort

Verkehrsstärke und ruhender Verkehr



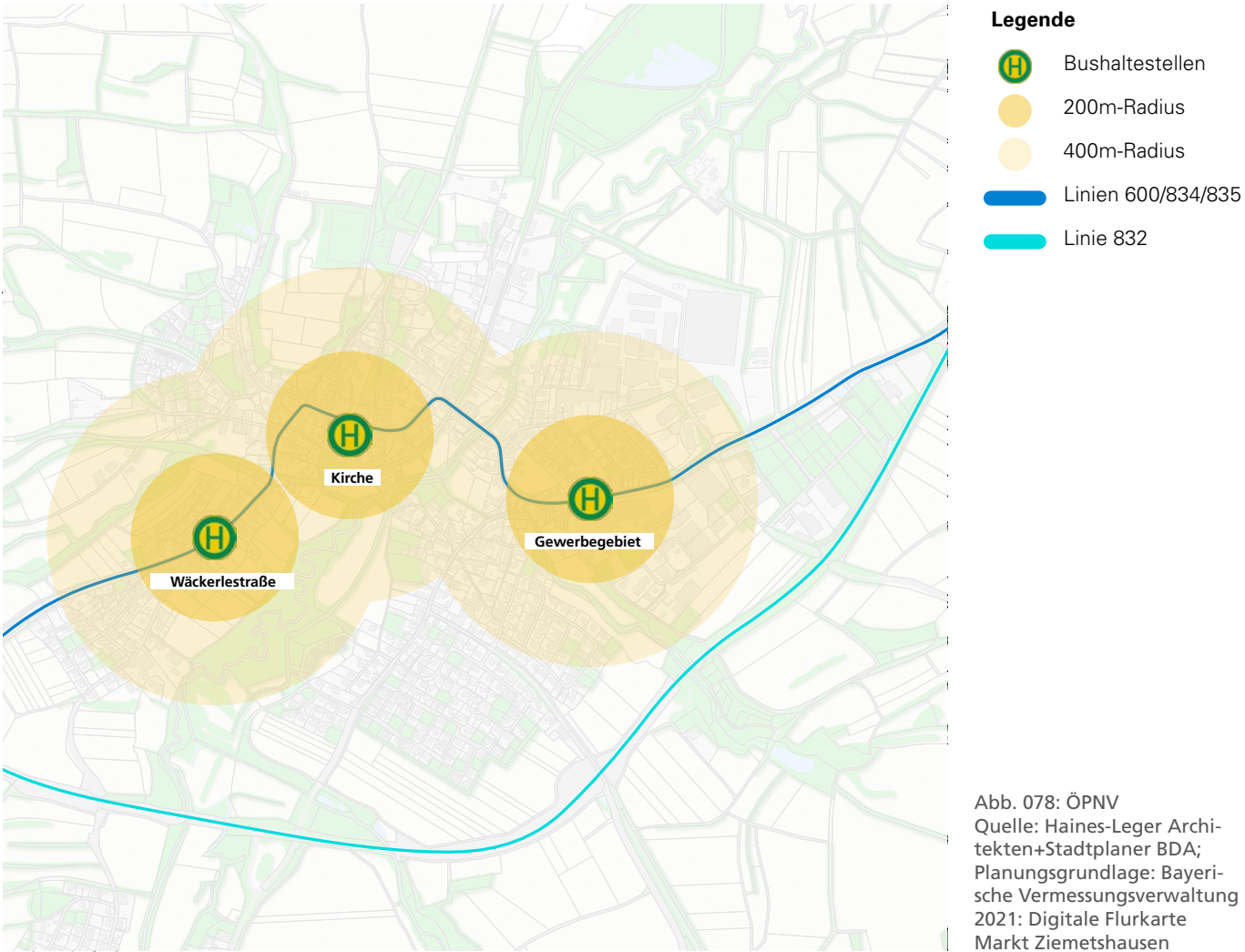
Ziemetshausen ist über die B300 mit der Metropole Augsburg und dem Mittelzentrum Krumbach (Schwaben) verknüpft. Im Jahr 1998 wurde die Umgehungsstraße offiziell eingeweiht. Sie bindet im Ortsbereich ungefähr 11.000 KFZ/24h¹. Die Straßen im ehemaligen Verlauf der Ortsdurchfahrt der B300 weisen im Ortskern von Ziemetshausen immer noch die Fahrbahnbreite einer Bundesstraße auf.

Die Staatsstraße St2027 zweigt südlich von Ziemetshausen von der B300 ab und verläuft mit einer Verkehrsstärke von 3050 KFZ/24h durch den Ortsteil Muttershofen in Richtung Süden. Die Kreisstraße GZ 2 zweigt nach Südosten von der B300 ab und verbindet Ziemetshausen mit Maria Vesperbild und Langenneufnach. Hier werden etwa 2230 KFZ/24h gezählt.

Im Ortskern stehen genügend Stellplätze auf öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung. Zusätzlich bestehen weitere Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der Bgm.-Haide-Straße. Ein größerer privater Parkplatz besteht beim Netto-Markt.

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS)

ÖPNV



In Ziemetshausen verkehren folgende Buslinien:
600 Krumbach - Thannhausen - Ziemetshausen - Augsburg (alle 60 min)
832 - Ziemetshausen Uttenhofen - Dinkelscherben (1-2x/Tag)
Die umliegenden kleineren Gemeinden sind nur über den Schulbus angebunden, der 2-4 mal am Tag verkehrt.
Eine direkte ÖPNV-Verbindung zum nächsten Bahnhof in Dinkelscherben (mit Anschluss nach Ulm, Augsburg und München) ist nur über die zweimal am Tag verkehrende Buslinie 832 gegeben, die aber nicht in Ziemetshausen hält, sondern nur in Uttenhofen. Eine regelmäßige Busverbindung zum Bahnhof der aktuell in Reaktivierung befindlichen Staudenbahn in Langenneufnach, die auch den Wallfahrtsort Maria Vesperbild anbinden würde, fehlt komplett.

Die Haltestellen befinden sich an der Katholischen Kirche in der Ortsmitte, in der Wackerlestraße, und im Gewerbegebiet. Der Abstand von den südlichen Wohngebieten zur nächsten Bushaltestelle ist groß. Auch der Netto-Markt ist nicht gut an den ÖPNV angebunden, die nächste Bushaltestelle ist über 700 Meter entfernt.
Die Schulbusse halten vor der Grundschule. Rund um die Haltestellen für die Linien außerhalb des Schulverkehrs befinden sich ausreichende Parkmöglichkeiten für Rad und Auto. Ein Umstieg auf den Bus ist daher möglich und besonders für den stündlich verkehrenden Bus der Linie 600 nach Krumbach und Augsburg attraktiv.
Weiterhin besteht ein Flexibus für flexibel buchbare Fahrten in die Landkreise Günzburg, Unterallgäu und Ostallgäu.

2 Analyse Kernort

Radinfrastruktur

Legende

Lokale Radwege

Fernradwege

Radabstellanlagen

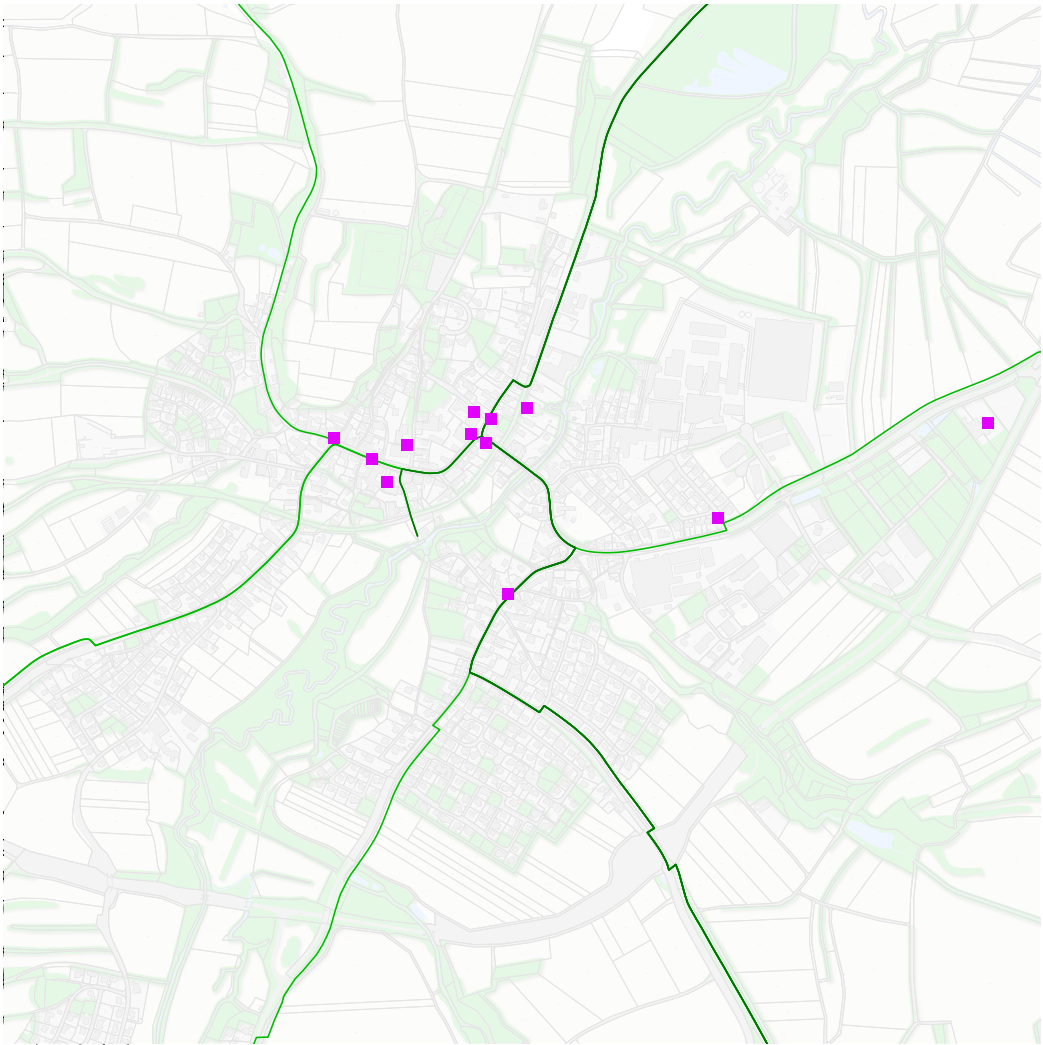


Abb. 079: Radinfrastruktur
Quelle: Haines-Leger
Architekten+Stadtplaner
BDA; Planungsgrundlage:
Bayerische Vermessungs-
verwaltung 2021: Digitale
Flurkarte Markt Ziemets-
hausen

Vier Fernradwege führen durch den Markt: der Zusam-Radweg, die „Schwäbische Kartoffel-Tour“ sowie der Fernradweg „Donautäler“ haben denselben Verlauf durch den Ortskern. Der Fernradweg „Jakobus Radpilgerweg“ führt durch das südliche Gemeindegebiet von Langenneufnach über den Wallfahrtsort Maria Vesperbild in Richtung Balzhausen. Eventuell könnte in der Neuen Mitte oder am Samsteg eine Pausenstation mit Bike-Repair-Station eingerichtet werden.

Das lokale Radwegenetz verläuft entlang der größeren Hauptverkehrsachsen. Mit Ausnahme einiger Stücke in der Augsburger Straße, Vesperbilder Straße und Allgäustraße ist dabei die Radwegespur stets ungesichert. Erst außerhalb des Orts wird der Radweg getrennt als Fuß- und Radweg geführt. Dies gilt ebenfalls für den Verlauf entlang der B300.

Entlang des östlichen Randes der Zusamauen sollte der Radweg über den neuen Fußweg geführt werden, um den Weg aus Maria Vesperbild in den Ortskern zu verkürzen. Auch eine Führung eines Radwegs über die alte Bahntrasse im Ortskern sollte geprüft werden.

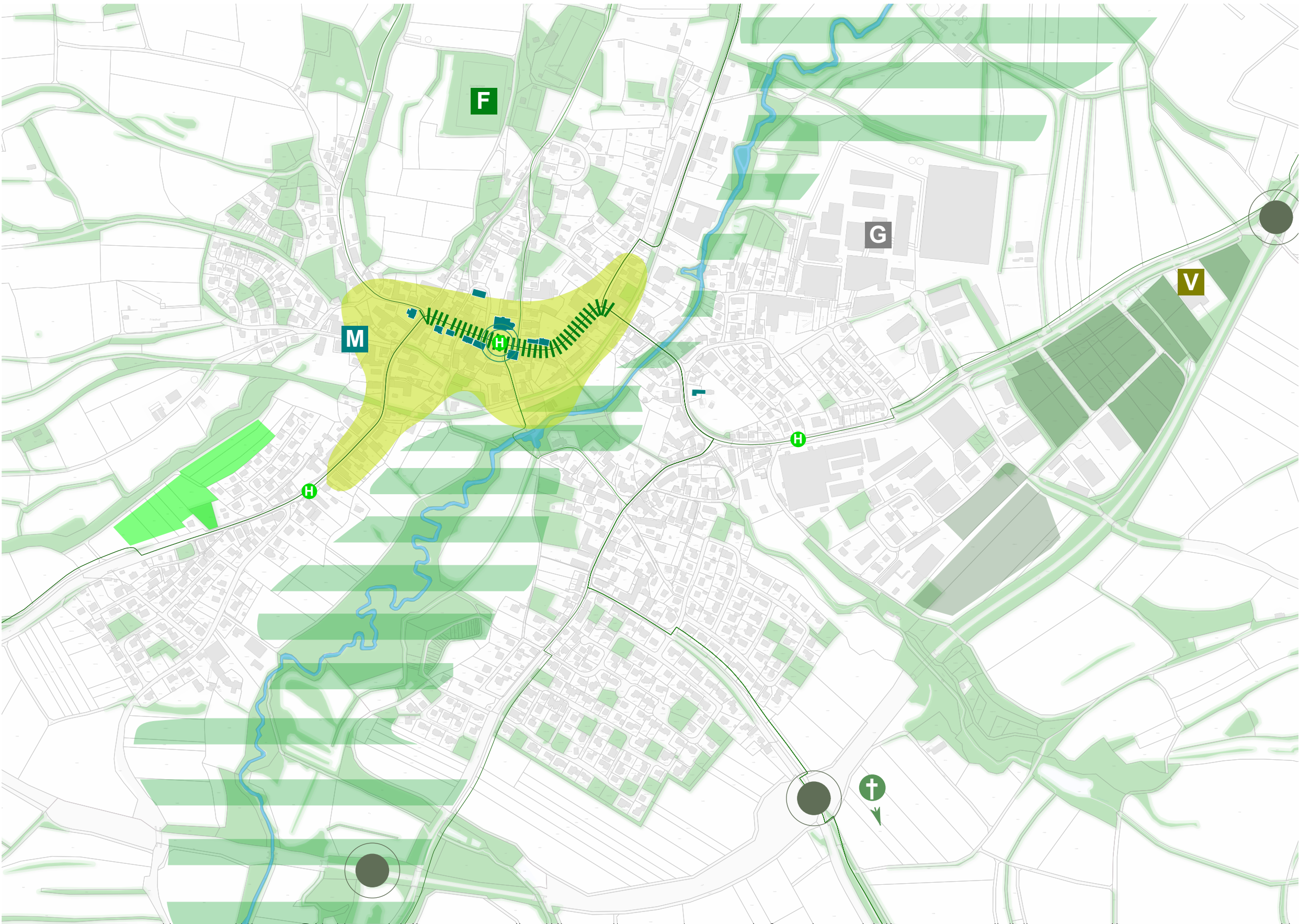
3 SWOT Analyse

Die SWOT-Analyse basiert auf der durchgeführten Bestandsanalyse. Sie bewertet den Kernort im Hinblick auf seine Stärken (Strenghts), Schwächen (Weaknesses), Potenziale bzw. Chancen (Opportunities) und Restriktionen bzw. Gefahren (Threats) und dient damit der Positionsbestimmung. Zudem bildet die Analyse die Basis für eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen und Strategien. Für die Zukunft gilt es, vorhandene Stärken weiter zu stärken, Schwächen zu beheben, in geeigneter Weise auf Restriktionen zu reagieren sowie bestehende Potenziale zu nutzen.



3 SWOT Analyse

Stärken und Potenziale



- Legende**
- Gewerbeflächen arrondieren
 - Wohnflächen arrondieren
 - Zusam als blaue Achse
 - Zusam-Aue als grüne Achse
 - historischer Altort
 - denkmalgeschützte Gebäude
 - Wallfahrtszentrum Maria Vesperbild
 - Museen
 - Gewerbstandort
 - Freizeitstandort
 - Nahversorger
 - neue Ortsmitte
 - Busanbindung nach Augsburg
 - überörtliche Anbindung B300
 - Fernwanderwege
 - Fernradwege
 - Einzelhandels-schwerpunkt

Abb. 080: Stärken und Potenziale
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshaus

3 SWOT Analyse

Abb. 081: Altbauten in der Bgm.-Haide-Straße



Historische Ortskern

Der Altort ist auch heute noch aufgrund der zahlreichen historischen Gebäude in seiner Struktur ablesbar. Er bildet die identitätsstiftende sowie funktionale Mitte des Ortes.

Abb. 082: Neue Mitte



Neue Ortsmitte

Mit der neu gestalteten Ortsmitte hat der Markt einen gestalterisch attraktiven und modernen öffentlichen Raum erhalten, der als sozialer Treffpunkt dienen kann.

Abb. 083: Zusam mit Fußgängerbrücke



Zusam

Das Fließgewässer stellt nicht nur ein attraktives, erfahrbares Element im Ortsbild dar, sondern besitzt durch die grünen Begleitstrukturen auch wertvolle mikroklimatische und ökologische Funktionen.

Abb. 084: Potenzielle Wohnbauflächen



Wohnbauflächen

Die im B-Plan-Verfahren befindlichen Neubaugebiete Ziemetshausen West und Zusamgarten bieten Bauplätze in attraktiver Lage in räumlicher Nähe zum Ortskern.

Abb. 085: Zusamauen



Zusamauen

Die Auen der Zusam ziehen sich als grünes Band durch den Ortskern und bilden einen attraktiven Natur- und Erholungsraum in Wohnortnähe.

Anbindung über B300

Die südlich um Ziemetshausen herum geführte Bundesstraße B300 verbindet den Markt mit den benachbarten Städten Thannhausen und Krumbach sowie mit dem Oberzentrum Memmingen und der Metropole Augsburg.

Einzelhandelsschwerpunkt

Im Ortskern entlang der Bgm.-Haide-Straße konzentrieren sich die Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs sowie einige Dienstleister. Dies sorgt für einen belebten Ortskern.

Busverbindung nach Augsburg

Über die stündlich verkehrende Buslinie 600 ist Ziemetshausen direkt an Augsburg, aber auch an Krumbach und Thannhausen angebunden.

Baudenkmäler

In der Bgm.-Haide-Straße im Ortskern finden sich eine Reihe von bedeutenden Baudenkmälern, die dem Ort eine eigene Identität geben. Hervorzuheben sind hier das Rathaus, die Taferne, die Posthalterei, die Kirche St. Peter und Paul sowie das Rentamt.

Versorgungs-Schwerpunkte

Der Netto-Markt am östlichen Rand des Markts besitzt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Markt und das Umland. Direkt angrenzend liegt außerdem eine Tankstelle.



Abb. 088: Wegweiser B300 an der Augsburger Straße



Abb. 086: Bgm.-Haide-Straße



Abb. 089: Bus nach Augsburg in der Bgm.-Haide-Str.



Abb. 090: Taferne und Posthalterei



Abb. 087: Versorger im östlichen Gewerbegebiet

3 SWOT Analyse

Abb. 091: Gewerbegebiet Auweg



Gewerbestandorte

Ziemetshausen ist, trotz seines unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzangebots, aufgrund seiner gut angebundenen Gewerbegebiete ein attraktiver Gewerbestandort. Diese gilt es weiter zu stärken und auszubauen.

Gewerbeflächenpotenzial

Um den Gewerbestandort weiter zu stärken ist es wichtig, bestehenden und interessierten Unternehmen Erweiterungs- und Ansiedlungspotenziale aufzuzeigen. Im Osten des Markts bestehen solche Flächen.

Bildungsstandort

Mit der Grundschule und zwei Kindertagesstätten, besitzt Ziemetshausen ein gutes Bildungs- und Betreuungsangebot, das mit Blick auf die Ganztagsbetreuung weiterhin gefördert werden sollte.

Freizeitstandorte

Der Sportpark im Norden von Ziemetshausen bietet ein breites Angebot zur sportlichen Betätigung von Fußballfeldern über Basketball- und Tennisplätzen bis hin zu Volleyballfeldern.

Fernradwege/Wanderwege

Ziemetshausen ist Ausgangspunkt bzw. Zwischenstation verschiedener Fernradwege und örtlicher Wanderwege. Besonders im Bezug auf die Fernradwege sollte man das touristische Potenzial nutzen und ausbauen, bspw. mit einer Raststation an der Neuen Mitte oder den Zusamauen.

Abb. 092: Potenzialflächen im Osten



Abb. 093: Grundschule



Abb. 094: Sportpark



Abb. 095: Hinweisschild Wanderweg Lueg ins Land



Naturpark Augsburg-Westliche Wälder

Der rund um den Markt gelegene Naturpark „Augsburg - Westliche Wälder“ ist mit seinem großen Netz an Wander- und Radwegen ein überregional bedeutendes Naherholungsgebiet.

Wallfahrtskirche

Mit der Wallfahrtskirche Maria Vesperbild und der Fatimagrotte befindet sich einer der wichtigsten katholischen Wallfahrtsorte mit entsprechendem Besucherzahlen in Ziemetshausen. 2025 ist die Wallfahrtskirche zu einem landschaftsprägenden Denkmal ernannt worden.

Museen

Mit dem Webereimuseum, dem Schreinereimuseum und dem Stegmannhaus besitzt Ziemetshausen drei kleine Museen zum lokalen Leben und zur Handwerkskultur in direkter räumlicher Nähe, deren Potenzial noch nicht ausgeschöpft ist.

Aktive Landwirtschaft

In Ziemetshausen existieren noch ortsbildprägende landwirtschaftliche Betriebe teilweise mit Viehhaltung und/oder eigenem Hofladen.

Erneuerbare Energien

Der Energiebedarf von Ziemetshausen wird bereits zu großen Teilen aus erneuerbaren Energien u.a. aus Biogas gedeckt. Insbesondere im Wärmesektor sollten die regenerativen Anteile weiter gestärkt werden. Im Ortskern existiert ein Nahwärmenetz, das zukünftig weiter ausgebaut werden kann.



Abb. 096: Umland von Ziemetshausen

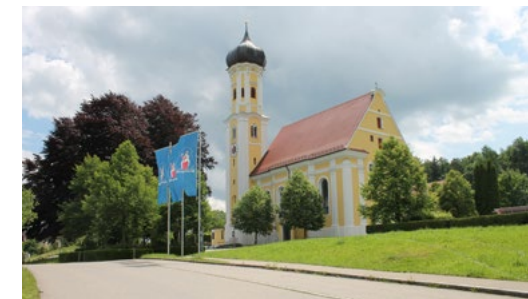


Abb. 097: Wallfahrtskirche Maria Vesperbild



Abb. 098: Webereimuseum in der Friedhofstraße



Abb. 099: Aktive Hofstelle in der Wiedengasse



Abb. 100: Biogasanlage Hinterschellenbach

3 SWOT Analyse

Schwächen und Risiken

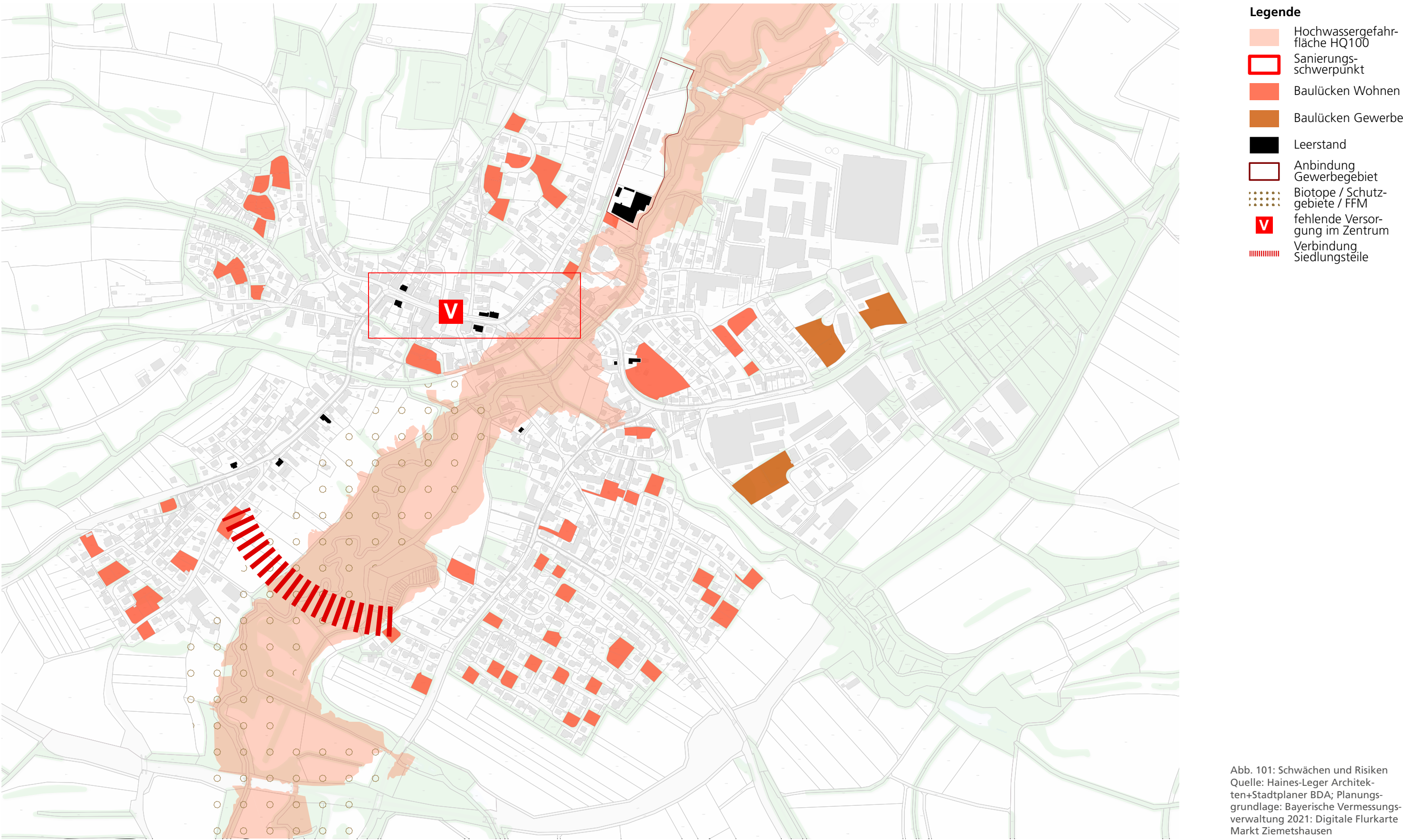


Abb. 101: Schwächen und Risiken
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshaus

3 SWOT Analyse

Abb. 102: Baulücke in der Raiffeisenstraße



Baulücken Wohnen
Es finden sich im gesamten Gemeindegebiet Baulücken, deren Aktivierung ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Innenentwicklung darstellt.

Abb. 103: Leerstand in der Bgm.-Haide-Straße



Leerstände im Zentrum
Leerstände stellen nicht nur ungenutzte Einzelhandels- oder Gewerbe-Potenziale dar, sondern wirken sich durch ihr Erscheinungsbild auch negativ auf das Ortsbild und die Attraktivität von Einzelhandelslagen aus.

Abb. 104: Sanierungsbedürftige Althofstelle



Sanierungsschwerpunkte
Die Sanierungsschwerpunkte in der Bgm.-Haide-Straße und den angrenzenden Straßen stören das ansonsten harmonische, historische Ortsbild empfindlich. Hier sollten durch gezielte Kontaktaufnahme und Förderungen Anreize zur Sanierung gesetzt werden.

Abb. 105: Hochwasserschädigter Zusamsteg



Hochwassergefahr
Das Gebiet im Nahbereich der Zusam ist stark durch regelmäßiges Hochwasser gefährdet.

Abb. 106: Ortseingang Krumbacher Straße



Ungestalteter Ortseingang
Der ungestaltete Ortseingang im Westen bewirkt keine attraktive Empfangsgeste. Gerade in Hinblick auf das geplante Neubaugebiet Ziemetshausen West könnte ein gut gestalteter Markteingang positive Effekte erzielen.

Gewerbeleerstand

In der Straße „Am Bahnhof“ steht ein größerer Gewerbekomplex in potenziell attraktiver Wohnlage leer.



Abb. 109: Gewerbeleerstand „Am Bahnhof“

Anbindung Gewerbegebiet

Der Schwerlastverkehr zum Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ wird durch ein Wohngebiet und direkt an der Grundschule vorbeigeführt. Dies zieht die betroffenen Straßen in Mitleidenschaft und stellt eine Gefahr für die Schulkinder dar.



Abb. 107: Gewerbegebiet „Am Bahnhof“

Fehlende Querverbindung im Süden

Die Wohngebiete im Süden von Ziemetshausen an der Vogelburgstraße und an der Allgäustraße werden durch die Zusamauen getrennt. Hier würde sich eine neue naturnahe Querung für den Fuß- und Radverkehr anbieten.



Abb. 110: Blick von der Vogelburgstr. nach Osten

Fehlender Versorger im Ortskern

Im Ortskern sind noch einige Geschäfte vorhanden, eine vollständige Versorgung wird aber nur durch den Netto-Markt im Gewerbegebiet sichergestellt. Gerade für ältere Menschen ohne eigenes Auto ist die Strecke zum Supermarkt jedoch sehr weit.



Abb. 111: Geschäftsbereich Bgm.-Haide-Straße

Biotope, Ökokontoflächen & LSG

Biotope, Schutzgebiete und Ökokontoflächen stellen zwar keine „Schwäche“ im eigentlichen Sinne dar, sind jedoch Gebiete, die sich für die kommunale Planung unter Umständen als restriktiv darstellen.



Abb. 108: Biotop in den Zusamauen

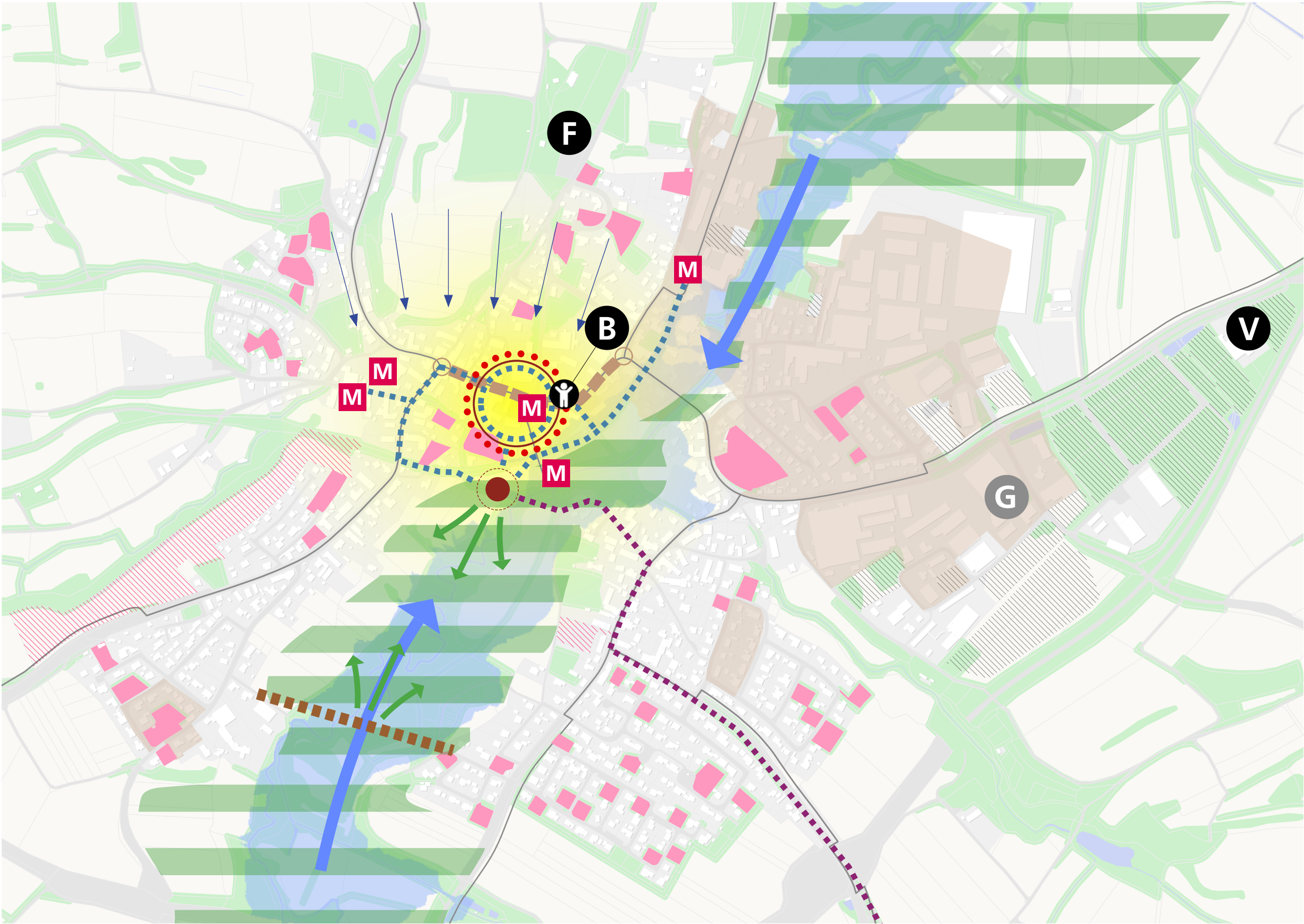
4 Leitbild und Zielkonzept

Das Leitbild stellt in anschaulicher (und evtl. auch etwas zugespitzter) Form die wichtigsten städtebaulichen Ziele für die nächsten 10-15 Jahre dar. Diese basieren auf der vorangegangenen Analyse. Die Ziele werden im Zielkonzept näher erläutert.



4 Leitbild und Zielkonzept

Leitbild



- Legende**
- Historischen Altort bewahren
 - Zentrum stärken
 - Nahwärmenetz ausbauen
 - Alte B300 umbauen
 - Gesamtkonzept Museen schaffen
 - Kulturelle Route schaffen
 - Verknüpfung Maria Vesperbild stärken
 - Generationengarten schaffen
 - Freizeit-Standort sichern
 - Bildungs-Standort sichern
 - Ganztagesbetreuung ausbauen
 - Versorgungs-Standort sichern
 - Wohnbauflächen arrondieren
 - Baulücken aktivieren
 - Gewerbestandort sichern
 - Gewerbeflächen arrondieren
 - Grüne-Zusammen sichern
 - Zusam erlebbar machen
 - Kaltluftbahn Zusam sichern
 - Starkregenabflüsse sichern
 - Hochwassersensible Bereiche sichern
 - Gebiete mikroklimatisch aufwerten
 - Radinfrastruktur stärken
 - Südliche Wegeverbindung schaffen

Abb. 112: Leitbild
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

4 Leitbild und Zielkonzept

Zielkonzept

Historischen Altort bewahren

Der Altort mit seinem hohen Besitz an historischen und teils denkmalgeschützten Gebäuden ist ein städtebauliches Gut, das es zu bewahren und stärken gilt, beispielsweise durch eine fachgerechte Sanierung.

Zentrum stärken

Im Sinne eines Ortes der kurzen Wege sollten Einzelhandel und Gastronomie aber auch die Wohnnutzung im Altort gestärkt werden. Dies soll zu einer stärkeren Belebung des Ortskerns führen.

Nahwärmenetz ausbauen

Die bestehenden Nahwärmenetze sollen ausgebaut werden. Vor allem das Netz „Vogele“ bietet die Chance große Teile des Altorts inklusive Rathaus und Rentamt neu an eine Wärmequelle aus erneuerbaren Energieträgern anzuschließen.

Alte B300 umbauen

Unter der Prämisse einer Umgestaltung der, für deutlich mehr Verkehr ausgelegten Bgm.-Haide-Straße könnte eine deutliche Steigerung der Attraktivität für Fußgängerinnen und Fußgänger, Händler und Gastronomie erreicht werden. Sei dies durch den Ausbau der Fußwege oder die Gestaltung von Plätzen für die Außengastronomie.

Gesamtkonzept Museen schaffen

Mit dem Webereinmuseum, dem Handwerksmuseum und dem Stegmannhaus bestehen drei Museen in enger räumlicher Nähe, die das lokale Handwerk und die Lebensart vergangener Tage dokumentieren. Mit einem gemeinsamen Museumskonzept mit einheitlichem gestalterischen Auftreten und einer professionellen Website könnte man dieses kleine Museumsquartier zu einer überörtlichen Attraktion und zu einem spannenden Lernort für Schulklassen aus der Umgebung machen.

Kulturelle Route schaffen

Ein ausgeschilderter Rundweg soll die wichtigsten Orte und Gebäude in Ziemetshausen miteinander verbinden. Informationstafeln entlang der Route sollen Besuchern die Ortsgeschichte nahe bringen. Stationen könnten unter anderem etwa die Museen, die Taferne, die Kirche sowie die Mühle mit Zumasteg sein.

Verknüpfung Maria Vesperbild stärken

Der Wallfahrtsort Maria Vesperbild wird jedes Jahr von über 400.000 Pilgerinnen und Pilgern besucht. Um immerhin einen Teil davon nach Ziemetshausen zu locken, sollten die Informationen am Wallfahrtsort zu Angeboten in Ziemetshausen ausgebaut werden. Auch die Wegeleitsysteme und die Anbindung an den ÖPNV sollten verbessert werden.

Generationengarten schaffen

Ein großer Wunsch der Bürgerinnen und Bürger ist ein zentral gelegener öffentlicher Treffpunkt mit Angeboten für alle Generationen. Dieser soll in Form einer kleinen Parkanlage oder eines Gartens idealerweise am Zumasteg realisiert werden.

Freizeitstandort sichern

Der Sportpark und die Nähe zu den rund um den Ort gelegenen Naherholungsgebieten sind wichtige Qualitäten für den Markt, die hinsichtlich des Angebots noch besser ausgebaut werden könnten.

Bildungsstandort sichern & stärken

Mit der Grundschule in der Schulstraße besitzt Ziemetshausen einen starken Bildungsstandort auch für das Umland, den es zu erhalten und durch punktuelle Maßnahmen aufzuwerten gilt.

Ganztagesbetreuung ausbauen

Um dem rechtlichen Anspruch auf Ganztagesbetreuung für Schulkinder zu entsprechen, wird das ehemalige Rentamt im Ortskern saniert und zu einer OGTS umgebaut.

Versorgungsstandort sichern

Der Netto-Markt im Gewerbegebiet stellt die Versorgung von Ziemetshausen und dem Umland sicher. Die Erreichbarkeit aus Ziemetshausen und den Ortsteilen sollte aber für Menschen ohne Auto verbessert werden. Wünschenswert wäre auch eine Angebotserweiterung etwa durch einen Drogeriemarkt, idealerweise im Ortskern.

Baulücken aktivieren

Die Innenentwicklung muss eine der zentralen Aufgaben der künftigen Marktentwicklung sein. Dadurch wird die Flächenversiegelung im Außenbereich gestoppt, und Wohnflächenpotenziale können zentrumsnah und kostengünstig (in der Regel keine Erschließung mehr notwendig) realisiert werden.

Wohnbauflächen arrondieren

Da im Hinblick auf eine wachsende Bevölkerung jedoch auch kurzfristig Wohnraum geschaffen werden sollte, ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Westen von Ziemetshausen mit einer angemessenen baulichen Dichte und Grünstrukturen elementar.

Gewerbestandorte sichern & stärken

Die bestehenden Gewerbestandorte gilt es zu sichern und zu stärken. Dabei sollte eng mit den Gewerbetreibenden zusammen gearbeitet werden.

Grüne Zusamauen sichern

Die grünen Auen der Zusam sind eine besondere Qualität Ziemetshausens, die sehr wichtig für das Ortsbild ist.

Zusam erlebbar machen

Die Zusam und ihre Nebenbäche stellen ein wichtiges naturräumliches Element dar. Sie sollten noch stärker in das Ortsbild integriert werden, etwa durch ein Offenlegen der Bäche sowie eine Zugänglichkeit an hochwassergeschützten Stellen, etwa durch Trittssteine oder Sitzstufen oder ein, durch einen Bach gespeistes, Kneipp-Becken.

Kaltluftbahnen sichern

Die grünen Zusamauen sind neben dem Aspekt des Ortsbilds (s.o.) auch für die Kaltluftabflüsse aus den südlichen Waldgebieten, und damit für das Mikroklima Ziemetshausens von wichtiger Bedeutung.

Starkregenabflüsse sichern

Um das Risiko etwaiger Überschwemmungsszenarien zu minimieren ist der Ausbau der Kanal-Kapazitäten oder der Bau von Retentionsflächen an Orten mit erhöhtem Regenwasserabfluss bei Starkregenereignissen elementar.

Hochwassersensible Bereiche sichern

Hochwasser der Zusam tritt regelmäßig auf, oft mit wenig Vorlaufzeit. Aus diesem Grund ist es wichtig ausreichend große Überschwemmungsflächen vorzuhalten. Bestandsbauten im durch Hochwasser gefährdeten Bereich sollen hochwassersicher umgebaut werden und Fangstellen für Schwemmgut möglichst vermieden werden.

Gebiete mikroklimatisch aufwerten

Die Wohngebiete um das Gewerbegebiet Auweg sind einer erhöhten Belastung durch Feinstaub ausgesetzt. Hier ist es wichtig eine stärkere Begrünung und Entsiegelung von Straßenräumen umzusetzen.

Radinfrastruktur stärken

Durch das Gemeindegebiet führen vier Fernradwege und mehrere örtliche Radwege. Außerorts werden sie getrennt von den Straßen geführt. Innerorts sollten die Fahrradwege als Radschutzstreifen weitergeführt werden. Auch sollten die Lücken im Radwegenetz entlang der Zusamauen oder der alten Bahntrasse geschlossen werden. Die Topographie und das Ortsbild sind attraktiv für den Radtourismus. An der Neuen Mitte oder dem Generationengarten würde sich eine Pausenstation mit Bike-Repair-Station anbieten.

Südliche Wegeverbindung schaffen

Zur Verkürzung der Wege zwischen den südwestlichen und südlichen Wohngebieten von Ziemetshausen soll eine Fußwegverbindung in Form eines naturnahen Steges über die Zusamauen geschaffen werden. Die neue Kita und das Neubaugebiet Ziemetshausen West werden voraussichtlich zu mehr Frequenz auf dieser Verbindung führen.

5 Vorbereitende Untersuchungen

Ein besonderer Fokus der städtebaulichen Entwicklung liegt auf der Sanierung des Ortskerns Ziemetshausens. Diese wurde bereits vor 20 Jahren durch die Ausweisung des Sanierungsgebiets „Ortskern“ angestoßen.

Einige wichtige Punkte wurden etwa durch die Gestaltung der Neuen Mitte oder die Sanierung der Taferne umgesetzt. Um die weiteren Ziele der Ortskernentwicklung voranzutreiben und auch um die Förderkulisse für private Sanierungen zu erhalten, ist eine Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen nötig. Diese nimmt gestalterische und funktionale Aspekte in den Blick und baut auf den Ergebnissen und Erkenntnissen der bisherigen Sanierung (s. Seite 12) auf.



5 Vorbereitende Untersuchungen

Das Untersuchungsgebiet früher



Abb. 113: Uraufnahme (1808-1864). Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024.

An der Uraufnahme von 1808 - 1864 kann man erkennen, dass Ziemetshausen aus zwei Siedlungskernen entstanden ist: dem nördlich der Zusan gelegenen heutigen „städtischen“ Zentrum an der westlichen Bgm.-Haide-Straße, die in dem Bereich als Markt erweitert ist, sowie dem südlich der Zusan gelegenen „Hettenbach“ entlang der Oettingen-Wallerstein-Straße. Die Wäckerlestraße und Kohlstattstraße waren bereits von einer lockeren Bebauung aus landwirtschaftlichen Anwesen gesäumt, während der östliche Teil der Bgm.-Haide-Straße noch weitgehend unbebaut war. Interessant ist, dass die Augsburger Straße schon dem heutigen Verlauf folgt, aber noch keine Bebauung aufweist.

Die Auen der Zusan waren, bis auf die Mühle, von einer Bebauung freigehalten. Auffällig ist die, heute nicht mehr existierende, teichartige Verbreiterung der Zusan im Bereich der Mündung des Schellenbachs. Der gesamte Bereich um den ehemaligen Bahnhof war noch komplett unbebaut. Auch die Bahnlinie existierte noch nicht.

Das Untersuchungsgebiet heute

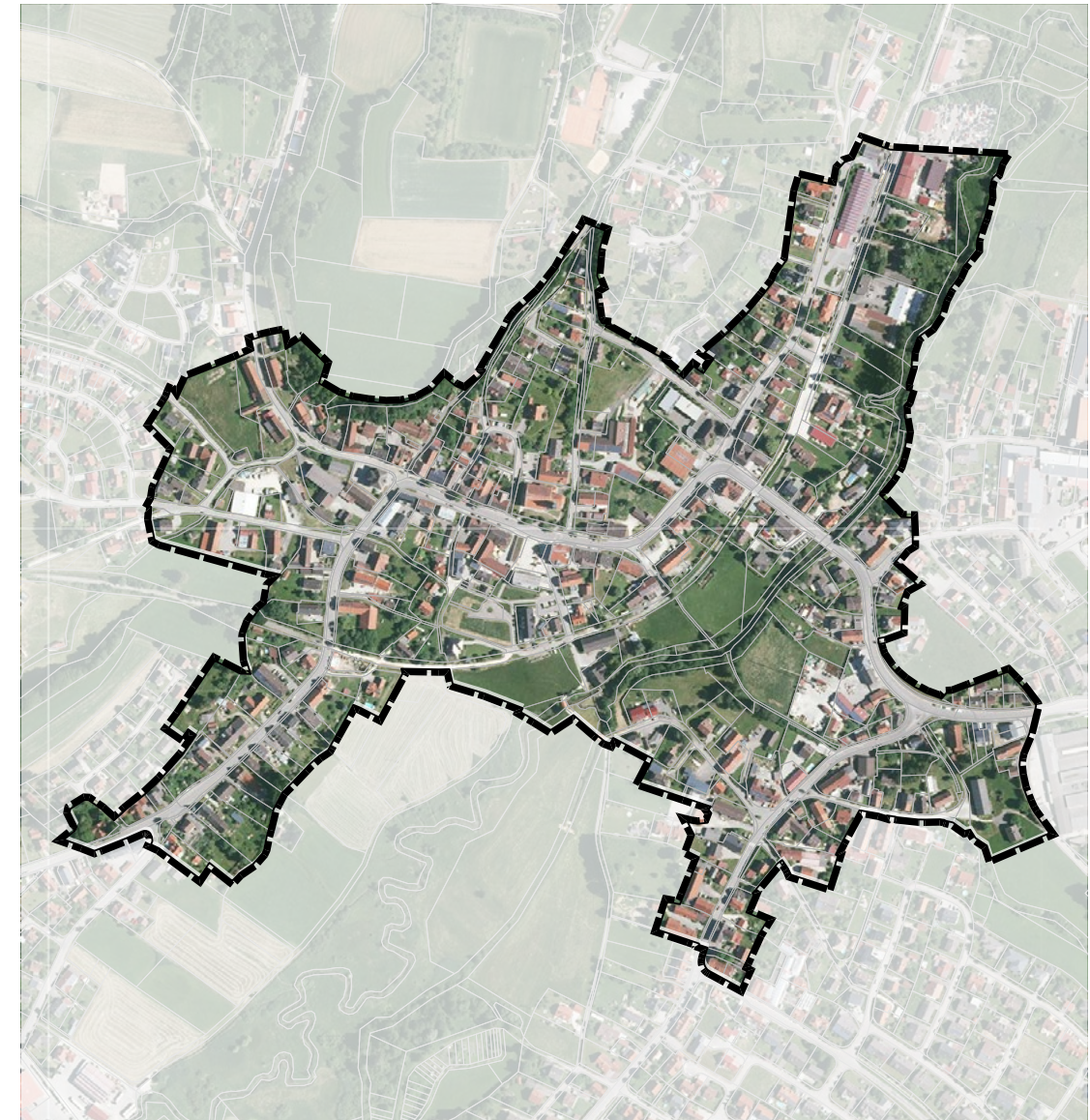


Abb. 114: Luftbild des Untersuchungsgebiets. Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024.

Das heutige Untersuchungsgebiet ist geprägt von dem Straßenzug der ehemaligen B300 (Wäckerlestraße - Bgm.-Haide-Straße - Augsburger Straße), der sich in mehreren Windungen von West nach Ost durch den Ortskern zieht. Zwischen Rathaus im Westen und Grundschule im Osten bildet die Bgm.-Haide-Straße das Zentrum von Ziemetshausen, an der sich der Großteil des Besatzes an Einzelhandel und öffentlichen Einrichtungen gruppiert. Gegenüber der Kirche St. Peter und Paul als weithin sichtbare Landmarke wurde anstelle zweier Häuser mit der „Neuen Mitte“ eine Platzsituation mit Aufenthaltsflächen und Parkmöglichkeiten sowie ein neues Wohn- und Praxishaus realisiert.

Das zweite prägende Merkmal des Orts sind die Zusanauen, die auch heute noch die beiden Siedlungskerne voneinander trennen. Nur an der Augsburger Straße und östlich des ehemaligen Bahnhofs wurde mit Bebauung in den Bereich der Auen eingegriffen. Die Struktur der Siedlungskerne ist trotz einiger Veränderungen immer noch sehr gut abzulesen. An den Rändern und im gesamten östlichen Teil des Untersuchungsgebiets sind kleinere Wohngebiete sowie das Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ hinzugekommen.

5 Vorbereitende Untersuchungen

Denkmäler und Denkmalschutz

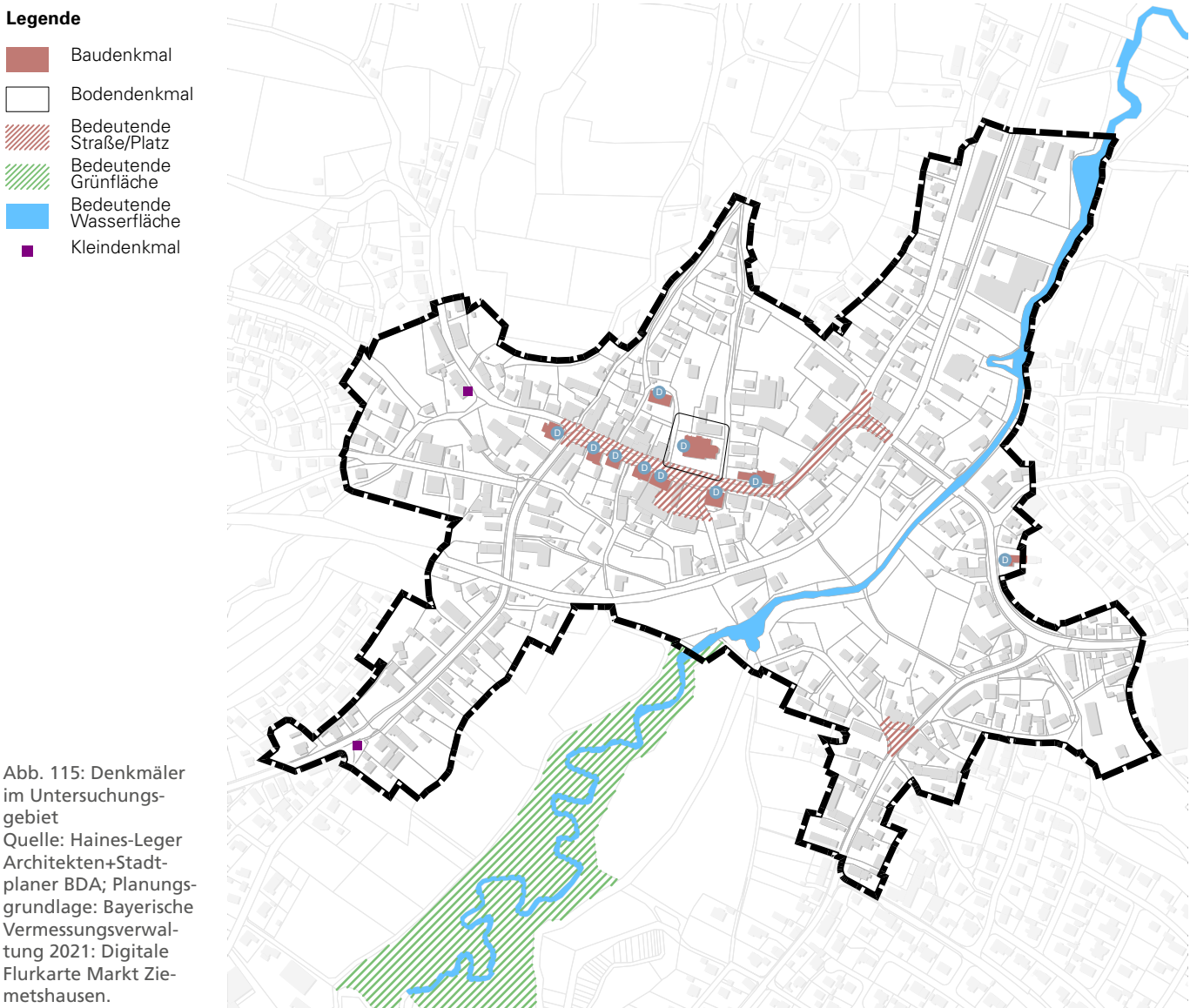


Abb. 115: Denkmäler im Untersuchungsgebiet
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen.

Der Altort ist reich an historischen, teils denkmalgeschützten Gebäuden, die sich in mehr oder weniger gutem Erhaltungszustand zeigen. Besonders konzentriert sind die Baudenkmäler in der Bgm.-Haide-Straße. Bemerkenswert sind hier die Gebäude

- Bgm.-Haide-Straße 1 (Rathaus)
- Bgm.-Haide-Straße 10 (Gasthaus zur Post)
- Bgm.-Haide-Straße 16 (Taferne)
- Bgm.-Haide-Straße 17 (St. Petrus und Paulus)
- Bgm.-Haide-Straße 19/21 (Rentamt)
- Spitalweg 4 (Spital)

Weiterhin sind noch das Gebäude Augsburgers Straße 15, die Kapelle an der Einmündung der Vogelburgstraße in die Wackerlestraße und die Heiligenfigur am Gebäude Kohlstattstraße 9 hervorzuheben.

Der Erhalt und die Sanierung dieser Gebäude muss für den Markt an erster Stelle stehen, um dieses reiche, wertvolle bauhistorische und kulturelle Erbe zu bewahren.



Abb. 116: Bgm.-Haide-Straße 1



Abb. 117: Bgm.-Haide-Straße 8/10



Abb. 118: Bgm.-Haide-Straße 16



Abb. 119: Bgm.-Haide-Straße 17



Abb. 120: Bgm.-Haide-Straße 19/21



Abb. 121: Spitalweg 4

5 Vorbereitende Untersuchungen

Nutzungsstruktur Erdgeschoss

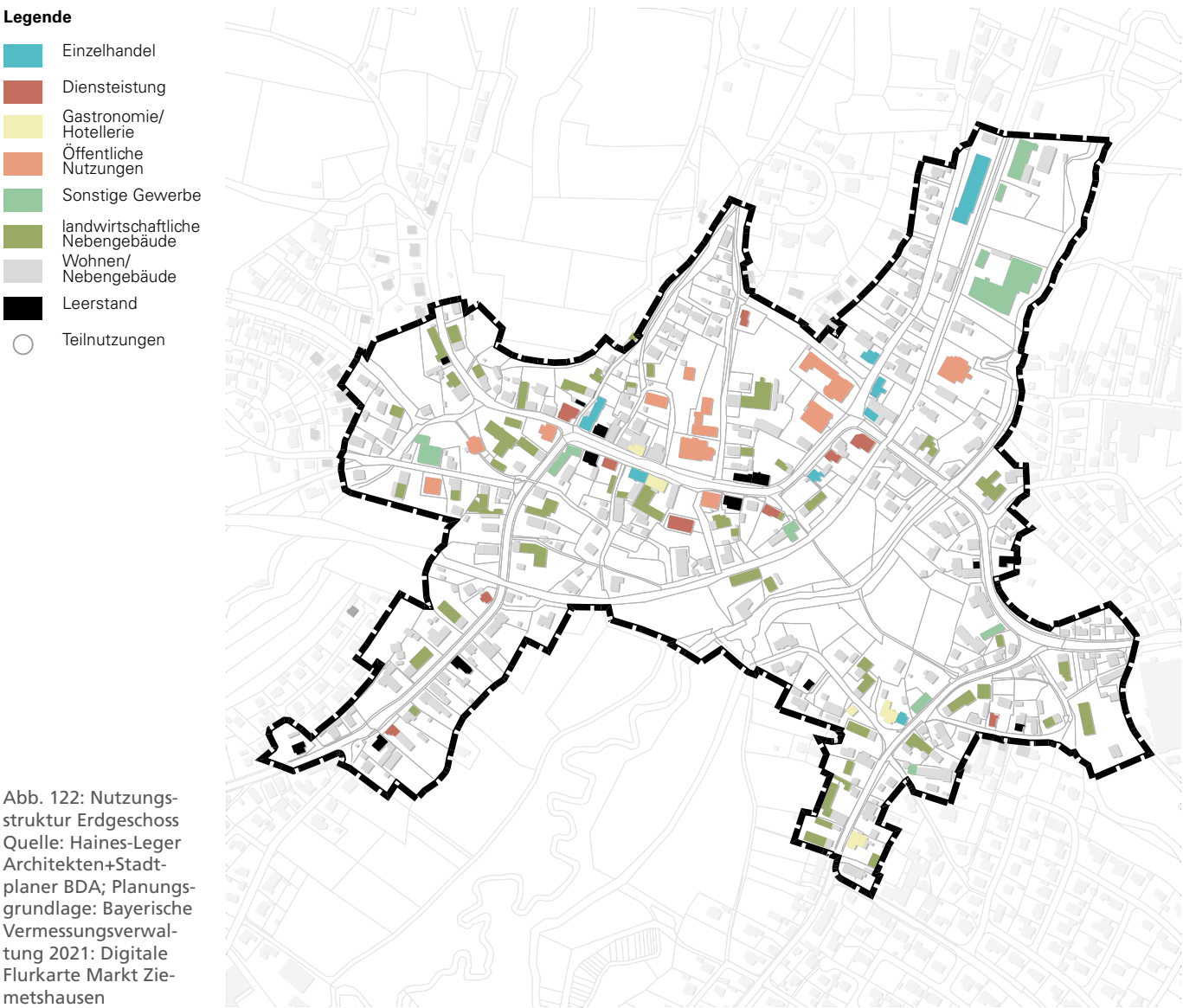


Abb. 122: Nutzungsstruktur Erdgeschoss
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

In Erdgeschosslage ist im Ortskern, mit Schwerpunkt auf das westliche sowie das östliche Ende der Bgm.-Haide-Straße und die Bahnhofstraße, noch immer ein gewisser Besitz an Handel vorhanden, der vor allem Waren des täglichen Bedarfs abdeckt. Auch der Großteil der öffentlich genutzten Gebäude sowie die Dienstleistungsangebote gruppieren sich um die Bgm.-Haide-Straße. Das gastronomische Angebot ist relativ dünn besetzt. Hier findet sich neben dem Schwerpunkt an der Neuen Mitte ein weiterer Schwerpunkt an der Oettingen-Wallerstein-Straße. Problematisch sind die Leerstände von Ladenlokalen in prominenter Lage in der Bgm.-Haide-Straße und an anderen Stellen, was zu einer generellen Abwertung des Ortsbilds führt.

Größere Gewerbeflächen findet man im Untersuchungsgebiet nur im Gewerbegebiet Am Bahnhof. Abseits dieser Haupthandelslagen dominiert die Wohnnutzung in den Erdgeschosslagen. Bemerkenswert ist jedoch die hohe Dichte an landwirtschaftlichen Nebengebäuden, meist Scheunen oder Speichergebäude, auch im Ortskern.

Nutzungsstruktur Obergeschoss

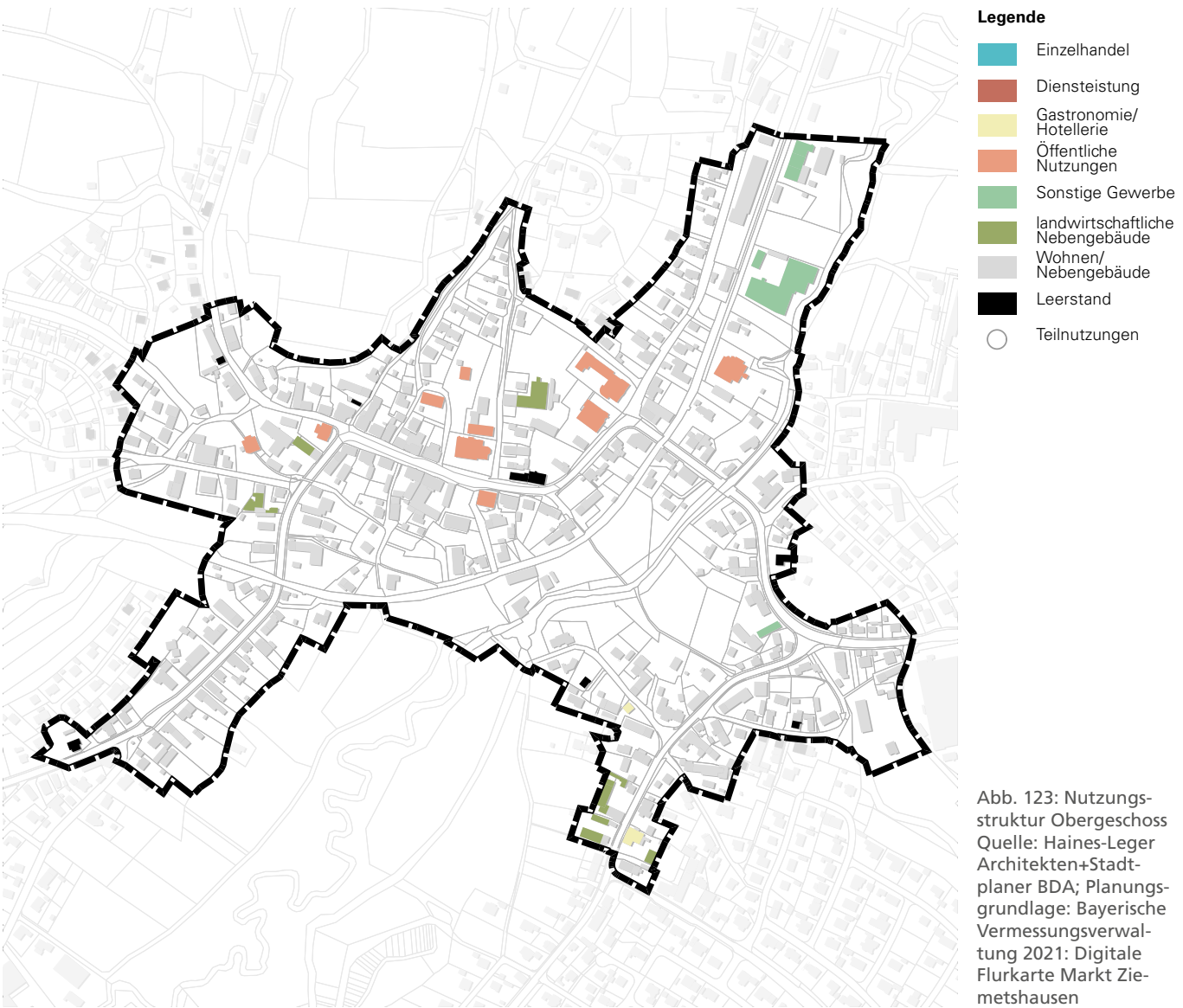


Abb. 123: Nutzungsstruktur Obergeschoss
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

In den oberen Geschossen herrscht fast im gesamten Untersuchungsgebiet die Wohnnutzung vor. Ausnahmen sind die öffentlichen Gebäude, wie das Rathaus, die Schule oder die Kita. Auch einige landwirtschaftliche Nebengebäude werden in den Obergeschossen als solche genutzt.

5 Vorbereitende Untersuchungen

Leerstand

Legende

- Gebäudeleerstand
- Gebäudeteil-leerstand
- Voraussichtlicher Leerstand
- Baulücke

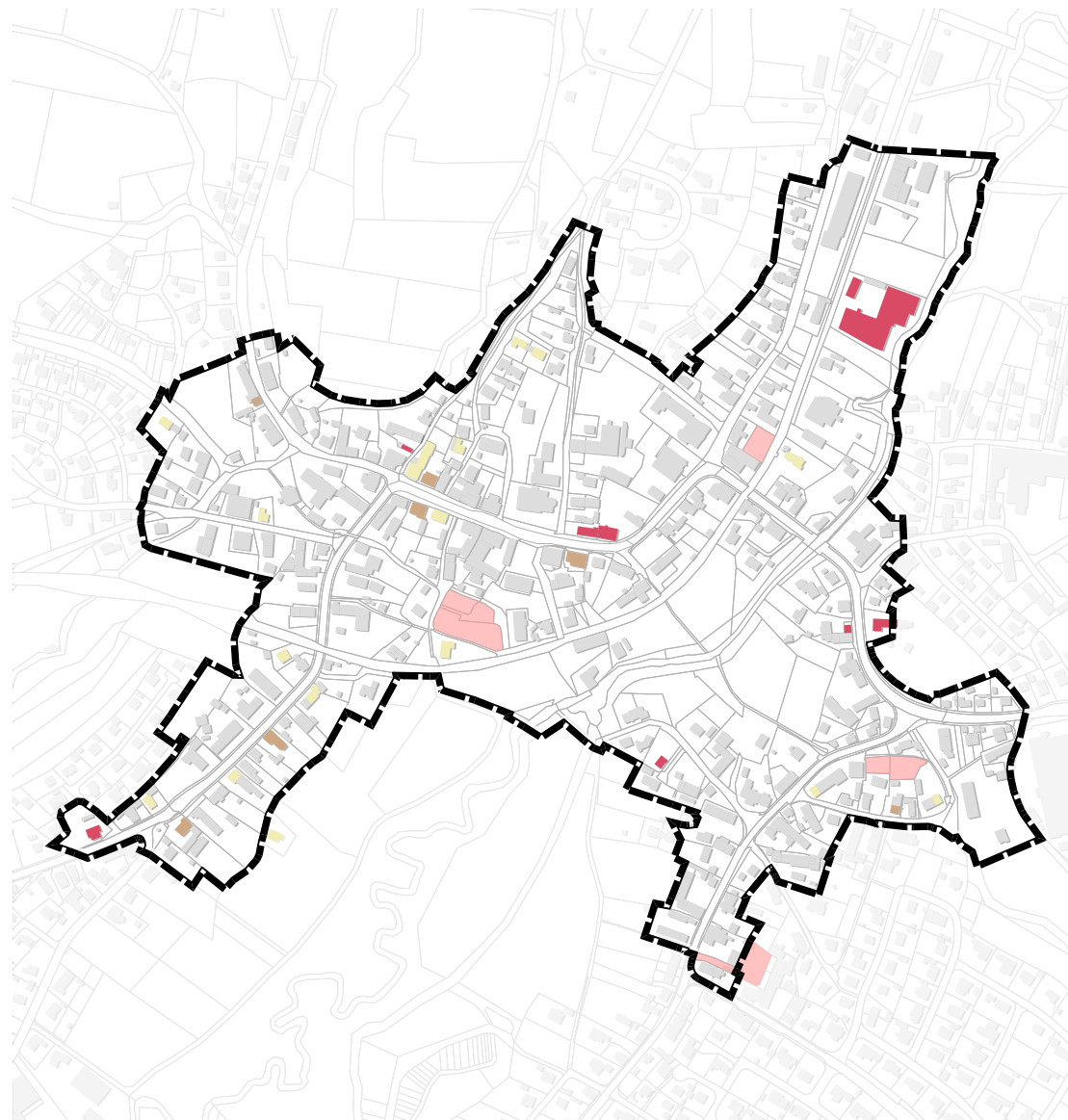


Abb. 124: Leerstände
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige vollständig oder teilweise leer stehende Gebäude. Am auffälligsten (und auch am schädlichsten) ist die hohe Zahl an Leerständen in den Erdgeschossen in zentraler Lage, etwa in der Bgm.-Haide-Straße. Hier ist von einem starken Abwertungs- (oder auch „Trading Down“-) Effekt auf die nähere Umgebung sowohl in gestalterischer Hinsicht (Abwertung des Ortsbilds) als auch in funktionaler Hinsicht (Abwertung der Einzelhandelslage) auszugehen. Komplette Gebäudeleerstände gibt es nur wenige. Am prominentesten ist dabei das Rentamt, welches aber von der Marktgemeinde saniert und als OGTS genutzt werden soll. In der Straße Am Bahnhof steht ein größerer Gewerbekomplex leer.

Eine auffällige Baulücke besteht zentral im Ort gelegen an der Mühlstraße. Diese Grundstücke wurden jedoch vor kurzem verkauft, sodass eine baldige Bebauung wahrscheinlicher wird.

Sanierungsbedarf Gebäude

Legende

- kein bis gering
- gering bis mittel
- hoch (Generalsan./ z.T. im Bau)

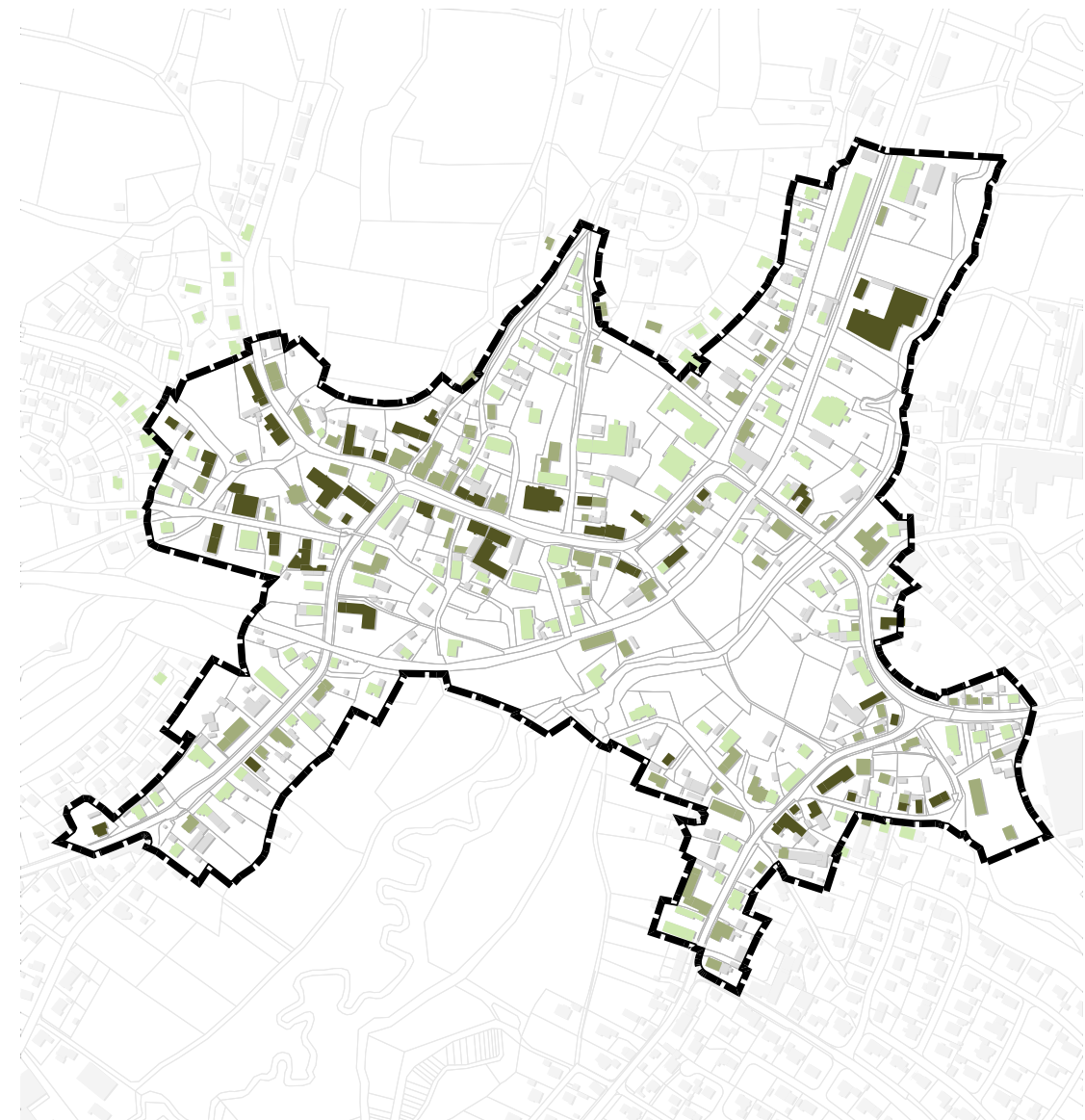


Abb. 125: Sanierungsbedarf Gebäude
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

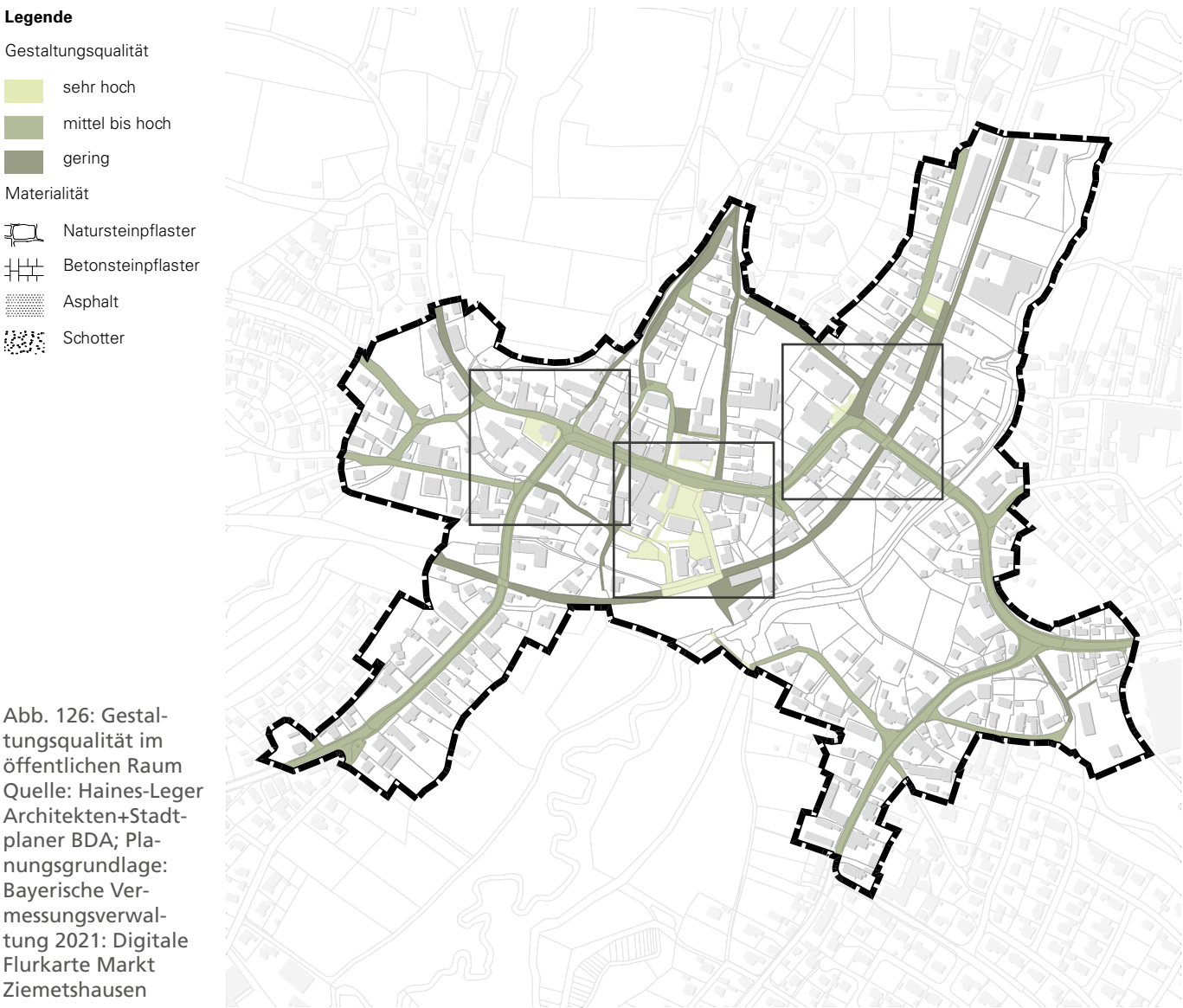
Der Sanierungsbedarf von Gebäuden spiegelt sich in Mängeln an der Fassade, Fenstern und Türen sowie des Daches wider.

Mit Blick auf die Karte werden hier zwei Schwerpunkte deutlich. Der eine liegt im westlichen Bereich der Bgm.-Haide-Straße, der Kohlstattstraße und der Friedhofstraße. Mit den Gebäuden Bgm.-Haide-Straße 4, 16, 19 und 21 befinden sich auch mehrere Baudenkmäler darunter.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Oettingen-Wallerstein-Straße. Häufig tritt der erhöhte Sanierungsbedarf in Verbund mit einem Leerstand auf. Hier haben die Eigentümer neben der Sanierung ihrer Gebäude also auch die Aktivierung bzw. den Umbau ihrer Gebäude, beispielsweise von einer gewerblichen zu einer Wohnnutzung, als Aufgabe.

5 Vorbereitende Untersuchungen

Gestaltungsqualität und Materialität im öffentlichen Raum



Die Gestaltungsgüte ist besonders in den umgebauten öffentlichen Räumen eher mäßig. Die meisten Straßen und Gehwege sind mit einem zweckdienlichen Asphaltbelag ausgestattet. Teilweise sind Bordsteine aus Beton oder Naturstein sowie gepflasterte Entwässerungsrinnen vorhanden. Besonders in der Bgm.-Haide-Straße führt diese einfache Gestaltung nicht zu einem attraktiven und der Ortsmitte angemessenen öffentlichen Raum. Die Neue Mitte überzeugt mit einer hochwertigen Platzgestaltung aus Betonsteinpflaster. Hier setzt die Baumreihe einen grünen Akzent und die Bänke laden zum Verweilen ein.

Die Freiräume um das Rathaus sowie vor der Schule und der Barbarahalle weisen mit ihrem Belag aus Kleinsteinpflaster bzw. Betonsteinpflaster ebenfalls eine hochwertigere Gestaltung auf. Allerdings könnten beide Orte mit Blick auf die Aufenthaltsqualität nachqualifiziert werden. In einigen Straßen, wie der Wiedengasse fehlen abgetrennte Fußwege. Auch im Bereich der Schulstraße und der Bahnhofstraße besteht gestalterisches Verbesserungspotenzial. Der Fußweg auf der alten Bahntrasse in Teilen sowie die Zuwegung zum Zusammensteg könnten ebenfalls aufgewertet werden.

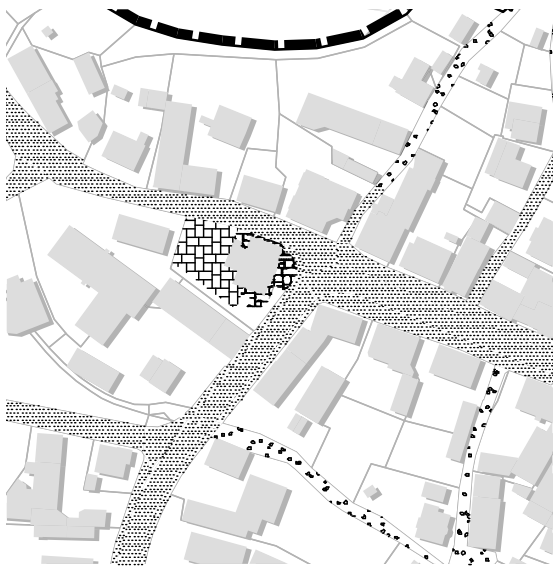


Abb. 127: Materialität Rathausumfeld

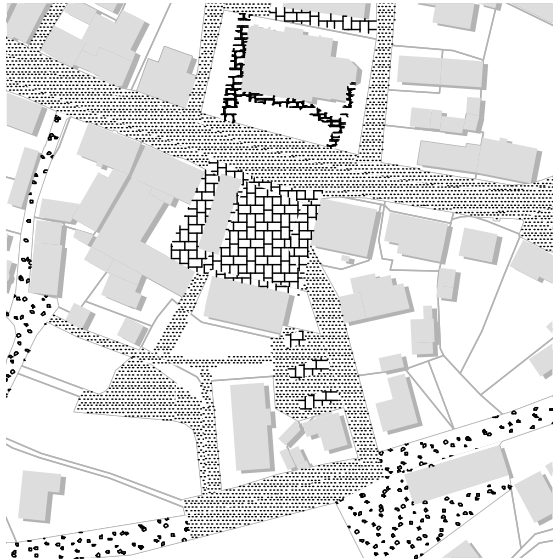


Abb. 129: Materialität Neue Mitte



Abb. 131: Materialität Umgebung der Schule



Abb. 128: Platz vor dem Rathaus



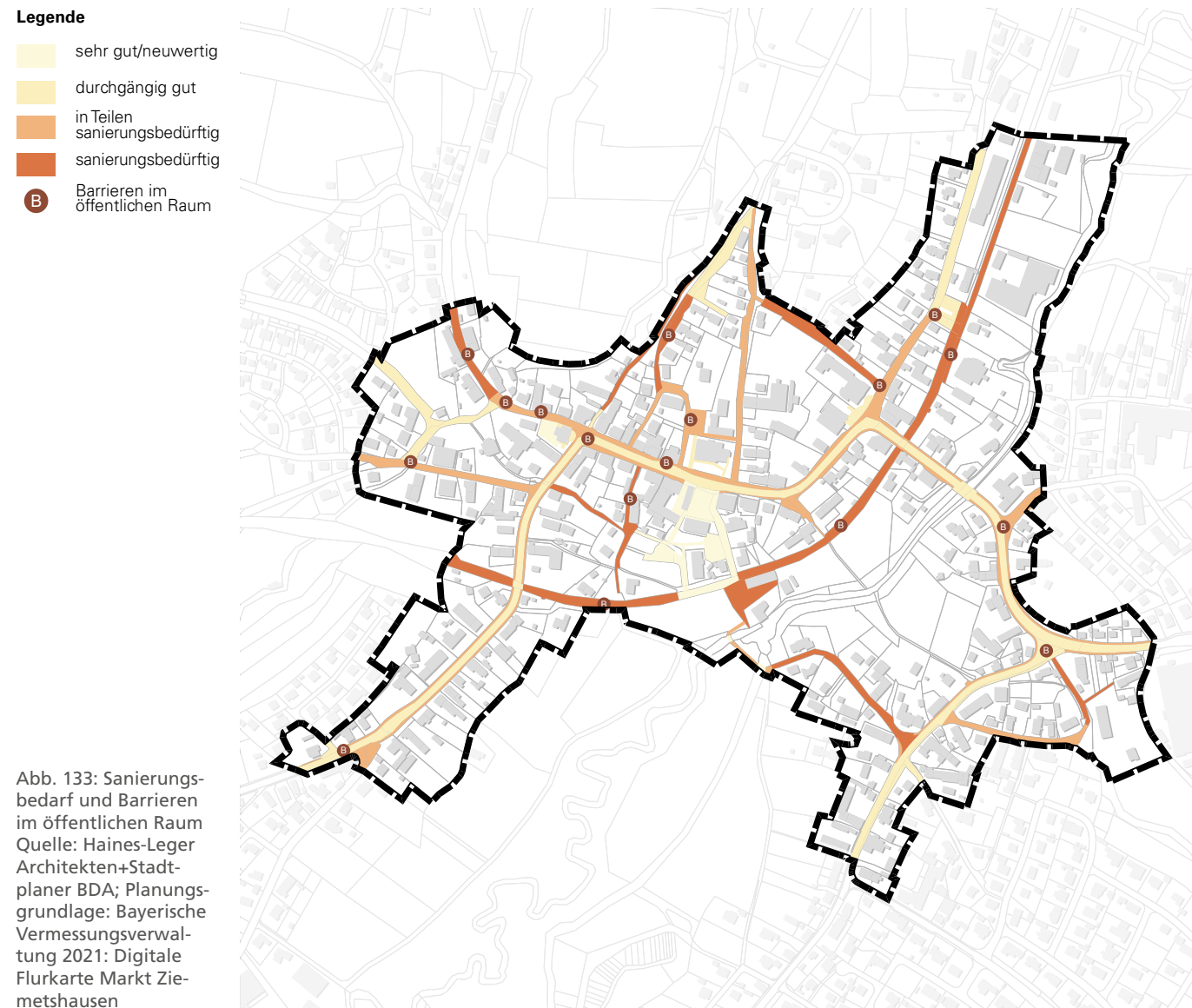
Abb. 130: Neue Mitte



Abb. 132: Platzbereich vor der Schule

5 Vorbereitende Untersuchungen

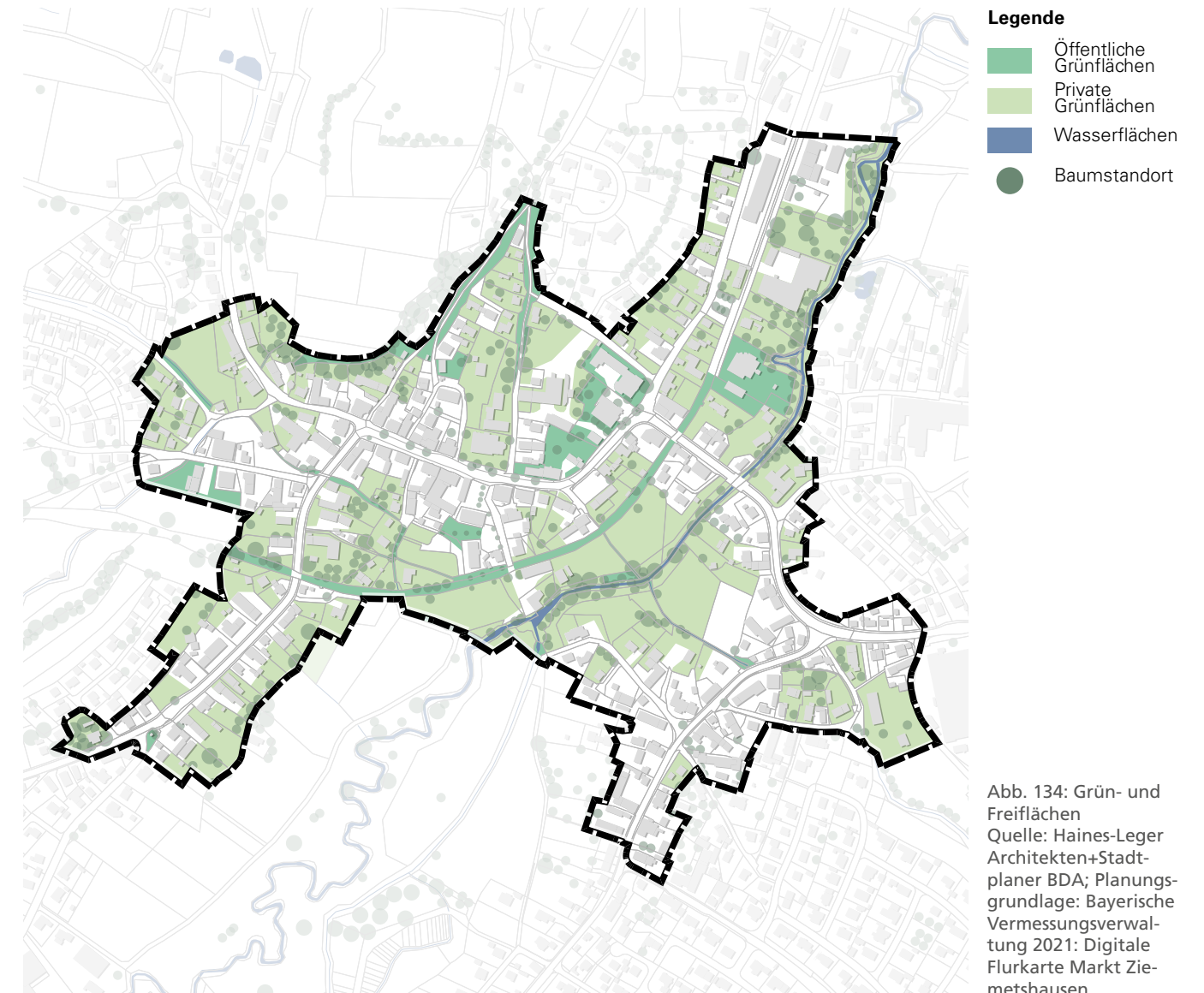
Sanierungsbedarf und Barrieren im öffentlichen Raum



Im gesamten Untersuchungsgebiet sind die straßenbegleitenden Fußwege nicht im besten Zustand. Ein besonderer Sanierungsbedarf der Straße als auch der Gehwege besteht in der Schulstraße sowie im Einmündungsbereich in die Bahnhofstraße. Weitere Straßen mit erhöhtem Sanierungsbedarf sind der Gerberweg und die obere Kohlstattstraße. Zusätzlich besteht Sanierungsbedarf an Fußwegen und in Nebenlagen, wie dem Brühlweg, oberen Spitalweg und dem Fußweg entlang der ehemaligen Bahntrasse.

Einhergehen sollte die Sanierung mit dem Abbau von Barrieren. Diese stellen insbesondere Verengungen oder Bodenwellen durch Straßenbäume oder auch nicht abgesenkte Bordsteine dar. Besonders in der Nähe von wichtigen Einrichtungen wie dem Spital oder dem Rathaus sollten Barrieren abgebaut werden. Auch sollten gesicherte Überwege über die Hauptstraßen geschaffen werden, vor allem im Bereich der Schule und an den Bushaltestellen. Die Neue Mitte sowie die neugestalteten angrenzenden Straßen und Wege sind aufgrund ihrer Aktualität noch in einem guten Zustand.

Grün- und Freiflächen



Der Untersuchungsbereich zeigt sich, insbesondere auch durch die Privatgärten, gut durchgrünt. Öffentliche Grünflächen bestehen nur wenige, jedoch grenzt direkt an das Untersuchungsgebiet die Außenlandschaft der Zusan an. Allerdings fehlt ein für die Allgemeinheit nutzbarer Grünraum mit Aufenthaltsqualität und Angeboten für verschiedenen Generationen. Auch entlang der zulaufenden Bäche liegt Begrünung vor, wobei diese immer wieder durch verrohrte Abschnitte unterbrochen wird. Alle Gewässer gilt es an einigen Stellen stärker in den öffentlichen Raum einzubinden, um diese erfahrbar zu machen.

Straßenbegleitgrün existiert nur in Teilen der Bgm.-Haide-Straße. Eine Ausweitung der Straßenbegrünung in der Bgm.-Haide-Straße wäre dem Ortsbild zuträglich und würde den Ortskern zu einem attraktiven Aufenthaltsraum machen.

5 Vorbereitende Untersuchungen

Städtebauliche Werte

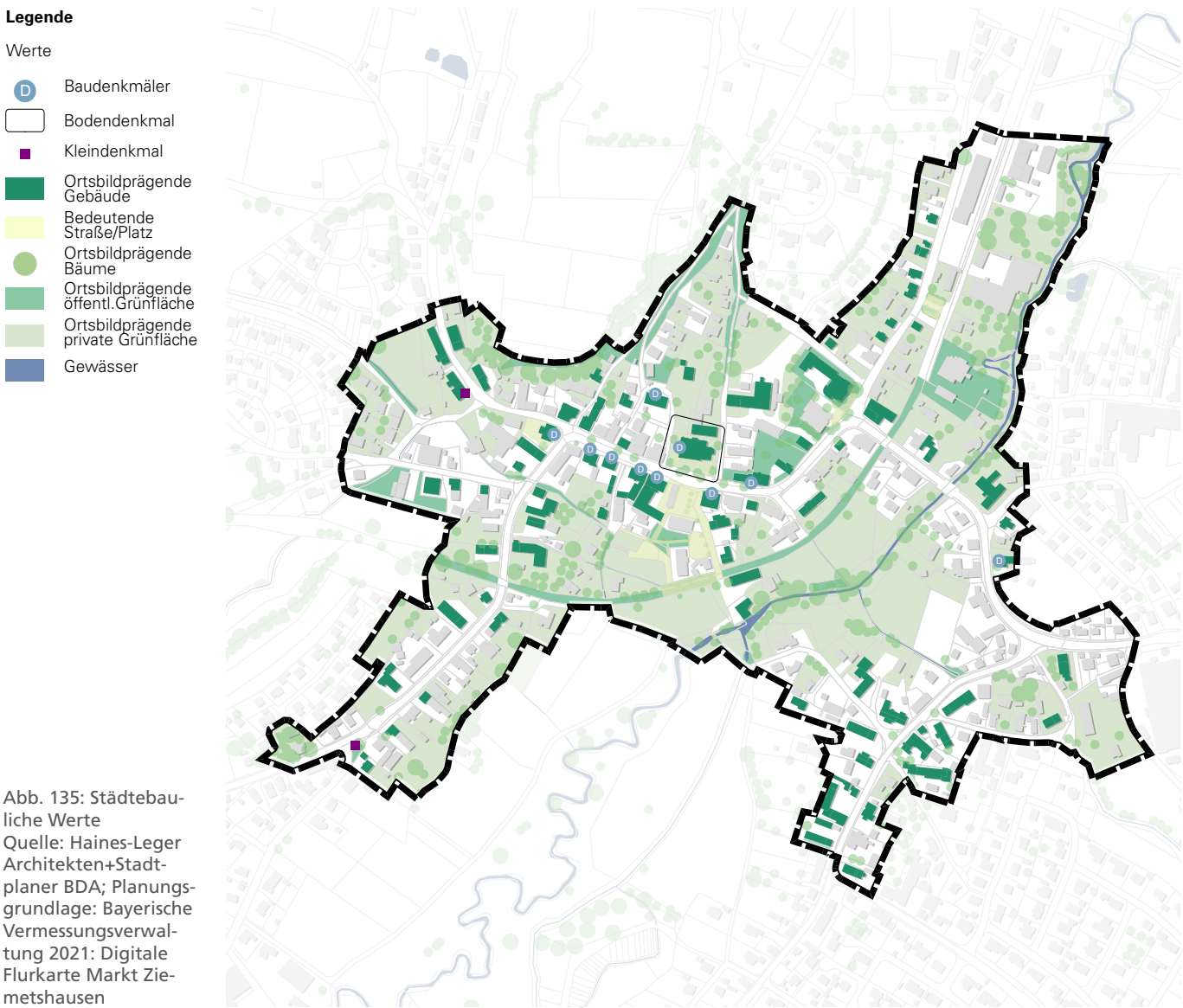


Abb. 135: Städtebauliche Werte
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

Die städtebaulichen Werte im Untersuchungsgebiet liegen in dem großen Bestand an historischen, teilweise denkmalgeschützten und gut erhaltenen Gebäuden vor allem im Ortskern aber auch teils in den Nebenlagen. Noch ein größerer Teil von Gebäuden ist durch eine reiche, historische Erscheinung als ortsbildprägend einzustufen, hier liegt neben dem Ortskern an der Bgm.-Haide-Straße auch ein Schwerpunkt auf dem historischen zweiten Zentrum in der Oettinger-Wallerstein-Straße. Die Neugestaltungen in der Neuen Mitte und den angrenzenden Straßen waren der Funktion des Ortskerns als vitale Mitte zuträglich, jedoch bedarf es einer weiteren Qualifizierung und Angebotserweiterung.

Auch die Bäume und Grünflächen machen einen Teil des attraktiven Ortsbilds aus. Die Gewässer sind wertvolle Strukturen, welche den Ortskern gliedern und Grün- und Erlebnissräume darstellen. Hier sollte der Fokus auf die Stärkung der Erlebbarkeit gelegt werden.



Abb. 136: Neue Mitte



Abb. 137: Taferne und Posthaltereier



Abb. 138: Ortsbildprägendes landwirtschaftliches Nebengebäude



Abb. 139: Sanierter Althof



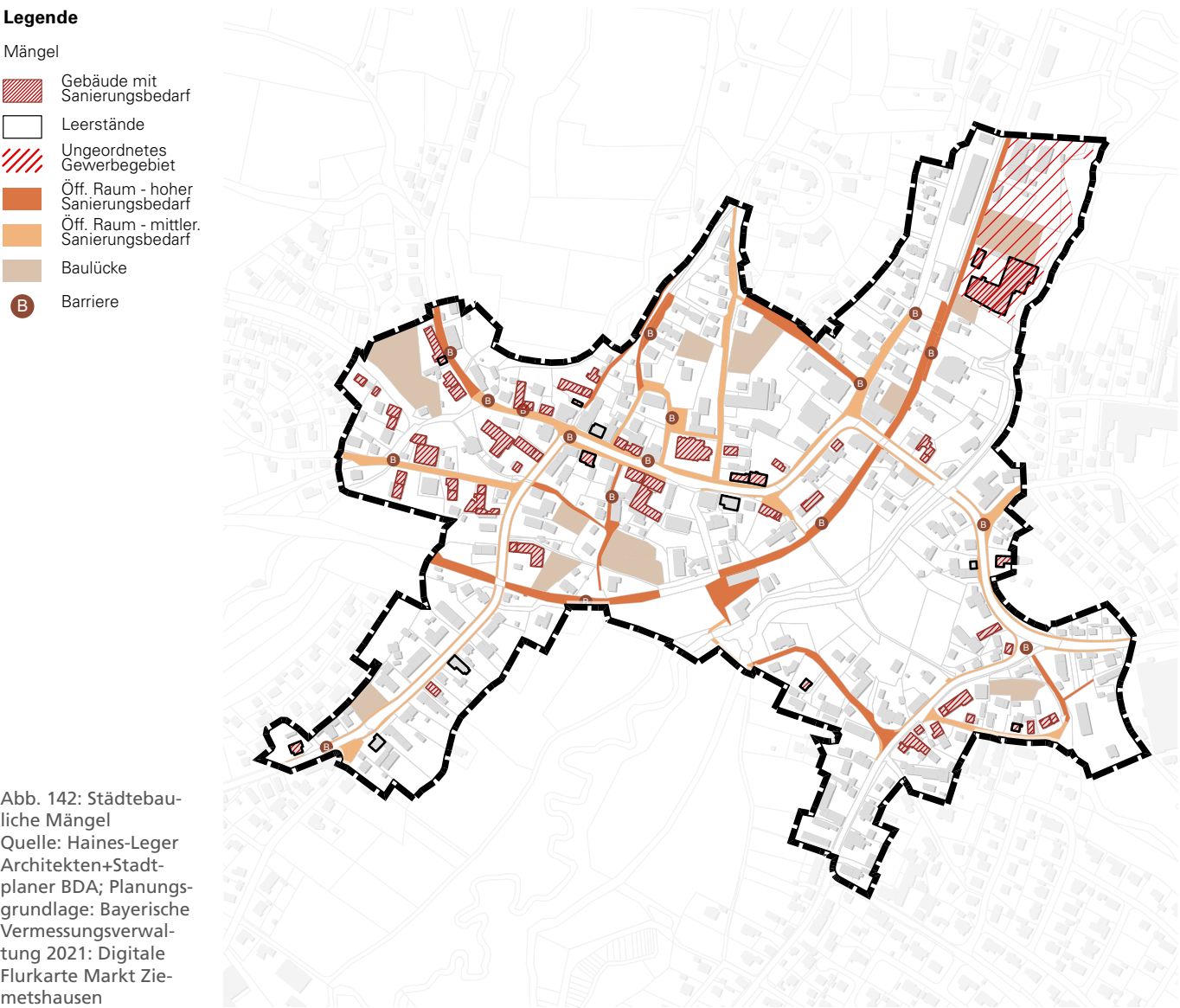
Abb. 140: Zusam und Zusamauen



Abb. 141: Mittelbach mit grünen Randbereichen

5 Vorbereitende Untersuchungen

Städtebauliche Mängel



Städtebauliche Mängel stellen insbesondere Gebäude mit hohem und mittlerem Sanierungsbedarf dar, die sich auffällig an zwei Standorten konzentrieren: in der östlichen Bgm.-Haide-Straße mit angrenzenden Straßen sowie in der Oettingen-Wallerstein-Straße. Im Verbund mit einigen Leerständen wird hier das ansonsten schöne Marktbild deutlich getrübt. Es besteht die Gefahr eines weiterreichenden Abwertungsprozess auf benachbarte Lagen. Diese Mängel müssen daher unbedingt beseitigt werden. Doch auch abseits dieser Schwerpunkte existieren weitere Sanierungsbedarfe und Leerstände, etwa im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“. Die Aktivierung der Leerstände muss eine hohe Priorität besitzen.

Öffentliche Räume mit Gestaltungs- und/oder Sanierungsbedarf stellen die Bgm.-Haide-Straße, die Schulstraße, der Gerberweg, die obere Kohlstattstraße, die Straße „Am Bahnhof“, der Fußweg entlang der ehemaligen Bahntrasse sowie weitere, kleinere Straßenabschnitte dar. Hier befinden sich auch einige Stellen mit Barrieren. Eine sehr markante Baulücke befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Neuen Mitte in der Mühlstraße. Dies trägt in Teilen zur Abwertung des Ortsbils bei.



Abb. 143: Leerstand Gerberweg 9



Abb. 144: Ladenleerstand Bgm.-Haide-Straße 7



Abb. 145: Sanierungsbedarf Oettingen-Wallerstein-Straße 11



Abb. 146: Sanierungsbedarf Gerberweg



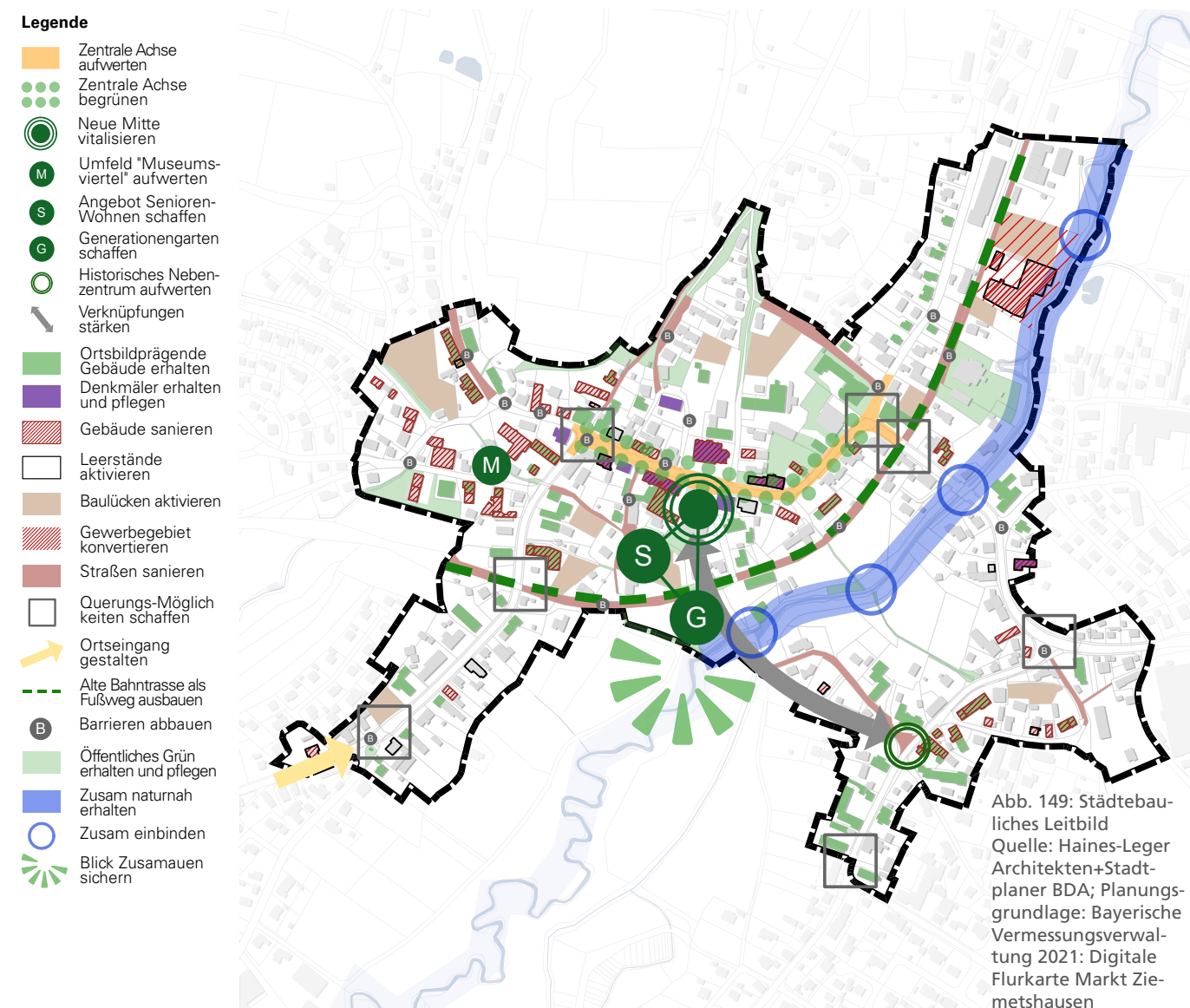
Abb. 147: Gewerbeleerstand Am Bahnhof 8/10



Abb. 148: Gestaltungsbedarf Fußweg ehem. Bahntrasse

5 Vorbereitende Untersuchungen

Leitbild und Sanierungsziele



Als zentrale Sanierungsziele sollten die Attraktivierung des Ortskerns zur Wohnnutzung und die Sicherung des Versorgungsangebots im Fokus stehen. Damit einher geht der Erhalt und die Sanierung der Denkmäler und ortsbildprägenden Gebäude als auch die Gestaltung der Straßen und öffentlichen Räume. Beispielsweise durch Begrünung und Schaffung von Treffpunkten und Außengastronomischen Flächen. Dadurch wird Frequenz und Vitalität im Ort gehalten. Leerstände sollen aktiviert werden, um nachteilige Lagen aufzuwerten. Dies gilt auch für Baulücken. Barrieren im öffentlichen Raum sollen reduziert werden. Als wichtige Empfangsgeste sollte der westliche Ortseingang aufgewertet werden.

Einen weiteren Schatz für das Ortsbild stellen die Zusa und ihre Auenlandschaft dar. Diese gilt es, in das Ortsbild zu integrieren und erfahrbar zu machen. Die Verknüpfung zwischen den beiden Siedlungskernen auf beiden Seiten der Zusa gilt es zu stärken.

Historische Straßenzüge erhalten

Aus den historischen Straßenzügen ist die Siedlungsentwicklung des Markts gut ablesbar. Diese gilt es in ihrer Gestalt zu erhalten, auch bei künftigen Sanierungen und Neugestaltungen.

Ortsbildprägende Gebäude erhalten

Eine große Zahl an Gebäuden ist aufgrund ihrer Bauhistorie und ihrer Gestalt ein wichtiger Bestandteil des Ortsbilds. Der Erhalt dieser Gebäude ist ein elementares Sanierungsziel.

Denkmäler erhalten und pflegen

Baudenkmäler aber auch denkmalgeschützte Bauteile sind wichtige historische Zeugnisse und außerdem auch ortsbildwirksam. Für die Sanierung dieser Gebäude ist ein enger Austausch mit dem Landesamt für Denkmalpflege notwendig.

Gebäude sanieren

Viele Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen Sanierungstau. Um eine Schädigung der Bausubstanz zu verhindern und das Ortsbild zu verbessern müssen also Anreize zur privaten Sanierung dieser Gebäude gesetzt werden.

Leerstände aktivieren

Leerstände stellen „Erlebnislücken“ in der Einzelhandelslage dar und wirken sich negativ auf den Erhaltungszustand des Gebäudes und den Standort aus. Dies kann zu einem weitgreifenden „Trading-Down-Effekt“ führen. Die Aktivierung dieser Flächen ist also ein wichtiges Ziel.

Baulücken aktivieren

Baulücken sind nicht genutzte Flächenpotenziale. Besonders zur Stärkung der Wohnnutzung im Ortskern sollten diese Potenziale aktiviert werden.

Straßen sanieren

Einige Straßen befinden sich in einem schlechten, baulichen Zustand und sollten saniert werden.

Straßen begrünen

Straßenbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima und das Ortsbild aus und hat zusätzlich noch eine gliedernde und verkehrsberuhigende Wirkung. Besonders entlang der zentralen Straßenzüge wie der Bgm.-Haide-Straße sollte auf eine Begrünung hingewirkt werden.

Gestaltungsqualität im Öffentlichen Raum erhöhen

Der öffentliche Raum ist das „Aushängeschild“ des Ortskerns als Erlebnis- und Geschäftsraum sowie als sozialer Treffpunkt. Ein attraktiv gestalteter öffentlicher Raum bringt Frequenz und Vitalität, etwa durch Außengastronomie und Verweilbereiche. Neben den bereits neu gestalteten Bereichen sollte dieses Ziel besonders in der Bgm.-Haide-Straße verfolgt werden.

Ortseingang gestalten

Durch die vorgelagerten Wohngebiete und den unscheinbaren Ortseingang entsteht keine freundliche Empfangsgeste bei der Einfahrt über die Krumbacher Straße. Eine Neugestaltung des kleinen Platzes um die Dreifaltigkeitskapelle an der Einmündung der Vogelburgstraße in Verbindung mit Maßnahmen zur Verkehrsbremmung könnte den Ortseingang attraktiver machen.

Öffentlichen Grünraum schaffen

Im Ortskern soll eine kleine Parkanlage als zentraler Treffpunkt und Aktivraum mit generationenübergreifendem Angebot und Blick auf die Zusaumen geschaffen werden. Am idealen Standort am Zusaumsteg würde die Grünfläche zentral im Ort liegen und die Bereiche auf beiden Seiten der Zusa besser verknüpfen.

Barrieren abbauen

Im Untersuchungsgebiet bestehen kleinere Barrieren wie Engstellen und Bodenwellen durch Straßenbäume oder auch nicht abgesenkte Bordsteine. Außerdem fehlen an den Hauptstraßen Querungshilfen für Zufußgehende.

5 Vorbereitende Untersuchungen

Öffentliches Grün erhalten und pflegen

Öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Grünflächen sind wichtige Faktoren für die Wohnqualität und das Ortsbild und sollten entsprechend erhalten und gepflegt werden.

Mittelbach und Schellenbach einbinden

Mittelbach und Schellenbach sind nur stellenweise in das Ortsbild eingebunden und teils stark verbaut. Durch eine Öffnung dieser Gewässer zum öffentlichen Raum könnte das Ortsbild um eine wertvolle Facette bereichert werden.

Umnutzung Gewerbeleerstand

In der Straße „Am Bahnhof“ steht ein größerer Gewerbekomplex leer. Dieser muss wieder aktiviert werden oder einer anderen Nutzung, wie etwa Wohnen, zugeführt werden.

Altersgerechte Wohnangebote schaffen

In möglichst zentraler Lage sollte ein barrierefreies Wohnangebot geschaffen werden, um betagten Menschen ein selbstbestimmtes Leben im Ort zu ermöglichen. Die fußläufige Entfernung zu den wichtigsten Geschäften und zur Arztpraxis muss sichergestellt werden.

Reaktivierung von Althofstellen und Nebengebäuden zu Wohnzwecken

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige Althofstellen und landwirtschaftliche Nebengebäude. Ein Umbau dieser Gebäude zu Wohngebäuden soll geprüft werden, um die Nutzung „Wohnen“, und damit auch die Vitalität im Ortskern zu fördern.

Stärkung des kulturellen und touristischen Angebots

Das kleine „Museumsquartier“ soll ein einheitliches Auftreten bekommen und bekannter gemacht werden. Auch das touristische Potenzial von Maria Vesperbild soll stärker genutzt werden.



Abb. 150: Ortsbildprägender Hof, Oettingen-Wallerstein-Straße



Abb. 151: Mühle und Zusan



Abb. 152: Brachfläche in der Mühlstraße



Abb. 153: Sanierungsbedarf in der Wackerlestraße



Abb. 155: Denkmal Bgm.-Haide-Straße 6



Abb. 157: Wackerle-Straße



Abb. 154: Aufwertungsbedarf ehemalige Bahntrasse



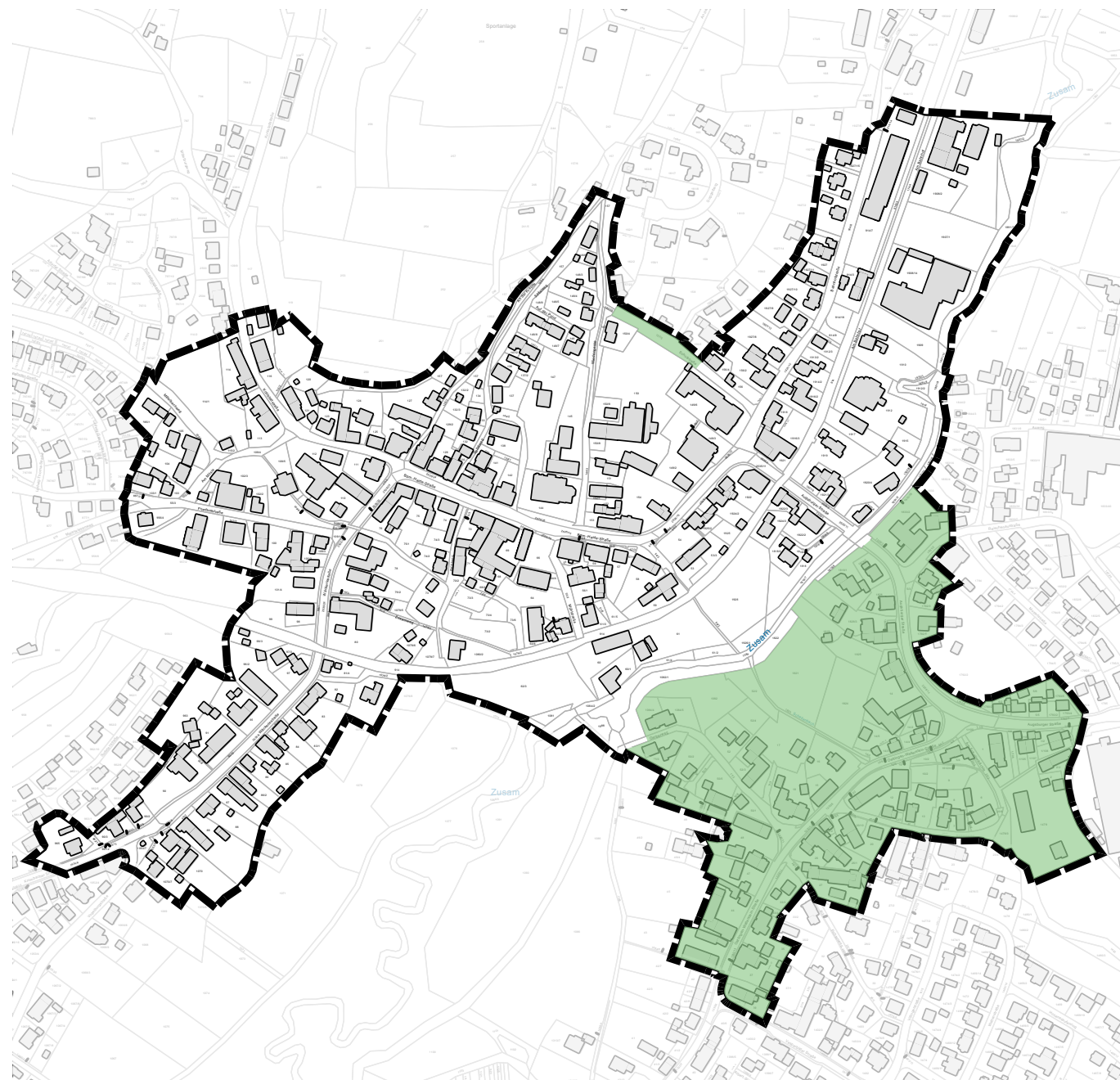
Abb. 156: Bgm.-Haide-Straße



Abb. 158: Denkmal Bgm.-Haide-Straße 8

5 Vorbereitende Untersuchungen

Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets



neu aufgenommene
Flächen

Abb. 159: Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA;
Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwal-
tung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Wie die vorangegangenen Untersuchungen gezeigt haben, sind im Untersuchungsgebiet folgende städtebauliche Missstände zu finden:

Substanzschwächen

- Mangelnde bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln (hoher Sanierungsbedarf)
- Gebäude mit Gestaltungsmängeln (Ortsbildstörende Gebäude)
- Gebäude mit Mängeln in der energetischen Beschaffenheit
- Gestaltungs-/Unterhaltsmängel der vorhandenen Erschließung
- Mängel in der Zugänglichkeit der Grundstücke, untergenutzte Flächen (Innenentwicklungsflächen)
- Mangelnde Barrierefreiheit

Funktionsschwächen

- Verlust der Versorgungsfunktion (z.B. Ladenleerstand)
- Fehlende Nutzung (Gebäudeleerstand)
- Fehlende Nutzung von Nebengebäuden (z.B. ehemalige Scheunen)
- Mängel im kulturellen Angebot (fehlendes Raumangebot)

Das Sanierungsgebiet umfasst die historische Bebauung entlang des Hauptstraßenzugs von Ziemetshausen, der Wäckerlestraße, Bgm.-Haide-Straße und Augsburger Straße. Vor allem an der Bgm.-Haide-Straße gruppiert sich der Großteil des Einzelhandels im Ortskern. Vor allem im Umkreis der westlichen Bgm.-Haide-Straße und der nördlichen Wäckerlestraße zeigt sich ein verstärkter Sanierungsbedarf von Privatgebäuden. Einen zweiten Sanierungsschwerpunkt findet man in Hettenbach, dem Siedlungskern südlich der Zusam entlang der Oettingen-Wallerstein-Straße. Im öffentlichen Raum bilden vor allem die Schulstraße sowie der Gerberweg und die Straße „Am Bahnhof“ Schwerpunkte des Sanierungsbedarfs. Aber auch die Bgm.-Haide-Straße ist, trotz ihrer Funktion als Hauptstraße mit Einzelhandel, nicht im besten Zustand.

Das Sanierungsgebiet von 2004 wird über die Zusam nach Süden auf den Siedlungskern „Hettenbach“ ausgeweitet, um die ortsbildprägenden Gebäude in diesem Bereich mit in das Sanierungsgebiet zu integrieren. Außerdem wird die Schulstraße auf ihrer kompletten Länge aufgrund ihres erhöhten Sanierungsbedarfs mit in das Sanierungsgebiet einbezogen.

Entscheidend für die Wahl des Sanierungsverfahrens (vereinfacht oder umfassend) ist, ob für die Lösung der städtebaulichen Probleme die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§§ 152 bis 156a BauGB) erforderlich ist oder nicht.

Die Gemeinde hat bei der Wahl des Verfahrens keinen Ermessensspielraum, wohl aber einen Beurteilungsspielraum. Die Gemeinde muss die Anwendung der Regeln zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag nach den §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind. Sie muss die Vorschriften aber wiederum anwenden, wenn sie für die Durchführung notwendig sind, oder wenn ihr Ausschluss die Durchführung erheblich erschwert. Die Beurteilung, ob die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich sind, hängt von der Art der geplanten Maßnahmen und der dadurch anzunehmenden Auswirkung auf die sanierungsbedingte Bodenwertentwicklung der Grundstücke ab.

Da es sich nur um Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden sowie Gesamtaufgaben, bei denen es sich vorrangig um die großflächige Verbesserung der Verkehrserschließung, die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums oder sonstige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums handelt, sind keine oder nur geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Somit kann ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Im Rahmen der Erstellung des INSEKs und der VU fanden verschiedene informelle Bürgerbeteiligungen statt. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach Billigung der Entwurfsfassung. Das partizipative Konzept ist im Anlagenbericht dokumentiert.

5 Vorbereitende Untersuchungen

Vorschlag Sanierungssatzung

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Ziemetshausen“

Vom XX.XX.20XX

Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), erlässt der Markt Ziemetshausen folgende Satzung.

§1

Festlegung des Sanierungsgebiets

(1) In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mängel und Missstände vor. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das ca. 37,9 ha umfassende Areal wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Es erhält die Kennzeichnung Sanierungsgebiet „Ortskern Ziemetshausen“.

(2) Die Grenzen des Sanierungsgebiets sind in dem beiliegenden Lageplan vom XX.XX.20XX dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage der Satzung Sanierungsgebiet

„Ortskern Ziemetshausen“ beigefügt. Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Zusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Ob ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung liegt, ergibt sich aus der Darstellung des Lageplans in der Anlage.

§2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung.

§3

Genehmigungspflichten

Im Sanierungsgebiet „Ortskern Ziemetshausen“ finden die Vorschriften des § 144 BauGB zu genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen Anwendung. Ausgeschlossen ist jedoch gemäß § 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB die Genehmigungspflicht für die Fälle des § 144 Abs. 2 BauGB. Für die Rechtsvorgänge des § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gilt gemäß § 144 Abs. 3 BauGB die Genehmigung allgemein als erteilt.

§4

Fristen

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf einen Zeitraum von 15 Jahren ab Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Satzung befristet. Somit ist die vorliegende Satzung nach 15 Jahren aufzuheben, wenn diese nicht durch Beschluss entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB verlängert wird.

§5

Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am XX.XX.20XX in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern“ vom 29.03.2004 außer Kraft.

Ziemetshausen, XX.XX.20XX
Ralph Wetzel, Erster Bürgermeister

6 Projekte und Maßnahmen

Projekt- und Maßnahmenplan

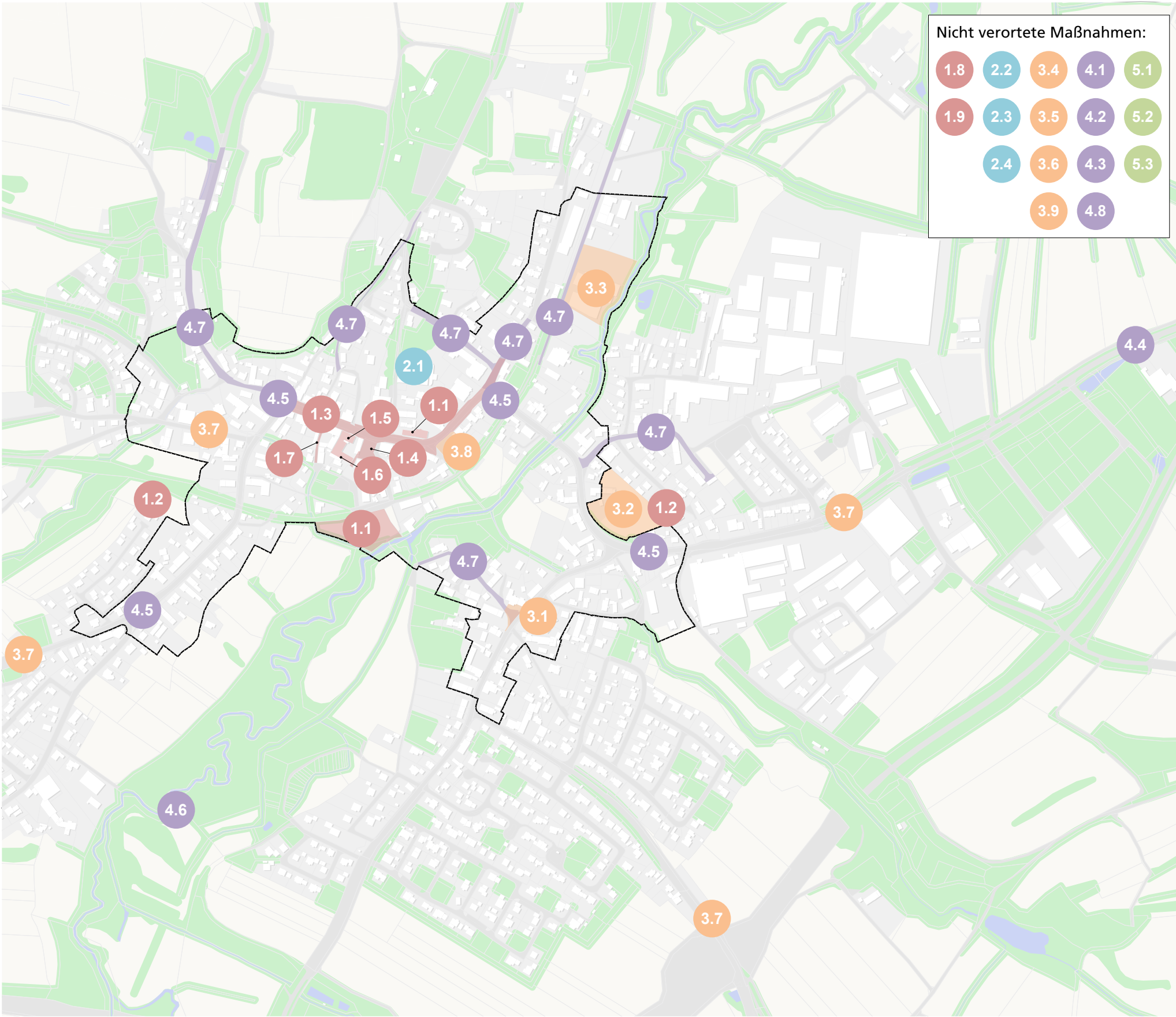
Handlungsfelder und Projektvorschläge

Projekt- und Maßnahmenkatalog



6 Projekte und Maßnahmen

Projekt- und Maßnahmenplan



- 1 Lebendiger Ortskern**
 - 1.1 Generationengarten an der Zusan errichten
 - 1.2 Wohnangebote für Senioren schaffen
 - 1.3 Zentralen Abschnitt Bgm.-Haide-Straße umgestalten
 - 1.4 Neue Mitte vitalisieren
 - 1.5 Gastronomie im Ortskern sichern
 - 1.6 Altes Stadel an der Neuen Mitte
 - 1.7 Brühlweg sanieren
 - 1.8 Erhaltungssatzung und Gestaltungshandbuch mit Richtlinien für das Kommunale Förderprogramm erarbeiten
 - 1.9 Kommunales Förderprogramm und Sanierungsberatung installieren
- 2 Umweltschutz und Klimaanpassung**
 - 2.1 Nahwärmenetz im Zentrum ausbauen
 - 2.2 Innovative Lösungen für großflächige PV-Anlagen bei Bewahrung der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft entwickeln
 - 2.3 Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser und Starkregen
 - 2.4 Entsiegelung und Begrünung von Gewerbeflächen
- 3 Lebenswerter Kernort**
 - 3.1 Zentrum Hettenbach: Gestaltung der Einmündung des Gerberwegs in die Oettingen-Wallerstein-Straße
 - 3.2 Wohngebiet auf der Brachfläche Augsburgs Straße 17-23 errichten
 - 3.3 Konversion Gewerbegebiet Am Bahnhof zu Wohngebiet
 - 3.4 Entwicklungsmöglichkeiten oder Umnutzung der Hofstellen prüfen
 - 3.5 Treffpunkt für Jugendliche schaffen
 - 3.6 Tourismuskonzept entwickeln
 - 3.7 Ortseingänge gestalten
 - 3.8 Private Vorflächen begrünen und gestalten
 - 3.9 Flächen-/Leerstandsmanagement einführen
- 4 Mobilität und Verkehr**
 - 4.1 Fuß- und Radwegenetz
 - 4.2 ÖPNV nach Dinkelscherben stärken
 - 4.3 ÖPNV nach Langenneufnach stärken
 - 4.4 Bushaltestelle Netto-Markt
 - 4.5 Querungsmöglichkeiten über die Hauptstraßen verbessern
 - 4.6 Südlicher Fußverbindung über die Zusanauen
 - 4.7 Straßenraumsanierungen
 - 4.8 Ausbau der Straßenbeleuchtung
- 5 Ortsteile**
 - 5.1 Spielplätze aufwerten/umgestalten
 - 5.2 ÖPNV-Anbindung Ortsteile
 - 5.3 Verknüpfung Maria Versperbild - Kernort für den Tourismus stärken

Abb. 160: Projekt- und Maßnahmenplan
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA;
Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

Lebendiger Ortskern

1.1

Generationengarten an der Zusam errichten

Mitwirkungs-
bereitschaft
Eigentümer
notwendig



Abb. 161: Beispielhaftes Nutzungskonzept | Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen BdA

Anlage einer Parkanlage (ca. 4.980 m²) mit generationenübergreifenden Angeboten am Zusamsteg als verbindendes Element der Bereiche nördlich und südlich der Zusam.

- Inklusiver Spielplatz für alle Altersstufen eventuell mit einem Wasserspielbereich
- Ruhebereich mit Sitzgelegenheiten und Blick in die Zusamauen
- Kneipp-Becken am Mittelbach
- Naturnahe Gestaltung mit heimischen Gehölz- und Staudenpflanzungen zur Erhöhung der Biodiversität
- Überdachter Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten
- Auch schrittweise Umsetzung auf Teilflächen möglich
- Teilweise Lage in Hochwassergefahrenbereich

Vorbereitende Maßnahmen:

- Kontakt mit den Grundstückseigentümern der Flurstücke 62/3 und 1081 aufnehmen
- Ankauf des Grundstücks/ von Teilflächen des Grundstücks durch die Gemeinde oder Eintragung einer Grunddienstbarkeit
- Beauftragung eines Landschaftsarchitekturbüros



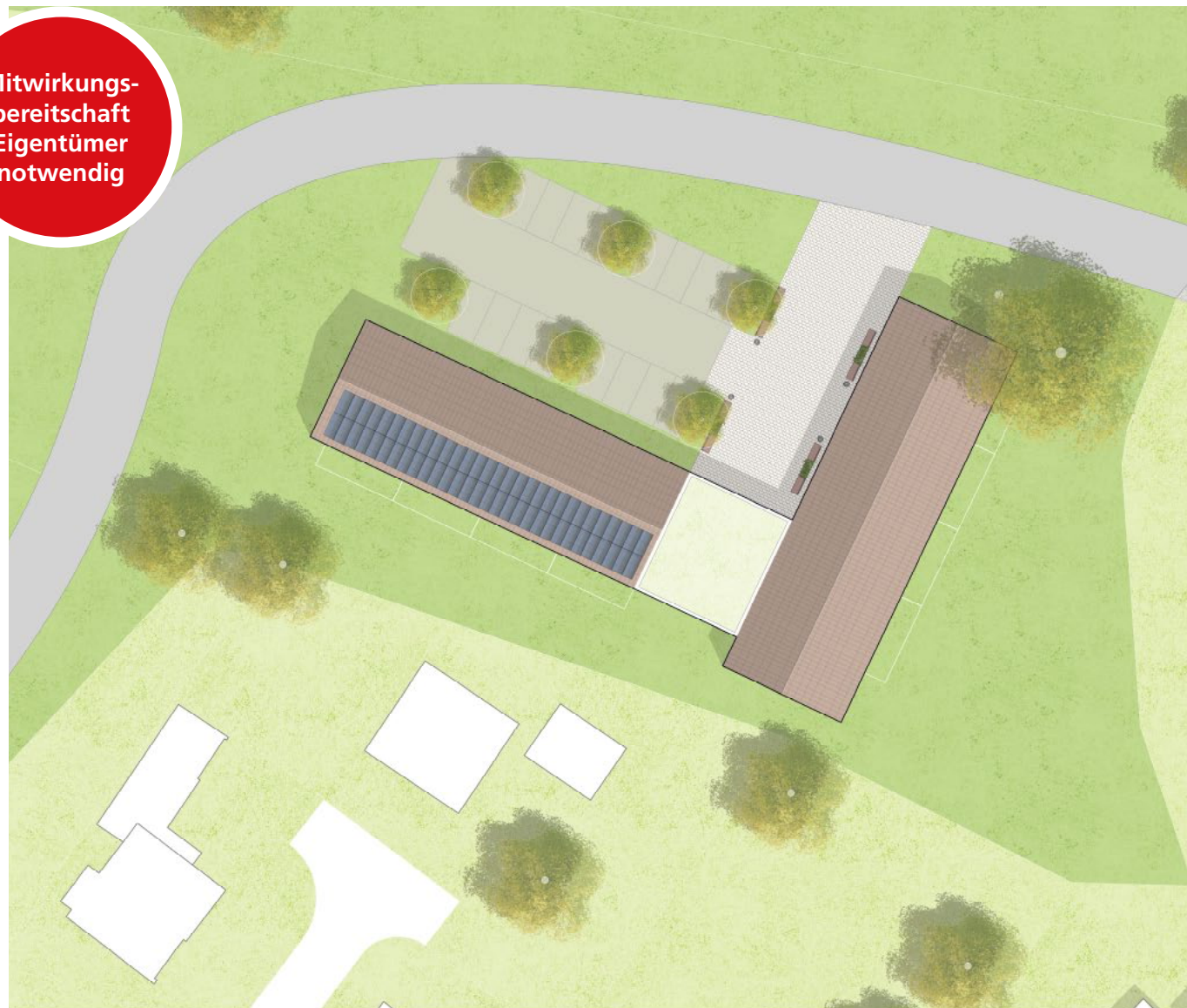
Abb. 162: Kneipp-Becken, Nördlingen

Lebendiger Ortskern

1.2

Wohnangebote für Senioren schaffen

Mitwirkungs-
bereitschaft
Eigentümer
notwendig



Schaffung von barrierefreien Wohnangeboten in möglichst zentraler Lage als Reaktion auf den demografischen Wandel. Eventuell Einbindung eines Pflegestützpunktes für die häusliche Pflege.

Der Baukörper soll in einer ortstypischen Bauweise errichtet werden und könnte sich etwa an einer Scheunen-Typologie orientieren. Innerhalb des Orts sollen zwei potenzielle Standorte geprüft werden.

Standort im Neubaugebiet Ziemetshausen West:

- Grundstück voraussichtlich in Gemeindebesitz
- Fläche fußläufig zum Ortskern
- Grundstück noch nicht erschlossen
- Bebauungsplan wird aktuell erstellt



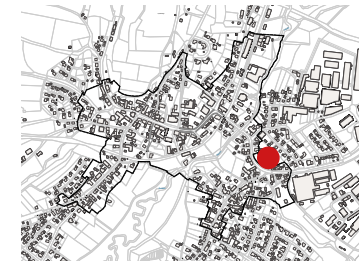
Abb. 163: Potenzieller Standort im Neubaugebiet Ziemetshausen West, Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

Mitwirkungs-
bereitschaft
Eigentümer
notwendig



Standort Augsburg Straße 19-23 (Flurstück 1792/2)

- Grundstück in Privatbesitz
- Fläche fußläufig zum Ortskern
- Grundstück noch nicht erschlossen
- Schließung einer innerörtlichen Brachfläche (vgl. Maßnahme 3.2)



Vorbereitende Maßnahmen:

- Ankauf des Baugrundstücks durch die Marktgemeinde
- Suche nach einem Investor / Träger
- Änderung des Bebauungsplans (Standort Augsburg Straße)

Abb. 164: Potenzieller Standort Augsburg Straße 19-23, Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

Lebendiger Ortskern

1.3

Bgm.-Haide-Straße umgestalten



Abb. 165: Visualisierung Umgestaltung Bgm.-Haide-Straße | Quelle: Haines-Leger Architekten Stadtplaner BdA

Umbau und Neugestaltung der Bürgermeister-Haide-Straße in zwei Bauabschnitten zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des örtlichen Mikroklimas

Bauabschnitt 1: Bereich zwischen Rathaus und Neuer Mitte (ca. 1.610 m²)

Bauabschnitt 2: Bereich zwischen Neuer Mitte und Grundschule (ca. 1.385 m²)

- Neupflasterung der Gehwegsbereiche zur optischen Aufwertung des Ortszentrums
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch kompakte Längsparkstände vor den Ladengeschäften
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Anlage einer beidseitigen Straßenraumbegrünung/Baumreihe, Sitzgelegenheiten und außen-gastronomischer Flächen
- Prüfung, ob Lösungen zur Regenwasserspeicherung wie z.B. Baum-rigolen realisiert werden können
- Fortführung der Pflasterung vor der Taferne über die Bgm.-Haide-Straße hin zur Kirche sowie im Kreuzungsbereich vor dem Rathaus und im Kurvenbereich vor der Grundschule zur optischen Bremsung des motorisierten Verkehrs. Die Nutzbarkeit der Straße für den land-wirtschaftlichen Verkehr muss gewährleistet bleiben
- Barrierearme Gestaltung durch den Verzicht auf Hochborde
- Sanierung / Säuberung des Kriegerdenkmals
- Verknüpfung mit Maßnahme 2.1 (Ausbau Nahwärmenetz) möglich

Vorbereitende Maßnahmen:

- Durchführung eines freiraumplanerischen Gestaltungswettbewerbs

Lebendiger Ortskern

1.3

Bgm.-Haide-Straße umgestalten



Abb. 166: Plan Umgestaltung Bgm.-Haide-Straße | Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA;
Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

Lebendiger Ortskern

1.4 Neue Mitte vitalisieren

Belebung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Platzes in der Neuen Mitte

- Regengeschützte Sitzgelegenheiten unter dem Pavillondach oder frei auf dem Platz bewegbare Bestuhlung (ca. 10.000 €)
- Maßnahmen zur Klimaanpassung, wie etwa stärkere Begrünung oder Versickerungsflächen (ca. 25.000 €)
- Aufstellen eines (Bücher-)Tauschschrank (ca. 2.000 €)
- Aufstellen eines Eisautomaten und/oder Regio-matens (ca. 2.000 € - 10.000 €)
- Aufstellen einer Bike-Repair-Station (ca. 5.000 €)
- Aufstellen einer E-Bike-Ladestation
- Aktivierung des Wasserspiels / Brunnens
- Etablierung von regelmäßigen Veranstaltungen wie Bauern- und Flohmärkten oder Ortschaften
- Evtl. Aufstellen einer temporären Eislaufbahn im Winter
- Infostelen zur Ortsgeschichte (ca. 2.000 €)
- Teilrückbau der Wände unter dem Pavillondach zur optischen Öffnung des Platzes (ca. 5.000 €)



Abb. 167: Frei bewegliche Möblierung, Igersheim



Abb. 168: Büchertauschschrank, Kist

1.5 Gastronomie im Ortskern sichern

Langfristige Sicherung des Gastronomiebetriebs in der Ortsmitte / Posthaltere

- Konzept für die langfristige Sicherung des Gastronomiebetriebs als sozialen Treffpunkt entwickeln
- Sanierung des Gebäudes der alten Posthaltere
- Befestigung der Außenterrasse im rückwärtigen Bereich
- Café-Betrieb über Tag prüfen
- Langfristig: mögliche Weiterentwicklung der Posthaltere zu einem Mehrgenerationenhaus mit integriertem gastronomischen Angebot

Vorbereitende Maßnahmen:

- Abstimmung mit dem aktuellen Betreiber des Gastronomiebetriebs über Zukunftspläne
- Eventuell Ergänzung des gastronomischen Angebots durch ehrenamtliches Engagement aus der Bevölkerung prüfen



Abb. 169: Gastronomiebetrieb in der Posthaltere

Lebendiger Ortskern

1.6

Altes Stadel an der Neuen Mitte

Sanierung und Umbau bzw. Abriss und Neubau des alten Stadels zur flexiblen Nutzung für Vereine und Veranstaltungen im Ortskern

- Prüfung des Bedarfs für ebenerdig zugängliche Vereins- und Veranstaltungsräumlichkeiten
- Prüfung einer stärkeren Verknüpfung mit der Gastronomie in der alten Posthaltere (Maßnahme 1.5)
- Einbindung in ein mögliches Mehrgenerationenhaus



Abb. 170: Stadel Bgm.-Haide-Straße 12

1.7

Brühlweg sanieren

Sanierung des Brühlwegs zur Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Bgm.-Haide-Straße und dem Generationengarten (Maßnahme 1.1)

- Aktuell nur ein unbefestigter Weg
- Funktion als Zufahrt für drei Grundstücke soll erhalten bleiben
- ca. 600 m²



Abb. 171: Brühlweg

1.8

Erhaltungssatzung und Gestaltungshandbuch mit Richtlinien für das Kommunale Förderprogramm erarbeiten

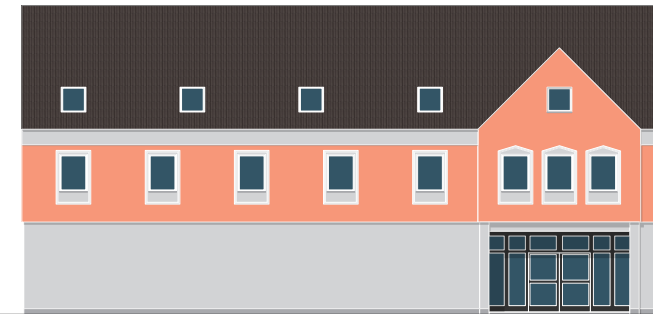


Abb. 172: Visualisierung Bestand Bgm.-Haide-Straße 16a



Abb. 173: Visualisierung Sanierung und Umbau Bgm.-Haide-Straße 16a

Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs mit Ergänzung von Hinweisen zur erhöhten steuerlichen Absetzung und Erarbeitung von Förderrichtlinien für das kommunale Förderprogramm. Beschluss einer Erhaltungssatzung zur langfristigen Sicherung eines erhöhten Fördersatzes von 80% im Ortskern.

- Evtl. Erhöhung der Fördersumme als Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen im Ortskernbereich
- Begleitung des Programms durch Sanierungsberatungen als Schlüsselfunktion der Ortssanierung
- Stärkere Bekanntmachung des Kommunalen Förderprogramms und Hinweis auf erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sanierungsgebiet

Vorbereitende Maßnahmen:

- Abstimmung der Fördersumme mit der Regierung von Schwaben

Lebendiger Ortskern

1.9

Kommunales Förderprogramm und Sanierungsberatung installieren

Aktualisierung des bestehenden Gestaltungshandbuchs, Ergänzung von Hinweisen zur erhöhten steuerlichen Absetzung, Erarbeiten von Förderrichtlinien für das Kommunale Förderprogramm sowie Beschluss einer Erhaltungssatzung zur langfristigen Sicherung eines erhöhten Fördersatzes von 80% im Ortskern.

- Evtl. Erhöhung der Fördersumme als Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen im Ortskern
- Begleitung des Programms durch Sanierungsberatungen
- Stärkere Bekanntmachung des Kommunalen Förderprogramms

Vorbereitende Maßnahmen:

- Abstimmung mit der Regierung von Schwaben (Fördermittelgeber)

Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten	
Beispielrechnung selbst genutztes Gebäude	
• zu versteuerndes Einkommen	60.000,- €
• Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- €	
ergibt jährliche Sonder-AfA (9 %)	
	- 27.000,- €
• verbleibendes zu versteuerndes Einkommen	33.000,- €
• Steuerersparnis, 10 Jahre lang (9 %) pro Jahr	9.987,- € x 10 = 99.870,- €

Die Steuerersparnis über 10 Jahre beträgt also bis zu 99.870,- €.

Die Berechnung ist als Beispiel für das Jahr 2022 auf der Grundlage der Einkommenssteuer Grundtabelle 2022 kalkuliert. Eine individuelle Berechnung ist immer erforderlich und weicht je nach Einkommen und Steuerklasse von der Beispielberechnung ab!

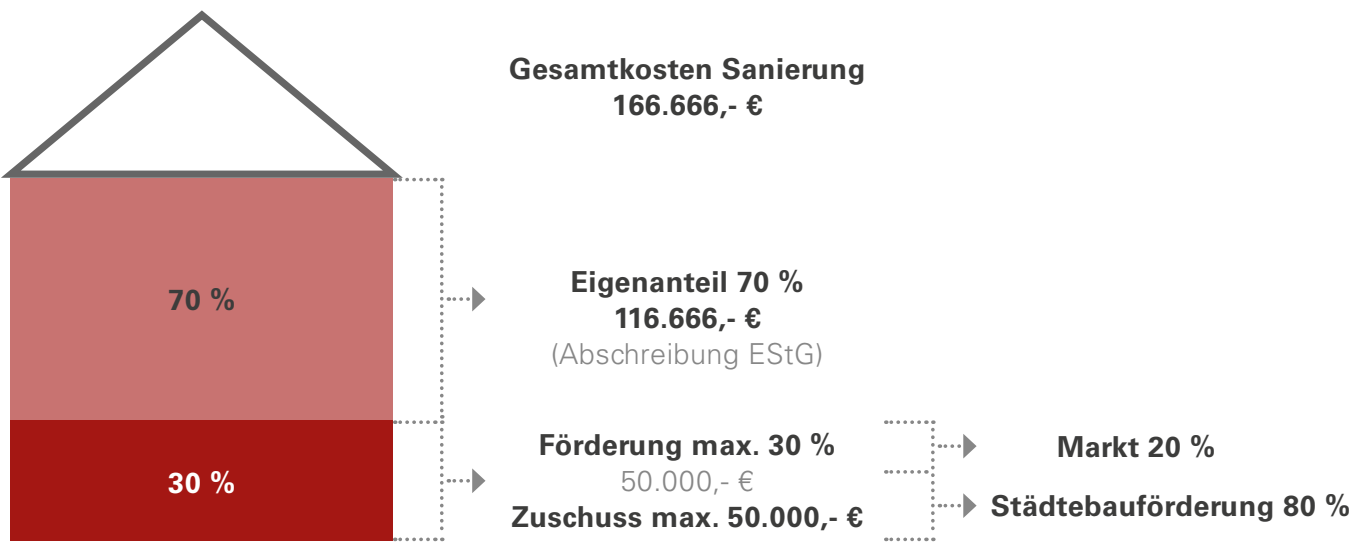


Abb. 174: Beispiel Sanierungsförderung

Umweltschutz und Klimaanpassung

2.1

Nahwärmenetz im Zentrum ausbauen

OGTS und Rathaus an das Nahwärmenetz anschließen

- Möglicher Ausbau inklusive Anschluss der Privathäuser entlang der Bgm.-Haide-Straße im Rahmen von Maßnahme 1.3

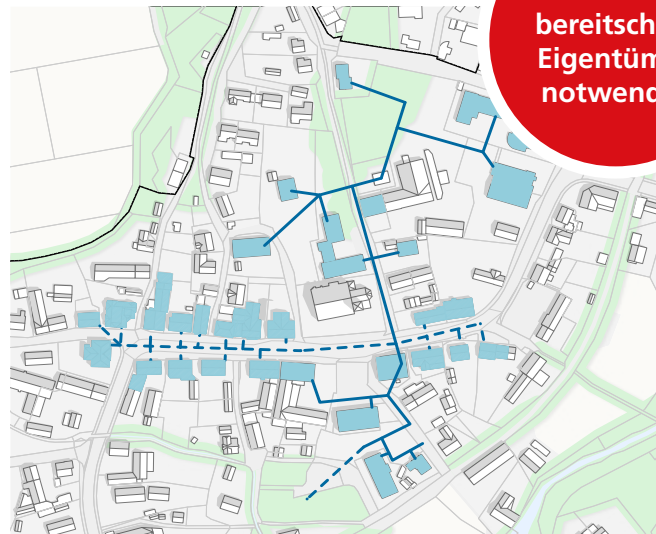
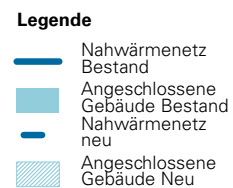


Abb. 175: Plan des bisherigen Nahwärmenetzes mit Erweiterungspotenzial | Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

2.2

Innovative Lösungen für großflächige PV-Anlagen bei Bewahrung der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft entwickeln

Ausbau von PV-Anlagen auf den Dächern der kommunalen Liegenschaften sowie Prüfung von Standorten auf weiteren nutzbaren Flächen

Denkbar sind hier:

- Grundschule
- Posthalterei und Stadel
- Vereinsheim am Sportplatz
- KITA
- Überdachung von Parkplätzen mit aufgeständerten PV-Anlagen

Vorbereitende Maßnahmen:

- Beratung innerhalb der Marktgemeinde



Abb. 176: PV-Anlage in Schönebach

2.3

Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser und Starkregen

Schaffung von Möglichkeiten der Regenrückhaltung, -speicherung und -versickerung zum Schutz vor Sturzbächen und Hochwasser bei Starkregenernissen nach dem Schwammstadtprinzip:

- Anlage von Möglichkeiten der Zwischenspeicherung und Versickerung (Mulden, Rigolen) auf öffentlichen Flächen. Anlage vor allem an Hanglagen wichtig
- Förderung von Privatleuten beim Einbau von Zisternen sowie privaten Flächenentsiegelungen und Anlage von Versickerungsmulden
- Förderung von Dachbegrünung auf Flachdächern
- Prüfung der Zusambrücken (z.B. an der Augsburger Straße) im Hinblick auf die Gefahr der Verklauung bei Hochwasser



Abb. 177: Beispiel: Versickerungsmulde, Würzburg

2.4

Entsiegelung und Begrünung von Gewerbeflächen

Förderung der Entsiegelung und Begrünung von nicht genutzten (Teil-)Flächen in Gewerbegebieten zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit und des Mikroklimas.

- Hohe Feinstaubbelastung und hoher Grad der Versiegelung im Gewerbegebiet Auweg
- Förderung der Anlage von Pflanzflächen mit heimischen Blühpflanzen

Vorbereitende Maßnahmen:

- Austausch mit Gewerbebetrieben zu ungenutzten Flächen

Mitwirkungsbereitschaft Eigentümer notwendig

Lebenswerter Kernort

3.1 Gestaltung „Hettenbach“

Gestaltung des historischen Kerns des südlich der Zusan gelegenen Siedlungsgebiets „Hettenbach“ an der Einmündung des Gerberwegs in die Oettingen-Wallerstein-Straße (ca. 330 m²)

- Einbindung der Terrasse des Cafés / Konditorei
- Ausgangspunkt einer der beiden Verbindungswege über die Zusan in den Ortskern
- Möglicher Baustein einer besseren touristischen Verknüpfung von Ziemetshausen und Maria-Vesperbild (Maßnahme 3.6)
- Zusammenhang mit der Sanierung des Gerberwegs (Maßnahme 4.7)

Mitwirkungs-
bereitschaft
Eigentümer
notwendig



Abb. 178: Plan Platzgestaltung „Hettenbach“ | Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

3.2 Wohngebiet auf der Brachfläche Augsburgur Straße 17-23 errichten

Erschließung des brachliegenden Flurstücks 1792/2 zur Bebauung mit Wohngebäuden

- Bebauung mit Reihenhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern als Übergang vom Kernort in das Wohngebiet
- Möglicher Standort für eine seniorengerechte Wohnanlage (Maßnahme 1.2)

Mitwirkungs-
bereitschaft
Eigentümer
notwendig



Abb. 179: Städtebaulicher Entwurf Wohngebiet Augsburgur Straße 17-23 | Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

Lebenswerter Kernort

3.3

Konversion Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ zur Wohnnutzung

Umwandlung der leer stehenden Gewerbeflächen (ca. 8800 m²) zu einem Wohn- und Mischgebiet in attraktiver Lage an der Zusan

- Schaffung von innerörtlichen Wohnbauflächen
- Nutzung der bereits versiegelten Fläche
- Fläche nicht im Überschwemmungsgebiet der Zusan
- Flurstück 1907/1 soll für einen Großparkplatz für Wohnmobile genutzt werden

Vorbereitende Maßnahmen:

- Grunderwerb durch die Kommune
- Änderung des Flächennutzungsplans
- Aufstellen eines Bebauungsplans
- Rückbau der Bestandsgebäude



Abb. 180: Plan Städtebaulicher Entwurf Wohngebiet „Am Bahnhof“ | Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

Mitwirkungs-
bereitschaft
Eigentümer
notwendig

3.4

Entwicklungsmöglichkeiten oder Umnutzung der Hofstellen prüfen

Langfristige Entwicklungsperspektive der Hofstellen im Ortskern sowie die Möglichkeiten der Instandsetzung zur Wohnnutzung prüfen

- Aktive Hofstellen im Bereich Wäckerlestraße, Kohlstattstraße, Am Mösle
- Höfe teilweise mit Sanierungsbedarf
- Nicht aktive Hofstellen in der Wäckerlestraße

Vorbereitende Maßnahmen:

- Abstimmung mit den Landwirten zur Zukunft des Betriebs



Abb. 181: Althofstelle Wäckerlestraße

Mitwirkungs-
bereitschaft
Eigentümer
notwendig

3.5

Treffpunkt für Jugendliche schaffen

Bau eines witterungsgeschützten Orts für die voraussichtlich steigende Zahl von Jugendlichen im Ort

Mögliche Formen:

- Einfacher öffentlicher witterungsgeschützter Treffpunkt (z.B. Pavillon, Bauwagen)
- Selbstverwaltetes Jugendzentrum
- Betreutes Jugendzentrum
- Integration in ein Mehrgenerationenhaus (vgl. Maßnahme 1.5/1.6)

Lebenswerter Kernort

3.6

Tourismuskonzept entwickeln

Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für Webereimuseum, Handwerkmuseum und Alte Wassermühle in Form eines Lehrpfades zur Handwerkskultur sowie Verbesserung der Verknüpfung zwischen Ziemetshausen und Maria Vesperbild (Wallfahrtskirche, Fatimagrotte, Schloss Seyfriedsberg mit botanischem Schlosspark)

- Schaffung einer Corporate Identity und eines gemeinsamen Internetauftritts
- Ausweisung eines Rundweges unter Einbeziehung des Ortskerns, der Wallfahrtskirche Maria Vesperbild und des Schlosses Seyfriedsberg
- Aufwertung und Umgestaltung der alten Bahntrasse als Infopfad zur Bahnlinie
- Infostelen an allen Stationen
- Neugestaltung und Bespielung des Außenbereichs des Handwerkmuseums
- Neue touristische Impulse durch eine Verbesserung der Erreichbarkeit aus Augsburg durch Reaktivierung der Staudenbahn möglich (vgl. Maßnahme 4.3)

3.7

Ortseingänge gestalten

Einfahrt in den Ort an den Hauptstraßen als einladende Geste und zur Verkehrsbremmung gestalten.

- Krumbacher Straße / Wäckerlestraße
- Vesperbilder Straße
- Augsburger Straße



Abb. 182: Ortseingang Krumbacher Straße

3.8

Private Vorflächen begrünen und gestalten

Förderung der Begrünung von privaten Vorflächen von Gewerbe- und Wohngrundstücken

Beispiel: Gewerbefläche des Gebrauchtwagenhandels vor dem Haus Bgm.-Haide-Straße 26



Mitwirkungsbereitschaft Eigentümer notwendig

Abb. 183: Private Vorfläche Bgm.-Haide-Straße 26

3.9

Flächen-/Leerstandsmanagement einführen

Einführung eines kommunalen Flächen- und Leerstandsmanagements zur Vermeidung von Leerstand von Ladenlokalen im Ortskern

- Leerstandsmanagement bzw. Nachfolgemanagement.
- Kommunales Geschäftsflächenprogramm
- Geschäftsflächenmanagement (Mietzuschüsse)
- Verwaltung und Bewerbung von Förder- und Anreizprogrammen (Geschäftsflächenprogramm, Mietvergünstigung).



Abb. 184: Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt

Vorbereitende Maßnahmen:

- Prüfen, ob eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung (nicht-investive Maßnahmen) möglich

Mobilität und Verkehr

4.1 Fuß- und Radwegenetz

Ausbau von sicheren Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen und innerhalb des Kernorts

- Vogelburgstraße / Weberstraße
- Radverbindung Hinterschellenbach - Uttenhofen/Schönenbach
- Radverbindung Muttershofen - Maria Vesperbild

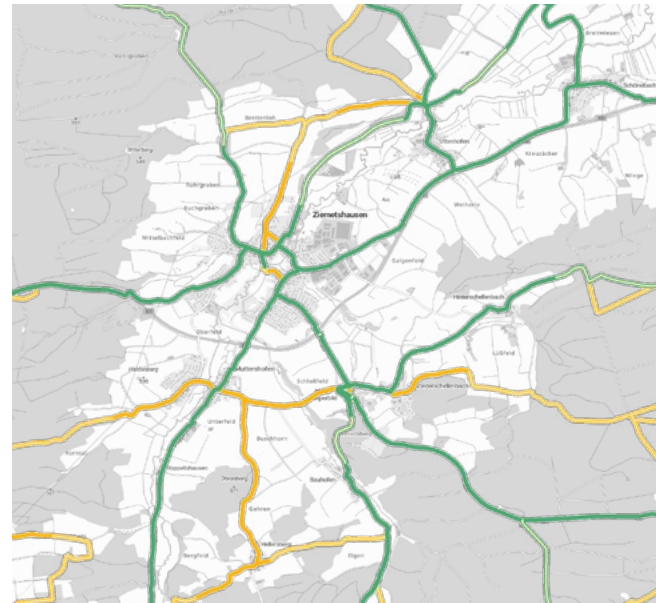


Abb. 185: Plan der Wander- und Radwege in Ziemetshausen
Quelle: Bayernatlas

4.2 ÖPNV nach Dinkelscherben stärken

Einrichtung einer Buslinie in regelmäßigem Takt zum Bahnhof Dinkelscherben

- Anschluss von Ziemetshausen und Uttenhofen an den Regionalverkehr in Dinkelscherben in Richtung Ulm und Augsburg / München
- Mögliche Weiterführung nach Thannhausen und/oder Krumbach
- Buslinie 832 fährt bereits auf der Strecke, aber ohne Halt in Ziemetshausen
- Der Busverkehr liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises. Die Gemeinde ist bereits im Austausch mit dem Landrat.

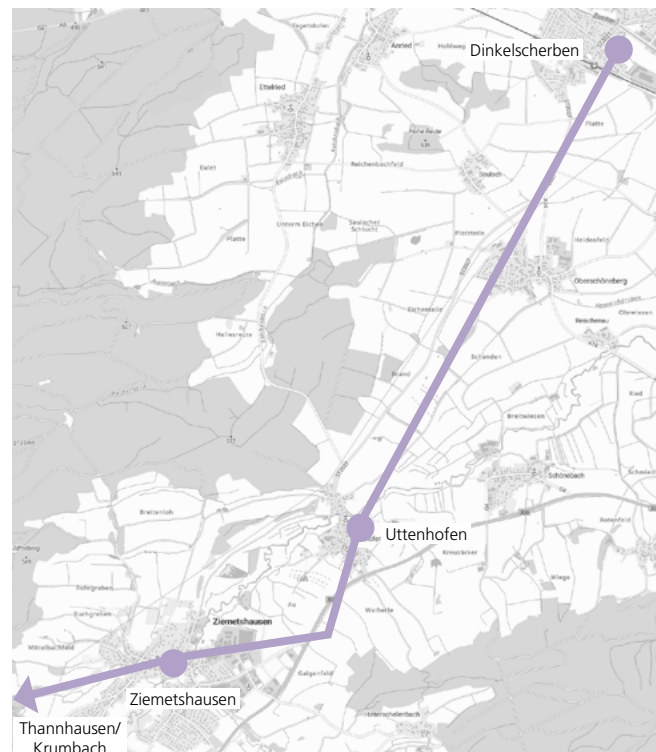


Abb. 186: Möglicher Streckenverlauf der Buslinie, Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayernatlas

4.3 ÖPNV nach Langenneufnach/Staudenbahn stärken

Einrichtung einer Buslinie in regelmäßigem Takt zum zukünftigen Bahnhof Langenneufnach

- Anschluss von Ziemetshausen, des Schlosses Seyfriedsberg und der Wallfahrtskirche Maria-Vesperbild an den Regionalverkehr in Langenneufnach in Richtung Augsburg nach Reaktivierung der Staudenbahn
- Mögliche Weiterführung nach Thannhausen und/oder Krumbach
- Verbesserung Erschließung der Wohngebiete im Süden von Ziemetshausen durch den ÖPNV
- Förderung des Tourismus (vgl. Maßnahme 3.6)
- Der Busverkehr liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises.



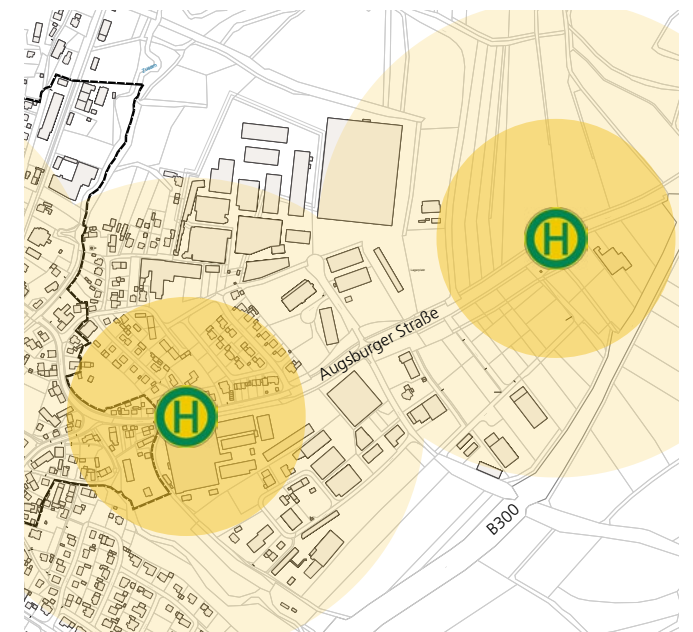
Abb. 187: Möglicher Streckenverlauf der Buslinie, Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayernatlas

4.4 Bushaltestelle Netto-Markt

Einrichtung einer Bushaltestelle beim Nettomarkt zur Anbindung des Kernorts an den Nahversorger

- Verkehrsgünstig gelegen an der Auffahrt auf die B300
- Nächste Haltestelle in 750 m Entfernung
- Verbessert auch die Erreichbarkeit aus Uttenhofen und Schönbach
- Der Busverkehr liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises.

Abb. 188: Erschließungsbereich der Bushaltestelle | Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen



Mobilität und Verkehr

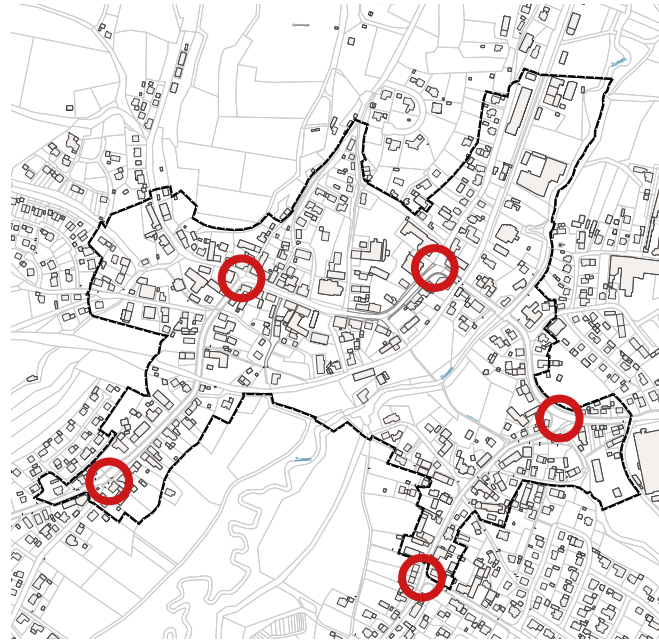
4.5

Querungsmöglichkeiten über die Hauptstraßen verbessern

Einrichtung von Querungshilfen über die Hauptstraßen an wichtigen Punkten

- An der Bushaltestelle Wackerlestraße
- Im Bereich der Schule über die Bgm.-Haide-Straße / Augsburgs Straße
- In der Augsburgs Straße in Höhe der Einmündung Oettingen-Wallerstein-Straße
- Je nach Umsetzung von Maßnahme 1.3 in Höhe des Rathauses über die Wackerlestraße / Bgm.-Haide-Straße
- Im Bereich der Kreuzung Vesperbilder Straße / Allgäustraße über die Vesperbilder Straße

Abb. 189: Verortung der fehlenden Querungsmöglichkeiten, Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen



4.6

Südliche Fußwegverbindung über die Zusamauen

Schaffung einer Verbindung zwischen den südlichen Bereichen von Ziemetshausen für den Fuß- und Radverkehr in Form eines Steges über die Zusamauen

- Zwischen Vogelburgstraße und dem Bereich um die Allgäustraße etwa in Höhe der Sepp-Frieder-Straße
- Ausführung des Stegs mit flacher Silhouette ohne Dach, um den Blick über die Zusamauen nicht zu verbauen
- Aussichtspunkt zur Vogelbeobachtung
- Größere Bedeutung durch die Ausweisung des Baugebiets Ziemetshausen West
- Verbesserung der Erreichbarkeit der KITA an der Vesperbilder Straße aus dem südwestlichen Teil von Ziemetshausen



Abb. 190: Ungefähre Lage einer möglichen Querung, Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Markt Ziemetshausen

4.7

Straßenraumsanierungen

- Schulstraße (1.590 m², ca. 400.000 €)
- Südliche Bahnhofstraße (1.365 m², ca. 350.000 €)
- Gerberweg (1.510 m², ca. 400.000 €)
- Am Bahnhof (2.295 m², ca. 550.000 €)
- Oberer Spitalweg (935 m², ca. 250.000 €)
- Kohlstattstraße (5.220 m², ca. 1,3 Mio €)
- Reischenaustraße (2.225 m², ca. 550.000 €)



Abb. 191: Gerberweg

4.8

Ausbau der Straßenbeleuchtung

Verbesserung und Ausbau der Straßenbeleuchtung im gesamten Gemeindegebiet

- Neubau und Sanierung/Ersatz von Straßenlaterne
- Bereits weitgehender Einbau von energiesparenden LED-Leuchtmitteln in den letzten Jahren. Aktuell über 75% LED-Beleuchtung (Stand 2022)
- Einsatz von Laternen mit Bewegungsmelder bzw. „mitlaufende“ Beleuchtung in natursensiblen Bereichen
- Stromgewinnung über den Tag durch integrierte PV-Module möglich

Ortsteile

5.1

Spielplätze aufwerten / umgestalten

Umgestaltung und Aufwertung der Spielplätze in den Ortsteilen im Hinblick auf die Erweiterung des Angebots für verschiedene Altersstufen

Möglichkeit prüfen, ob Aufwertung auch unter Mit-hilfe der Bevölkerung stattfinden kann



Abb. 192: Spielplatz Muttershofen

5.2

ÖPNV-Anbindung Ortsteile

Verbesserung der Erreichbarkeit der Ortsteile über den ÖPNV

- Einrichtung von neuen Buslinien oder Taktverdichtung von bestehenden Linien
- Stärkere Bewerbung und Ausbau des Flexi-Bus-Angebots
- Ride-Sharing-Lösungen

5.3

Verknüpfung Maria-Vesperbild - Kernort für den Tourismus stärken

Entwicklung eines gemeinsamen touristischen Konzepts für Maria-Vesperbild und Ziemetshausen

- Ausbau und Gestaltung des Fuß- und Radwegs zwischen Ziemetshausen und Maria Vesperbild
- Werbe- und Informationstafeln in Maria-Vesperbild zu Angeboten in Ziemetshausen
- Wegeleitsystem
- Ausweisung von Rundwegen
- In Zusammenhang mit Maßnahme 3.6



Abb. 193: Blick auf die Wallfahrtskirche Maria-Vesperbild

6 Projekte und Maßnahmen

Projekt- und Maßnahmenkatalog

Priorisierung

Relevanz für die zukünftige Ortsentwicklung: Die Bedeutung der einzelnen Projekte lässt sich auf der Basis folgender Aspekte abschätzen:

- Wirkungsgrad der Projekte im Hinblick auf die formulierten Ziele
- Wirkung auf unterschiedliche, relevante Aspekte (Mehrfachnutzen, mögliche Synergieeffekte)
- Dimension von Entwicklungspotenzialen

Zeitliche Dringlichkeit

Die Dringlichkeit gibt Aufschluss über den avisierten Umsetzungszeitraum. Sie ergibt sich aus den o.g. Aspekten der Bedeutung sowie aus dem Handlungsbedarf (aufgrund von Defiziten und Missständen) sowie den Umsetzungschancen und Rahmenbedingungen. Der avisierte Umsetzungszeitraum gemäß des Projekt- und Maßnahmenkataloges leitet sich aus der Bedeutung und der Dringlichkeit sowie den tatsächlichen Umsetzungsmöglichkeiten ab.

Der Umsetzungszeitraum wird in folgende Kategorien / Zeiträume eingeteilt:

Kurzfristig	Jahre: 2026 bis 2030
Mittelfristig	Jahre: 2031 bis 2035
Langfristig	Jahre: 2036 bis 2045

Projekte, die durchlaufende Kosten oder Maßnahmen generieren werden mit „■“, dargestellt.

Der Projekt- und Maßnahmenkatalog bildet den Handlungsleitfaden für die Kommune und sollte jährlich überprüft und fortgeschrieben werden. Damit kann eine zeitliche Anpassung der Projekte, die evtl. Ergänzung oder Streichung von einzelnen Projekten sowie eine bedarfsgerechte Planung im Rahmen der jeweiligen finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde gesichert werden.

Mit der Beschlussfassung des Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzepts durch den Marktgemeinderat ist ein erster wichtiger Schritt in Richtung Zukunft abgeschlossen. Erste Impulsprojekte müssen nun zeitnah angestoßen werden, da diese für die direkt beteiligten Akteure, ebenso wie für die Bevölkerung ein Zeichen des Auftakts darstellen. Daraus sollte sich die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung verstetigen.

Impulsprojekte

Die nebenstehend definierten Impulsprojekte basieren insbesondere auf den Ergebnissen des im Anhang dokumentierten Beteiligungsprozesses. Sowohl die Marktgemeinderätinnen und Marktgemeinderäte, als auch die Bürgerinnen und Bürger des Markts Ziemetshausen haben sich intensiv mit den vorgeschlagenen Projekten befasst.

Art der Maßnahmen

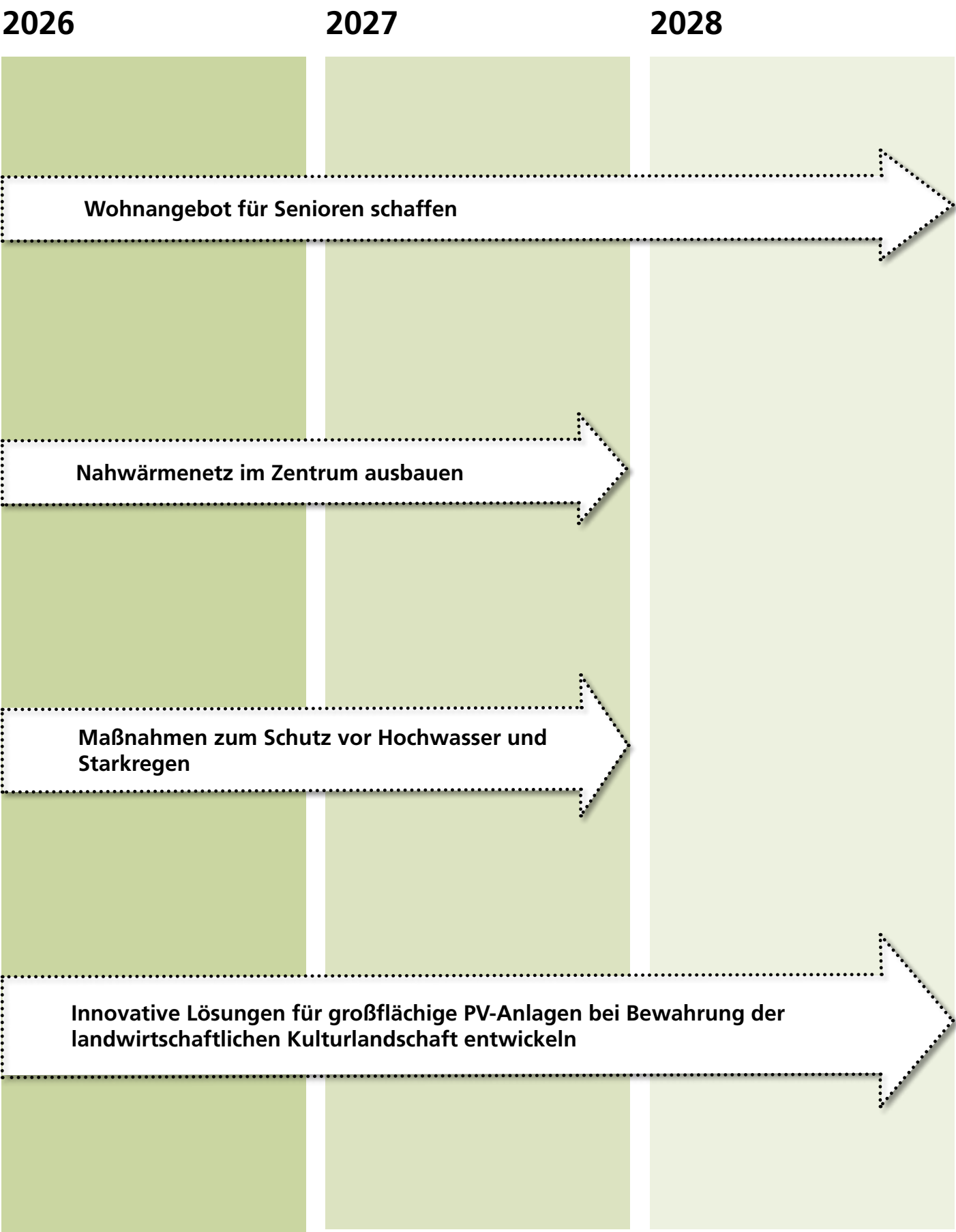
- V = Vorbereitende Maßnahmen**
Vorbereitung der Erneuerung, wie z. B. städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung, Bebauungspläne, Gutachten, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Verfahrenskosten, sonstiges.
- O = Ordnungsmaßnahmen:**
Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sonstige Ordnungsmaßnahmen.
- B = Baumaßnahmen**
Modernisierung und Instandsetzungen, Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand), Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, sonstige Baumaßnahmen.
- S = Sonstige Maßnahmen**

Kostenberechnung
Alle Kosten sind grobe Schätzungen zur Orientierung, i.d.R. auf 5.000 EUR gerundet und als Bruttokosten angegeben. In den Preisen sind Sonderleistungen wie z. B. Maßnahmen zum Hochwasserschutz nicht berücksichtigt.

Grundlage der Kostenermittlung:
Kostenschätzung nach BKI (Mittlere Ausstattung / Mittlere Anforderung), inkl. 12% Baunebenkosten und Mehrwertsteuer

hochwertige Platzgestaltung	450,- € / qm
durchschnittliche Platzgestaltung	350,- € / qm
Straßenraumgestaltung	150,- € / qm

- Kostenschätzung nach HOAI, Zone II, Mindestsatz
- Merkblatt Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung nach § 42 HOAI
- Kostenschätzung Fachplaner
- Kostenschätzung nach Angaben des Markts Ziemetshausen



6 Projekte und Maßnahmen

Markt Ziemetshausen | INSEK mit VU | Projekt- und Maßnahmenkatalog

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
1. Lebendiger Ortskern		
1.1	Generationengarten an der Zusan errichten	
	O	Anlage einer Parkanlage (ca. 4.980 qm) mit generationenübergreifenden Angeboten am Zusansteg als verbindendes Element der Bereiche nördlich und südlich der Zusan. - inklusiver Spielplatz für alle Altersstufen eventuell mit einem Wasserspielbereich - Ruhebereich mit Sitzgelegenheiten und Blick in die Zusanauen - Kneipp-Becken am Mittelbach - naturnahe Gestaltung mit heimischen Staudenpflanzungen zur Erhöhung der Biodiversität - überdachter Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten - auch schrittweise Umsetzung auf Teilflächen möglich Vorbereitende Maßnahmen: - Kontakt mit den Grundstückseigentümern der Flurstücke 62/3 und 1081 aufnehmen - Ankauf des Grundstücks/von Teilflächen des Grundstücks durch die Gemeinde oder Eintragung einer Grunddienstbarkeit - Beauftragung eines Landschaftsarchitekturbüros
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: sehr hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Schaffung von Staudenpflanzungen, Pflanzung von Bäumen
1.2	Wohnangebote für Senioren schaffen	
	V	Schaffung von barrierefreien Wohnangeboten in möglichst zentraler Lage als Reaktion auf den demographischen Wandel. Eventuell Einbindung eines Pflegestützpunktes für die häusliche Pflege. Mögliche Standorte prüfen: Standort im Neubaugebiet Ziemetshausen West: - Grundstück voraussichtlich in Gemeindebesitz - Fläche fußläufig zum Ortskern - Grundstück noch nicht erschlossen - Bebauungsplan wird aktuell erstellt Standort Augsburgsburger Straße 19-23 (Flurstück 1792/2) - Grundstück in Privatbesitz - Fläche fußläufig zum Ortskern - Grundstück noch nicht erschlossen - Schließung einer innerörtlichen Brachfläche (vgl. Maßnahme 3.2) Vorbereitende Maßnahmen: - Ankauf des Baugrundstücks durch die Marktgemeinde - Suche nach einem Investor / Träger - Änderung des Bebauungsplans (Standort Augsburgsburger Straße)
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: sehr hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: naturnahe Gestaltung der Außenanlagen, nachhaltige Energiegewinnung durch PV-Dachflächenanlage

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig
				2026	2027	2028	2029	2030		
ggf. Grunderwerb zzgl. 100 - 200		Marktgemeinde (Fachplaner, Regierung)	StBF							
- ggf. Grunderwerb		Eigentümer / Investor (Stadt, Fachplaner, Träger)								

6 Projekte und Maßnahmen

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
1.3	Zentralen Abschnitt Bgm.-Haide-Straße umgestalten	
	O	Umbau und Neugestaltung der Bürgermeister-Haide-Straße in zwei Bauabschnitten zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des örtlichen Mikroklimas Bauabschnitt 1: Bereich zwischen Rathaus und Neuer Mitte (ca. 1.610 qm) Bauabschnitt 2: Bereich zwischen Neuer Mitte und Grundschule (ca. 1.385 qm) - Neupflasterung der Gehwegsbereiche zur optischen Aufwertung des Ortszentrums - Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch kompakte Längsparkstände vor den Ladengeschäften. - Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Anlage einer beidseitigen Straßenraumbegrünung/Baumreihe, Sitzgelegenheiten und außergastronomischer Flächen. - Prüfung, ob Lösungen zur Regenwasserspeicherung wie z.B. Baumrigolen realisiert werden können. - Fortführung der Pflasterung vor der Taferne über die Bgm.-Haide-Straße hin zur Kirche sowie im Kreuzungsbereich vor dem Rathaus und im Kurvenbereich vor der Grundschule zur optischen Bremsung des motorisierten Verkehrs. Die Nutzbarkeit der Straße für den landwirtschaftlichen Verkehr muss gewährleistet bleiben. - Barrierearme Gestaltung durch den Verzicht auf Hochborde - Sanierung / Säuberung des Kriegerdenkmals - Verknüpfung mit Maßnahme 2.1 möglich Vorbereitende Maßnahmen: - Durchführung eines freiraumplanerischen Gestaltungswettbewerbs
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: sehr hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Beruhigung des Verkehrs im Ortskern, Schaffung von Grün im Ortskern, Speicherung von Regenwasser
1.4	Neue Mitte vitalisieren	
	O/S	Belebung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Platzes in der Neuen Mitte - regengeschützte Sitzgelegenheiten unter dem Pavillondach oder frei auf dem Platz bewegbare Bestuhlung (ca. 10.000 €) - Maßnahmen zur Klimaanpassung, wie etwa stärkere Begrünung oder Versickerungsflächen (ca. 25.000 €) - Aufstellen eines (Bücher-)Tauschschanks (ca. 2.000 €) - Aufstellen eines Eisautomaten und/oder Regiomaten (ca. 2.000 € - 10.000 €) - Aufstellen einer Bike-Repair-Station (ca. 5.000 €) - Aufstellen einer E-Bike-Ladestation - Aktivierung des Wasserspiels / Brunnens - Etablierung von regelmäßigen Veranstaltungen wie Bauern- und Flohmärkten oder Ortsfesten - evtl. Aufstellen einer temporären Eislaufbahn im Winter - Infostelen zur Ortsgeschichte (ca. 2.000 €) - Teilrückbau der Wände unter dem Pavillondach zur optischen Öffnung des Platzes (ca. 5.000 €)
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: sehr hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Stärkung regionaler Produkte, mehr Begrünung

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig
				2026	2027	2028	2029	2030		
BA1: 650 BA2: 550	400 €/qm	Marktgemeinde (Fachplaner, Regierung)	Klima wandel(t) Innenstadt, StBF							
Nach Umfang		Marktgemeinde	StBF							

6 Projekte und Maßnahmen

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
1.5	Gastronomie im Ortskern sichern	
	S	Langfristige Sicherung des Gastronomiebetriebs in der Ortsmitte / Posthaltere - Konzept für die langfristige Sicherung des Gastronomiebetriebs als sozialem Treffpunkt entwickeln - Sanierung des Gebäudes der alten Posthaltere - Befestigung der Außenterrasse im rückwärtigen Bereich - Café-Betrieb über Tag prüfen - Langfristig: mögliche Weiterentwicklung der Posthaltere zu einem Mehrgenerationenhaus mit integriertem gastronomischen Angebot Vorbereitende Maßnahmen: - Abstimmung mit dem aktuellen Betreiber des Gastronomiebetriebs über Zukunftspläne - Eventuell Ergänzung des gastronomischen Angebots durch ehrenamtliches Engagement aus der Bevölkerung prüfen
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: sehr hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: -
1.6	Altes Stadel an der Neuen Mitte	
	B	Sanierung und Umbau bzw. Abriss und Neubau des alten Stadels zur flexiblen Nutzung für Vereine und Veranstaltungen im Ortskern - Prüfung des Bedarfs für ebenerdig zugängliche Vereins- und Veranstaltungsräumlichkeiten - Prüfung einer stärkeren Verknüpfung mit der Gastronomie in der alten Posthaltere (Maßnahme 1.5) - Einbindung in ein mögliches Mehrgenerationenhaus
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: -
1.7	Brühlweg sanieren	
	O	Sanierung des Brühlwegs zur Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Bgm.-Haide-Straße und dem Generationengarten (Maßnahme 1.1) - aktuell nur ein unbefestigter Weg - Funktion als Zufahrt für drei Grundstücke soll erhalten bleiben
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: mittel
		Beitrag für den Umweltschutz: Förderung des nichtmotorisierten Individualverkehrs

Grobe Kosten in T€	Kostenkennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förderprogramme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittelfristig	Langfristig
				2025	2026	2027	2028	2029		
Nach Umfang		Marktgemeinde (Fachplaner, Regierung)	StBF, Bundesprogramm Mehrgenerationenhaus							
750 (nach Standard)		Marktgemeinde (Fachplaner, Regierung)	StBF							
150	250 €/qm	Marktgemeinde (Fachplaner)	StBF							

6 Projekte und Maßnahmen

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
1.8		Erhaltungssatzung und Gestaltungshandbuch mit Richtlinien für das Kommunale Förderprogramm erarbeiten
	V	Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs mit Ergänzung von Hinweisen zur erhöhten steuerlichen Absetzung und Erarbeitung von Förderrichtlinien für das kommunale Förderprogramm. Beschluss einer Erhaltungssatzung zur langfristigen Sicherung eines erhöhten Fördersatzes von 80% im Ortskern. - Evtl. Erhöhung der Fördersumme als Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen im Ortskernbereich - Begleitung des Programms durch Sanierungsberatungen als Schlüsselfunktion der Ortssanierung. - Stärkere Bekanntmachung des Kommunalen Förderprogramms und Hinweis auf erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sanierungsgebiet. Vorbereitende Maßnahmen: - Abstimmung der Fördersumme mit der Regierung.
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: sehr hoch
		Beitrag für den Umweltschutz:
1.9		Kommunales Förderprogramm und Sanierungsberatung installieren
	V	Angebot von Beratungen durch einen fachlich versierten Architekten / eine fachlich versierte Architektin zu Sanierungsvorhaben von Privatleuten im Sanierungsgebiet
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: sehr hoch
		Beitrag für den Umweltschutz:
Gesamtkosten Lebendiger Ortskern		

Grobe Kosten in T€	Kostenkennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förderprogramme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittelfristig	Langfristig
				2025	2026	2027	2028	2029		
20		Marktgemeinde (Fachplaner, Regierung)	StBF							
60.000 €/a		Marktgemeinde	StBF							
3.220.000										

6 Projekte und Maßnahmen

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
2. Umweltschutz und Klimaanpassungen		
2.1	Nahwärmenetz im Zentrum ausbauen	
	O	OGTS und Rathaus an das Nahwärmenetz anschließen - Möglicher Ausbau inklusive Anschluss der Privathäuser entlang der Bgm.-Haide-Straße im Rahmen von Maßnahme 1.3
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Versorgung der öffentlichen Gebäude mit Wärme aus nachhaltiger Quelle
2.2	Innovative Lösungen für großflächige PV-Anlagen bei Bewahrung der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft entwickeln	
	V	Ausbau von PV-Anlagen auf den Dächern der kommunalen Liegenschaften sowie Prüfung von Standorten auf weiteren nutzbaren Flächen Denkbar sind hier: - Grundschule (gehört der Verwaltungsgemeinschaft) - Medizinisches Versorgungszentrum, Mühlstraße 2 - Posthalterei und Stadel - Vereinsheim am Sportplatz - KITA - Überdachung von Parkplätzen mit aufgeständerten PV-Anlagen Vorbereitende Maßnahmen: - Beratung innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft.
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: mittel
		Beitrag für den Umweltschutz: Beitrag zu einer klimaneutralen Energieversorgung
2.3	Konzept zum Schutz vor Hochwasser und Starkregen	
	O	Schaffung von Möglichkeiten der Regenrückhaltung, -speicherung und -versickerung zum Schutz vor Sturzbächen und Hochwasser bei Starkregenereignissen nach dem Schwammstadtprinzip: - Anlage von Möglichkeiten der Zwischenspeicherung und Versickerung (Mulden, Rigolen) auf öffentlichen Flächen. Anlage vor allem an Hanglagen wichtig. - Förderung von Privatleuten beim Einbau von Zisternen sowie privaten Flächenentsiegelungen und Anlage von Versickerungsmulden. - Förderung von Dachbegrünung auf Flachdächern - Prüfung der Zusambrücken (z.B. an der Augsburger Straße) im Hinblick auf die Gefahr der Verklausung bei Hochwasser
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: sehr hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Erhöhung der Versickerungsfähigkeit
2.4	Entsiegelung und Begrünung von Gewerbeflächen	
	S	Förderung der Entsiegelung und Begrünung von nicht genutzten (Teil-)Flächen in Gewerbegebieten zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit und des Mikroklimas. Förderung der Anlage von Pflanzflächen mit heimischen Blühpflanzen.
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: mittel
		Beitrag für den Umweltschutz: Erhöhung der Versickerungsfähigkeit, Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität
Gesamtkosten Umweltschutz und Klimaanpassung		

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG							Mittel- fristig	Lang- fristig
				Kurzfristig								
				2025	2026	2027	2028	2029				
- Nach Umfang		Eigentümer / Marktgemeinde (Fachplaner)										
Nach Umfang		Marktgemeinde (Verwaltungs- gemeinschaft)										
Nach Umfang		Marktgemeinde (Verwaltungs- gemeinschaft, Wasserwirtschafts- amt)										
Nach Umfang		Marktgemeinde										

6 Projekte und Maßnahmen

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
3. Lebenswerter Kernort		
3.1	Gestaltung der Einmündung des Gerberwegs in die Oettingen-Wallerstein-Straße	
	○	Gestaltung des historischen Kerns des südlich der Zusan gelegenen Siedlungsgebiets "Hettenbach" (ca. 330 qm) - Einbindung der Terrasse des Cafés / Konditorei - Ausgangspunkt einer der beiden Verbindungswege über die Zusan in den Ortskern - möglicher Baustein einer besseren touristischen Verknüpfung von Ziemetshausen und Maria-Vesperbild (Maßnahme 3.6) - Zusammenhang mit der Sanierung des Gerberwegs (Maßnahme 4.7)
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Pflanzung von Bäumen, Anlage von Staudenpflanzungen
3.2	Wohngebiet auf der Brachfläche Augsburgs Straße 17-23 errichten	
	○	Erschließung des brachliegenden Flurstücks 1792/2 zur Bebauung mit Wohngebäuden - Bebauung mit Reihenhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern als Übergang vom Kernort in das Wohngebiet - Möglicher Standort für eine seniorengerechte Wohnanlage (Maßnahme 1.2)
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Verhinderung von Flächenversiegelung im Außenbereich
3.3	Konversion Gewerbegebiet "Am Bahnhof" zu Wohngebiet	
	○	Umwandlung der leerstehenden Gewerbeflächen (ca. 8800 qm) in ein Wohngebiet in attraktiver Lage an der Zusan - Schaffung von innerörtlichen Wohnbauflächen - Nutzung der bereits versiegelten Fläche - Fläche liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Zusan Vorbereitende Maßnahmen: - Grunderwerb durch die Kommune - Änderung des Flächennutzungsplans - Aufstellen eines Bebauungsplans - Rückbau der Bestandsgebäude
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: mittel
		Beitrag für den Umweltschutz: Verhinderung von Flächenversiegelung im Außenbereich
3.4	Entwicklungsmöglichkeiten oder Umnutzung der Hofstellen prüfen	
	V	Langfristige Entwicklungsperspektive der Hofstellen im Ortskern sowie die Möglichkeiten der Instandsetzung zur Wohnnutzung prüfen - aktive Hofstellen im Bereich Wäckerlestraße, Kohlstattstraße, Am Mösle - Höfe teilweise mit Sanierungsbedarf - nicht aktive Hofstellen in der Wäckerlestraße Vorbereitende Maßnahmen: - Abstimmung mit den Landwirten zur Zukunft des Betriebs
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: mittel
		Beitrag für den Umweltschutz: Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG							Mittel- fristig	Lang- fristig
				Kurzfristig								
				2025	2026	2027	2028	2029				
150	400 €/qm	Eigentümer (Marktgemeinde)	StBF, Klima wandel(t) Innenstadt									
-		Eigentümer (Marktgemeinde)										
Nach Umfang		Marktgemeinde (Eigentümer)										
Nach Umfang		Marktgemeinde (Landwirte)	StBF									

6 Projekte und Maßnahmen

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
3.5	Treffpunkt für Jugendliche schaffen	
	S	Bau eines witterungsgeschützten Orts für die voraussichtlich steigende Zahl von Jugendlichen im Ort Mögliche Formen: - einfacher öffentlicher witterungsgeschützter Treffpunkt (z.B. Pavillon, Bauwagen) - selbstverwaltetes Jugendzentrum - betreutes Jugendzentrum - Integration in ein Mehrgenerationenhaus (vgl. Maßnahme 1.5/1.6)
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: hoch
		Beitrag für den Umweltschutz:
3.6	Tourismuskonzept entwickeln	
	V	Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für Webereimuseum, Handwerkmuseum und alter Wassermühle in Form eines Lehrpfades zur Handwerkskultur sowie Verbesserung der Verknüpfung zwischen Ziemetshausen und Maria Vesperbild (Wallfahrtskirche, Fatimagrotte, Schloss Seyfriedsberg mit botanischem Schlosspark) - Schaffung einer Corporate Identity und eines gemeinsamen Internetauftritts - Ausweisung eines Rundweges unter Einbeziehung des Ortskerns, der Wallfahrtskirche Maria Vesperbild und des Schlosses Seyfriedsberg - Aufwertung und Umgestaltung der alten Bahntrasse als Infopfad zur Bahnlinie - Infostelen an allen Stationen - Neugestaltung und Bepflanzung des Außenbereichs des Handwerkmuseums - Neue touristische Impulse durch eine Verbesserung der Erreichbarkeit aus Augsburg durch Reaktivierung der Staudenbahn möglich (vgl. Maßnahme 4.3)
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: hoch
		Beitrag für den Umweltschutz:
3.7	Ortseingänge gestalten	
	B	Einfahrt in den Ort an den Hauptstraßen als einladende Geste und Mittel zur Verkehrsbremmung gestalten. - Krumbacher Straße / Wäckerlestraße - Vesperbilder Straße - Augsburger Straße
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: mittel
		Beitrag für den Umweltschutz:
3.8	Private Vorflächen begrünen und gestalten	
	S	Förderung der Begrünung von privaten Vorflächen von Gewerbe- und Wohngrundstücken Beispiel: Gewerbefläche des Gebrauchtwagenhandels vor dem Haus Bgm.-Haide-Straße 26
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: niedrig
		Beitrag für den Umweltschutz: Schaffung von Grün im Ortskern, Versickerungsfläche für Regenwasser

Grobe Kosten in T€	Kostenkennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förderprogramme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittelfristig	Langfristig
				2025	2026	2027	2028	2029		
Nach Umfang		Marktgemeinde (Fachplaner)	Bayerischer Jugendring							
50 (Konzept)		Marktgemeinde	Tourismusförderung, StBF							
Nach Umfang		Marktgemeinde	StBF							
KomF		Eigentümer (Marktgemeinde)	StBF							

6 Projekte und Maßnahmen

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
3.9	Flächen-/Leerstandsmanagement einführen	
	S	Einführung eines kommunalen Flächen- und Leerstandsmanagements zur Vermeidung von Leerstand von Ladenlokalen im Ortskern - Leerstandsmanagement bzw. Nachfolgemanagement - Kommunales Geschäftsflächenprogramm - Geschäftsflächenmanagement (Mietzuschüsse) - Verwaltung und Bewerbung von Förder- und Anreizprogrammen (Geschäftsflächenprogramm, Mietvergünstigung). Vorbereitende Maßnahmen: - Prüfen, ob eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung (nicht-investive Maßnahmen) möglich
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: sehr hoch
		Beitrag für den Umweltschutz:
Gesamtkosten Lebenswerter Kernort		

Grobe Kosten in T€	Kostenkennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förderprogramme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittelfristig	Langfristig
				2025	2026	2027	2028	2029		
25 (Aufbau FMD)		Marktgemeinde	StBF							
225.000										

6 Projekte und Maßnahmen

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
4. Mobilität und Verkehr		
4.1	Fuß- und Radwegenetz	
	O	Ausbau von sicheren Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen und innerhalb des Kernorts
		- Vogelburgstraße / Weberstraße - Radverbindung Hinterschellenbach - Uttenhofen / Schönebach - Radverbindung Muttershofen - Maria Vesperbild
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Förderung der Mobilität ohne eigenen PKW
4.2	ÖPNV nach Dinkelscherben stärken	
	S	Einrichtung einer Buslinie in regelmäßigem Takt zum Bahnhof Dinkelscherben
		- Anschluss von Ziemetshausen und Uttenhofen an den Regionalverkehr in Dinkelscherben in Richtung Ulm und Augsburg / München - mögliche Weiterführung nach Thannhausen und/oder Krumbach - Buslinie 832 fährt bereits auf der Strecke, aber ohne Halt in Ziemetshausen
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: sehr hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Stärkung des ÖPNV
4.3	ÖPNV nach Langenneufnach/Staudenbahn stärken	
	S	Einrichtung einer Buslinie in regelmäßigem Takt zum zukünftigen Bahnhof Langenneufnach
		- Anschluss von Ziemetshausen, des Schlosses Seyfriedsberg und der Wallfahrtskirche Maria-Vesperbild an den Regionalverkehr in Langenneufnach in Richtung Augsburg nach Reaktivierung der Staudenbahn - mögliche Weiterführung nach Thannhausen und/oder Krumbach - Verbesserung Erschließung der Wohngebiete im Süden von Ziemetshausen durch den ÖPNV - Förderung des Tourismus (vgl. Maßnahme 3.6)
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Stärkung des ÖPNV
4.4	Bushaltestelle Netto-Markt	
	S	Einrichtung einer Bushaltestelle beim Nettomarkt zur Anbindung des Kernorts an den Nahversorger
		- verkehrsgünstig gelegen an der Auffahrt auf die B300 - nächste Haltestelle in 750m Entfernung - verbessert auch die Erreichbarkeit auch aus Uttenhofen und Schönebach
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: sehr hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Stärkung des ÖPNV

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig
				2025	2026	2027	2028	2029		
Nach Umfang		Marktgemeinde (Fachplaner)								
-		VVM (Marktgemeinde, Landkreis)								
-		VVM (Marktgemeinde, Landkreis)								
25		VVM (Marktgemeinde, Landkreis)								

6 Projekte und Maßnahmen

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
4.5	Querungsmöglichkeiten über die Hauptstraßen verbessern	
	B	Einrichtung von Querungshilfen über die Hauptstraßen an wichtigen Punkten
		- an der Bushaltestelle Wäckerlestraße
		- im Bereich der Schule über die Bgm.-Haide-Straße / Augsburgs Straße
- in der Augsburgs Straße in Höhe der Einmündung Oettingen-Wallerstein-Straße		
		- je nach Umsetzung von Maßnahme 1.3 in Höhe des Rathauses über die Wäckerlestraße / Bgm.-Haide-Straße
		- im Bereich der Kreuzung Vesperbilder Straße / Allgäustraße über die Vesperbilder Straße
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: mittel
		Beitrag für den Umweltschutz: Stärkung des Fußverkehrs
4.6	Südliche Fußwegverbindung über die Zusaunen	
	O	Schaffung einer Verbindung zwischen den südlichen Bereichen von Ziemetshausen für den Fuß- und Radverkehr in Form eines Steges über die Zusaun
		- zwischen Vogelburgstraße und dem Bereich um die Allgäustraße etwa in Höhe der Sepp-Frieder-Straße
		- Ausführung des Stegs mit flacher Silhouette ohne Dach, um den Blick über die Zusaunen nicht zu verbauen
- Aussichtspunkt zur Vogelbeobachtung		
		- größere Bedeutung durch die Ausweisung des Baugebiets Ziemetshausen West
		- Verbesserung der Erreichbarkeit der KITA an der Vesperbilder Straße aus dem südwestlichen Teil von Ziemetshausen
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: mittel
		Beitrag für den Umweltschutz: Stärkung des Fuß- und Radverkehrs
4.7	Straßenraumsanierungen	
	O	- Schulstraße (1.590 qm, ca. 400.000 €)
		- Südliche Bahnhofstraße (1.365 qm, ca. 350.000 €)
		- Gerberweg (1.510 qm, ca. 400.000 €)
- Am Bahnhof (2.295 qm, ca. 550.000 €)		
- Oberer Spitalweg (935 qm, ca. 250.000 €)		
- Kohlstattstraße (5.220 qm, ca. 1,3 Mio €)		
		- Reischenaustraße (2.225 qm, ca. 550.000 €)
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: mittel
		Beitrag für den Umweltschutz:
4.8	Ausbau der Straßenbeleuchtung	
	O	Verbesserung der Straßenbeleuchtung im gesamten Gemeindegebiet
		- Neubau und Sanierung/Ersatz von Straßenlaternen
		- Einsatz von energiesparenden LED-Leuchtmitteln (bis auf einige Seilleuchten bereits flächendeckender Einsatz von LED-Leuchtmitteln)
- Einsatz von Laternen mit Bewegungsmelder bzw. „mitlaufende“ Beleuchtung in natursensiblen Bereichen		
		- Stromgewinnung über den Tag durch integrierte PV-Module möglich
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: mittel
		Beitrag für den Umweltschutz:
Gesamtkosten Mobilität und Verkehr		

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG							
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig	
				2025	2026	2027	2028	2029			
5-10 (je Querung)		Marktgemeinde (Fachplaner)									
500		Marktgemeinde (Fachplaner, Wasserwirtschafts- amt)									
Nach Umfang	250 €/qm	Marktgemeinde (Fachplaner)	StBF								
Nach Umfang		Marktgemeinde, LEW (Fachplaner)	Zukunft-Umwelt- Gesellschaft								
3.126.300											

6 Projekte und Maßnahmen

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT
		Beschreibung
5. Ortsteile		
5.1	Spielplätze aufwerten/umgestalten	
	B	Umgestaltung und Aufwertung der Spielplätze in den Ortsteilen im Hinblick auf die Erweiterung des Angebots für Altersstufen Möglichkeit prüfen, ob eine Aufwertung auch unter Mithilfe der Bevölkerung stattfinden kann.
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: niedrig
		Beitrag für den Umweltschutz:
5.2	ÖPNV-Anbindung Ortsteile	
	S	Verbesserung der Erreichbarkeit der Ortsteile über den ÖPNV - Einrichtung von neuen Buslinien oder Taktverdichtung von bestehenden Linien - Ausbau des Flexibus-Systems
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: mittel
		Beitrag für den Umweltschutz: Förderung der Mobilität ohne eigenen PKW
5.3	Verknüpfung Maria Versperbild-Kernort für den Tourismus stärken	
	S	Entwicklung eines gemeinsamen touristischen Konzepts für Maria-Vesperbild und Ziemetshausen - Ausbau und Gestaltung des Fuß- und Radwegs zwischen Ziemetshausen und Maria Vesperbild - Werbe- und Informationstafeln in Maria-Vesperbild zu Angeboten in Ziemetshausen - Wegeleitsystem - Ausweisung von Rundwegen - in Zusammenhang mit Maßnahme 3.6
		Bedeutung für die Ortsentwicklung: mittel
		Beitrag für den Umweltschutz:
Gesamtkosten Ziemetshausens Ortsteile		
Gesamtkosten Alle Handlungsfelder		

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig
				2025	2026	2027	2028	2029		
50-100 (je Spielplatz)		Marktgemeinde (Fachplaner)	ALE							
-		VVM (Marktgemeinde, Landkreis)	ALE							
Nach Umfang		Marktgemeinde (Fachplaner)	ALE							
1.000.000										
7.571.600										



Markt Ziemetshausen