

PROJEKT

Vitalitätscheck 2.5 (VC)  
in der Marktgemeinde  
Münsterhausen



AUFTRAGGEBER

Markt Münsterhausen  
Edmund-Zimmermann-Str. 3  
86470 Thannhausen



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdlA  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

INHALT

Erläuterungsbericht mit Karten  
(Endgültiger Stand)

DATUM

21.08.2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen und Berichtsstruktur</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Ermittlung der Grunddaten</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Aussagen des Vitalitäts-Checks</b> .....	<b>7</b>
3.1	Bevölkerung und Demographie .....	7
3.2	Flächennutzung .....	10
3.3	Siedlungsstruktur .....	10
3.3.1	Bebauungsdichte .....	10
3.3.2	Städtebauliche Empfindlichkeit .....	11
3.4	Flächenmanagement .....	16
3.5	Bodenpolitik .....	16
3.6	Versorgung .....	17
3.7	Beteiligung .....	19
3.8	Wirtschaft .....	20
<b>4</b>	<b>Bauliche Innenentwicklungspotentiale und zukünftiger Bedarf</b> .....	<b>21</b>
4.1	Darstellung der gemeindeweiten Ergebnisse .....	21
4.2	Darstellung der Innenentwicklungs-Potenziale im Ortsteil Münsterhausen .....	22
4.2.1	Handlungsschwerpunkte in Münsterhausen .....	24
4.2.2	Maßnahmenvorschläge für Münsterhausen .....	31
4.3	Darstellung der Innenentwicklungs-Potenziale in den zusammenhängenden Ortsteilen Hagenried und Oberhagenried .....	32
4.3.1	Maßnahmenvorschläge für Ober- und Hagenried .....	33
4.4	Darstellung der Innenentwicklungs-Potenziale im Ortsteil Reichertsried .....	34
4.4.1	Maßnahmenvorschläge für Reichertsried .....	35
4.5	Wohnbaulandbedarf .....	36
<b>5</b>	<b>Gesamtbewertung / Fazit</b> .....	<b>38</b>
<b>6</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>40</b>
6.1	Karten .....	41
6.2	Berichtsblätter .....	49

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Zusammenstellung der Grunddaten und Rahmenbedingungen .....	6
Tabelle 2	Einwohnerverteilung auf die Ortsteile .....	8
Tabelle 3	Indikatoren Demographie.....	8
Tabelle 4	Flächennutzung (2019).....	10
Tabelle 5	Bebauungsdichte .....	11
Tabelle 6	Erfassungskriterien .....	11
Tabelle 7	Städtebauliche Empfindlichkeit der Ortsteile.....	13
Tabelle 8	Versorgung der Ortsteile mit Breitband und Anbindung durch ÖPNV.....	17
Tabelle 9	Versorgung auf Ortsteilebene .....	18
Tabelle 10	Bürgerschaftliches Engagement .....	19
Tabelle 11	Arbeitsmarkt und Wirtschaft (Stand 30.06.2018) .....	20
Tabelle 12	Flächenpotenziale von Münsterhausen.....	22
Tabelle 13	Gebäudepotenziale von Münsterhausen.....	23
Tabelle 14	Flächenpotenziale von Ober- und Hagenried.....	32
Tabelle 15	Gebäudepotenziale von Ober- und Hagenried.....	32
Tabelle 16	Flächenpotenziale von Reichertsried .....	34
Tabelle 17	Gebäudepotenziale von Reichertsried .....	34

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Auswertung der Innenentwicklungspotenziale im Rahmen des Flächenmanagements Münsterhausen .....	21
Abb. 2	Schwerpunktbereich 1 „Thannhauser Straße“ .....	24
Abb. 3	Zwei Hofstellen mit Restnutzung in im nördlichen Bereich der Thannhauser Straße .	25
Abb. 4	Fl.-Nr. 204, Leerstehende Hofstelle auf Höhe der Maiergasse.....	25
Abb. 5	Leerstehende Hofstelle sowie leerstehendes Wohngebäude östlich der Thannhauser Straße .....	25
Abb. 6	Fl.-Nrn. 218 und 219, Leerstehenden Hofstellen auf Höhe „Zur Halde“.....	25
Abb. 7	Schwerpunktbereich 2 „Südliche Hauptstraße“ .....	26
Abb. 8	Thannhauser Straße mit Blick nach Süden, Flächen- und Gebäudepotential östlich der Straße .....	27
Abb. 9	Hauptstraße mit Blick nach Norden, im Vordergrund Fl.-Nr. 192/3, Leerstehende Hofstelle.....	27
Abb. 10	Im Vordergrund Fl.-Nr. 65, Hofstelle mit Restnutzung östlich der Hauptstraße .....	27
Abb. 11	Fl.-Nr. 187, leerstehendes Gebäude auf einer Hofstelle mit Restnutzung westlich der Hauptstraße .....	27
Abb. 12	Schwerpunktbereich 3 „Zwischen Hauptstraße und Steigstraße“ .....	28
Abb. 13	Derzeit noch genutzte Gewerbehallen am sogenannten „Schwarzkopfgelände“ .....	29
Abb. 14	Hauptstraße mit Blick nach Süden .....	29

Abb. 15	Fl.-Nr. 92/2 Leerstehende Hofstelle in der Von-Heidenheim-Straße.....	29
Abb. 16	Fl.-Nr. 178 Baulücke an der Steigstraße.....	29
Abb. 17	Schwerpunktbereich 4 „Kirchenstraße“.....	30
Abb. 18	Fl.-Nr. 2357/1, Leerstehendes Wohngebäude am Ortseingang der Hagenrieder Straße .....	31
Abb. 19	Denkmalgeschützte Hofstelle mit Restnutzung Ecke Hagenrieder Straße und Kirchenstraße.....	31
Abb. 20	Nur noch kurzfristig gesichertes Gasthaus in der Kirchenstraße .....	31
Abb. 21	Kirchenstraße mit Blick nach Osten.....	31

## 1 Vorbemerkungen und Berichtsstruktur

Der vorliegende Vitalitätscheck wurde im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes für die Marktgemeinde Münsterhausen erarbeitet. In diesem Zusammenhang stellte der VC eine belastbare Basis zur Erfassung der baulichen, funktionalen und sozialen Situation der Gemeinde dar und wurde auch als Grundlage für die weitere Arbeit in Lenkungsrunde und Projektgruppen sowie mit dem kompletten Marktgemeinderat herangezogen.

Der Vitalitätscheck wurde für 4 der 5 Gemeindeteile von Münsterhausen (Münsterhausen, Oberhagenried, Hagenried, Reichertsried) durchgeführt. Aufgrund der geringen Größe des Ortsteils Oberhagenried wurde dieser mit Hagenried als eine Siedlungseinheit betrachtet. Der Ortsteil Häuserhof wurde nicht berücksichtigt, da die Einwohnerzahl deutlich unter 50 Einwohnern liegt und in dieser kleinräumigen und eher verstreut angeordneten Siedlungsstruktur aus überwiegend landwirtschaftlichen Hofstellen keine weitere bauliche Verdichtung gewünscht und zielführend ist.

In Kapitel 2 werden die Grunddaten zusammengestellt. Kapitel 3 stellt die Ergebnisse des Vitalitäts-Checks mit Ausnahme der Ergebnisse des Flächenmanagements dar. Die erhobenen Daten des Flächenmanagements werden in Kapitel 4 zusammengefasst und interpretiert sowie Handlungsempfehlungen für jeden Ortsteil formuliert. Die Daten werden auch mit dem zu erwartenden zukünftigen Wohnbauland-Bedarf verglichen, ein planerisches Fazit erfolgt dann in Kapitel 5.

In den Tabellen wurden teilweise - soweit es möglich und sinnvoll war - mit Farbfeldern Kennzeichnungen der Bewertung vorgenommen (Tab. Tabelle 2, Tabelle 7, Tabelle 8 und Tabelle 9). Grüne Farbfelder bedeuten eine positive Entwicklung, gelbe eine mittlere und rote eine negative Entwicklung.

Im Anhang befinden sich folgende thematische Karten :

1. Innenentwicklungspotenziale der Ortsteile Münsterhausen, Hagenried & Oberhagenried, sowie Reichertsried (jeweils als eigene Karten im Maßstab 1 : 2.500)
2. Bauphasen und Siedlungsstruktur der Ortsteile Münsterhausen, Hagenried & Oberhagenried sowie Reichertsried (jeweils als eigene Karten im Maßstab 1 : 2.500)
3. Versorgungseinrichtungen der Ortsteile (Maßstab 1 : 10.000)

## 2 Ermittlung der Grunddaten

In der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung werden die für die Innenentwicklung relevanten Rahmenbedingungen aufgeführt. Als Datengrundlagen dienten dabei der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller, Gemeindedaten, Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik

„GENESIS-Online - Datenbank“<sup>1</sup>, „Demographie-Spiegel für Bayern“<sup>2</sup>), die Einwohnermeldestatistik und eigene Erhebungen. Der Gemeindebericht ist als Anhang beigefügt und wurde in diesem Text nicht mehr gesondert dargestellt oder kommentiert.

Tabelle 1 Zusammenstellung der Grunddaten und Rahmenbedingungen

Thema	Rahmenbedingungen
Lage im Raum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mittig im östlichen Landkreis Günzburg, in direkter Nachbarschaft zu dem Landkreis Augsburg im Osten</li> <li>- Im Mindeltal, bzw. an und auf den aus Schottermaterial gebildeten Höhenrücken der Mindel („Riedel“).</li> </ul>
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Staatsstraße St 2025 an Thannhausen im Süden und dann weiter über B 300 an Krumbach (ca. 14 km) und Augsburg (ca. 35 km)</li> <li>- bzw. durch die St 2025 an Burtenbach im Norden und weiter an Jettingen-Scheppach und die A 8 (Anschlussstelle Burgau), ca. 14 km</li> <li>- Durch Kreisstraße GZ 25 an die St 2023 zwischen Thannhausen und Edelstetten im Gemeindegebiet Neuburg an der Kammel im Süden oder an die GZ 1 bei Kemnat im Norden</li> </ul>
Aussage LEP / Regionalplan Donau-Iller	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelgemeinde mit Handlungsbedarf / Ländlicher Raum</li> <li>- Nächstgelegener zentraler Ort : Thannhausen (Unterzentrum gemäß RP) Entfernung von Ortsmitte Münsterhausen zu Ortsmitte Thannhausen: ca. 3,1 km (Straße)</li> <li>- Im südlichen Mindeltal sind Vorranggebiete für Bodenschätze und im östlichen Gemeindegebiet ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege eingetragen</li> </ul>
Gemeindestruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinde mit <b>5 Ortsteilen</b> (Münsterhausen, Oberhagenried, Hagenried, Reichertsried, Häuserhof); Münsterhausen fungiert als Hauptort;</li> <li>- Im VC wurden 4 der 5 Ortsteile untersucht: Münsterhausen, Hagenried zusammen mit Oberhagenried und Reichertsried.</li> </ul>

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.dayern.de/genesis/online](http://www.statistikdaten.dayern.de/genesis/online), Gemeinde Münsterhausen, 09 774 160, März 2022

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Münsterhausen bis 2033, August 2021

Thema	Rahmenbedingungen
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mittlere Höhenlage 492 Meter ü. NHN</li> <li>- Münsterhausen (teilweise), Hagenried und Oberhagenried liegen im Mindetal, während Reichertsried und Häuserhof auf den östlichen Höhenrücken seitlich des Mindeltals liegen. Teile von Münsterhausen befinden sich am Hangbereich des östlichen, bzw. auf dem östlichen Höhenrücken der Mindel.</li> </ul>
Fläche	- Gesamtfläche der Gemeinde : ca. 18,5 km <sup>2</sup>
Einwohner	Aktuelle Einwohnerzahl der Gemeinde Münsterhausen gesamt : 2.001 Einwohner (Daten vom 30.09.2021) Im Vitalitätscheck wurde die Einwohnerzahl mit 1.972 (Stand 2019) angegeben.
Siedlungsstruktur	<b>Abgrenzung</b> Gesamte besiedelte Ortsbereiche innerhalb der geschlossenen Ortschaften
	<b>Historische Siedlungsform</b> Münsterhausen: straßendorfähnliche Prägung Hagenried: Straßendorf Oberhagenried: Haufendorf Reichertsried: Haufendorf
	<b>Gebäudetypologie im Ortskern</b> Alle vier Ortsteile weisen einen mittleren Anteil an regionaltypischen Bauformen auf.

### 3 Aussagen des Vitalitäts-Checks

#### 3.1 Bevölkerung und Demographie

Gemäß den Ergebnissen des Vitalitäts-Checks nimmt die Bevölkerung in Münsterhausen stetig leicht ab, wobei der Vitalitätscheck noch auf die alten Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2019 zurückgreift. Wird jedoch der Demographie-Spiegel<sup>3</sup> vom August 2021 herangezogen, zeigt sich ein anderes Bild: in den aktuellen Daten wird von einem Bevölkerungswachstum in Münsterhausen ausgegangen.

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Münsterhausen bis 2033, August 2021

Aktuell sind laut Datenbank des VC 1.972 Einwohner in der gesamten Gemeinde gemeldet (aktuelle Daten der Gemeinde: 2.001 Einwohner), wobei der Einwohnerstand in 10 Jahren um 17 Einwohner geschrumpft ist.

Zieht man jedoch die aktuellen Daten der Gemeindeverwaltung (vom 30.09.2021) heran, kann von einer eher wachsenden Bevölkerung ausgegangen werden, da im Vergleich von vor 10 Jahren 59 Einwohner mehr gemeldet sind.

Auch der Landkreis Günzburg verzeichnet insgesamt einen Bevölkerungszuwachs.

Die Einwohner der Gemeinde verteilen sich folgendermaßen auf die Ortsteile: (gemäß Daten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde; Stand: 17.08.2021):

Tabelle 2 Einwohnerverteilung auf die Ortsteile

Ortsteil	EW heute	EW vor 10 Jahren	Zu- oder Abnahme	Entwicklung zu Einwohnerzahl in %
Münsterhausen	1.616	1440	+ 176	+ 12
Hagenried	104	78	+ 26	+ 33
Oberhagenried	18	23	- 5	- 22
Reichertsried	55	44	+ 11	+ 25
Häuserhof	21	20	+ 1	+ 5

Eine überdurchschnittliche Attraktivität als Wohnstandort scheinen die Ortsteile Hagenried und Reichertsried aufzuweisen, während Oberhagenried einen erhöhten Wegzug verzeichnet.

Die demographischen Daten im Vitalitätscheck beruhen noch nicht auf den aktuellen Daten, die seit August 2021 im Demographie-Spiegel Bayern veröffentlicht wurden. Im Folgenden werden jedoch die Daten, die im VC erhoben wurden, zugrunde gelegt, da derzeit keine aktuellere, derart differenzierte Auswertung zur Verfügung steht. Einen Ausblick geben die letzten beiden, kursiv dargestellten Zeilen, die der Tabelle 3 hinzugefügt wurden und die aktuellen Daten enthalten.

Tabelle 3 Indikatoren Demographie

Daten	Gemeinde Münsterhausen			Landkreis Günzburg		
	< 18	18 - 64	> 64	< 18	18 - 64	> 64
Bevölkerungsstand 2019	1.972 EW			127.027 EW		
Bevölkerungsstand vor 5 Jahren	1.972 EW			121.828 EW		
Bevölkerungsstand vor 10 Jahren	1.989 EW			120.619 EW		
Bevölkerungsanteile der Altersgruppen in %, 2019	17,2	65,6	17,2	17,2	63,3	19,5

Daten	Gemeinde Münsterhausen			Landkreis Günzburg		
	Bevölkerungsanteile der Altersgruppen in %, 1987	25,3	62,4	12,2	21,8	63,9
Bevölkerungsanteile der Altersgruppen in %, 1970	33,4	53,9	12,6	30,5	56,5	13,0
Zuzüge je 1.000 EW (2019)	70			78		
Fortzüge je 1.000 EW (2019)	66			68		
Wanderungssaldo (absolut)	9			1.294		
Bevölkerungsentwicklung (%) der vergangenen 10 Jahre	- 0,85			+ 5,31		
Bevölkerungsentwicklung (%) der vergangenen 5 Jahre	0,00			+ 4,27		
Billetter-Maß	- 0,61			- 0,68		
Bevölkerungsvorausberechnung (bis 2031, VC Stand 2019)	Absolut	%		Absolut	%	
	- 30	- 1,5		4.981	4,0	
Veränderungen nach Altersgruppe (bis 2031, in %)	< 18	18 – 64	> 64	< 18	18 – 64	> 64
	0,0	- 10,8	31,3	16,6	- 12,1	46,5
<i>Bevölkerungsvorausberechnung (2027)<sup>4</sup></i>	<i>2.010 EW</i>		<i>+ 38</i>	<i>k. A.</i>		
<i>Bevölkerungsvorausberechnung (2033)<sup>5</sup></i>	<i>2.030 EW</i>		<i>+ 58</i>	<i>k. A.</i>		

Nach den neuesten Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik kehrt sich der Trend des Bevölkerungsrückgangs um und es wird mit einem leichten Bevölkerungswachstum gerechnet.

Zukünftig wird es vor allem darauf ankommen, die Zuwanderer sozial und wirtschaftlich zu integrieren. Diese Aufgabe könnte in Münsterhausen aufgrund der stabilen Sozial-Strukturen und einem aktiven Vereinsleben gelingen, allerdings kommt auch der Anbindung an Arbeitsplatz-Angebote eine erhöhte Bedeutung zu.

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Münsterhausen bis 2033, August 2021

<sup>5</sup> S. o.

### 3.2 Flächennutzung

Tabelle 4 Flächennutzung (2019)

Daten	Ergebnis / Wert			Landkreis Günzburg	
Gebietsfläche	1.847 ha			76.240 ha	
Siedlungs- und Verkehrsfläche, versch. Jahre in ha und %	Jahr	ha	%	ha	%
	1980	151	8,2	7.696	10,1
	2004	185	10,0	10.378	13,6
	2010	193	10,4	10.731	14,1
	2019	196	10,6	11.249	14,8
Durchschnittl. jährl. Veränderung 1980 - 2019 in %	0,8			1,2	
Gebäude- und Freifläche (Wohnbaufläche) je EW in m <sup>2</sup>	279,5			225,1	
Wohnfläche / EW in m <sup>2</sup>	52,1			48,6	
Belegungsdichte (EW je Wohneinheit)	2,2			2,3	

Zwar bleibt die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Münsterhausen hinter dem Landkreis Günzburg zurück, jedoch ist in dieser Statistik die neue Ortsumfahrung von Münsterhausen noch nicht berücksichtigt. Zudem steht jedem Einwohner mit durchschnittlich 280 m<sup>2</sup> eine sehr große Wohn- und Freifläche zur Verfügung (vgl. Landkreis: 225 m<sup>2</sup>). Das ist vermutlich auf die großen Grundstücke der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen im Gemeindegebiet zurückzuführen. Zudem weisen die Ortsteile auch aufgrund der großen Einzel-Grundstücke überwiegend eine geringe Bebauungsdichte auf.

### 3.3 Siedlungsstruktur

Die Aussagen zur Siedlungsstruktur ermöglichen letztendlich Rückschlüsse auf die städtebauliche Empfindlichkeit und auf die Auswirkungen von Änderungen durch Gebäudeabrisse und Neubauten im Ortskern. Wenn noch ein stabiles Grundgerüst an regionaltypischen Gebäuden mit einer stabilen Nutzung vorhanden ist, wirken sich einzelne Lücken in der Siedlungsstruktur oder Leerstände weniger gravierend auf das Gesamtgefüge des Dorfes aus.

#### 3.3.1 Bebauungsdichte

Die angegebene Bebauungsdichte bezieht sich auf den Altortbereich. In den neueren Siedlungsteilen weicht sie zumeist geringfügig davon ab und ist in Klammern dargestellt (vgl. Karten 2).

Tabelle 5 Bebauungsdichte

Bebauungsdichte	Münsterhausen	Hagenried	Oberhagenried	Reichertsried
Gering (GRZ bis 0,2 + 400 m <sup>2</sup> GRZ 0,21 – 0,29 + 550 m <sup>2</sup> )		(x)	(x)	(x)
Mittel (GRZ 0,3–0,6)	x	x	x	x
Hoch (GRZ ab 0,61)	(x)	(x)		

### 3.3.2 Städtebauliche Empfindlichkeit

Im Folgenden werden die Erfassungskriterien für die Ortsteile von Münsterhausen zusammengefasst. Hierbei soll ein allgemeiner Gesamteindruck von der städtebaulichen Situation in Münsterhausen vermittelt werden.

Tabelle 6 Erfassungskriterien

Kriterien	Erfassung vor Ort
Homogenität der Siedlungsstruktur	Die Gebäude orientieren sich an den Straßenräumen. Insbesondere in Münsterhausen ist eine relativ dichte Gebäudeanordnung vorhanden. Überwiegende Gebäudestellung in den Altortbereichen: giebelständig zum Straßenraum.
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	In allen Ortsteilen Freiflächen mit teilweise dorftypischer Ausprägung vorhanden. In Münsterhausen aufgrund der engen Gebäudestellung nur zur Günst hin eine gewisse Verknüpfung mit den Freiflächen vorhanden.
Zustand / Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform	Der in diesen Ortsteilen vorherrschende Siedlungstyp (Straßendorf) ist in Münsterhausen und Hagenried noch deutlich. In Reichertsried ist die eher einem Haufendorf zuzuordnende historische Siedlungsstruktur ebenfalls noch gut zu erkennen. In Oberhagenried ist aufgrund des „Zusammenwachsens“ mit Hagenried und die geänderte Wegführung die Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform kaum noch erkennbar.
Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern	In allen Ortsteilen überwiegen Einfirsthöfe mit giebelständiger Gebäudestellung zum Straßenraum und wenige ergänzende Neubauten.  Regionaltypisch ist das Satteldach mit relativ steiler Ausprägung.

Kriterien	Erfassung vor Ort
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Der Bauzustand ist unterschiedlich, in Münsterhausen fallen mehrere sanierungsbedürftige Gebäude auf. Auch in Hagenried und Reichertsried sind einzelne sanierungsbedürftige Gebäude vorhanden.

Die städtebauliche Empfindlichkeit kann Rückschlüsse darauf zulassen, wie groß das Veränderungspotenzial in den einzelnen Ortsteilen ist. Bei einer hohen städtebaulichen Empfindlichkeit ist ggf. schon eine größere Veränderung der Siedlungsstruktur erfolgt und der Wiedererkennungswert, das Alleinstellungsmerkmal des Dorfes kann gefährdet sein. Letztendlich hängt die Attraktivität eines Dorfes unter anderem auch davon ab, wie ablesbar die historischen und prägenden Strukturen noch sind.

Die städtebauliche Empfindlichkeit der Ortsteile wird im Folgenden tabellarisch dargestellt.

Tabelle 7 Städtebauliche Empfindlichkeit der Ortsteile

Kriterium	Mögliche Ausprägung	Münsterhausen	Hagenried	Oberhagenried	Reichertsried
Homogenität der Siedlungsstruktur	Hoch <i>Hohe Regelmäßigkeit der Gebäudeanordnung, hohe Anzahl einheitlicher Kubaturen, klare Baulinien</i>	X			X
	Mittel <i>In Teilbereichen sind Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden</i>		X	X	
	Niedrig <i>Starker Wechsel von Gebäudeanordnungen und Kubaturen</i>				
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	Hoch <i>Im Ortskern sind prägnante Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden</i>		X	X	
	Mittel <i>In Teilbereichen sind Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden (Günzseitig)</i>	X			X
	Schlecht <i>Geringe strukturelle Bedeutung der Freiflächen</i>				

Kriterium	Mögliche Ausprägung	Münsterhausen	Hagenried	Oberhagenried	Reichertsried
Zustand / Ablesbarkeit der historischen Siedlungsstruktur	Gut <i>Die historische Siedlungsform ist noch sehr gut erkennbar und für das Ortsbild prägend</i>	X	X		
	Mittel <i>In Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen / Beeinträchtigungen</i>				X
	Schlecht <i>Die historische Siedlungsform ist nicht oder kaum mehr erkennbar</i>			X	
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern	Gut <i>Hoher Anteil regionaltypischer / historischer Gebäude, nur in geringem Maß Neu- und Ersatzbauten</i>	X	X	X	X
	Mittel <i>Mischung aus regionaltypischen / historischen Gebäuden sowie Neu- und Ersatzbauten</i>				
	Schlecht <i>Kaum noch regionaltypische und historische Bausubstanz vorhanden</i>				

Kriterium	Mögliche Ausprägung	Münsterhausen	Hagenried	Oberhagenried	Reichertshagen
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Gut <i>Hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz</i>			X	X
	Mittel <i>Mischung aus sanierter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz</i>	X	X		
	Schlecht <i>Hoher Anteil an schlechter bzw. sanierungsbedürftiger Bausubstanz</i>				
Städtebauliche Empfindlichkeit Ortskern	Hoch	X	X		
	Mittel				X
	gering			X	

Im Hauptort **Münsterhausen** besteht im Altort insbesondere entlang der Hauptstraße, Thannhauser Straße, Kirchenstraße sowie Steigstraße eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen, da noch ein relativ hoher Anteil an historischer Bausubstanz vorhanden und die historische Siedlungsstruktur erhalten ist. Die giebelständige Bauweise entlang der vorgenannten Straßen dominiert das Ortsbild und trägt zur Identifikation bei. In manchen Teilbereichen sind jedoch, trotz bereits durchgeführter Dorferneuerung, sanierungsbedürftige Bauten (v. a. Leerstände) vorhanden. Aufgrund der zum Teil sehr engen Bauweise fallen die Freiräume in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur in ihrer Wirkung zurück. Durch Umnutzungen der bisherigen Hofstellen, beispielsweise als Gewerbebetrieb oder als Mehrfamilienhäuser besteht jedoch die Gefahr von weiterer Versiegelung der Freiräume und damit eines weiteren Verlustes einer Wechselbeziehung zwischen Grünflächen und befestigten Flächen.

Auch in **Hagenried** ist der durchschnittliche Wert der städtebaulichen Empfindlichkeit als „hoch“ einzustufen, da zu erwarten ist, dass bei Abriss und einer Neubebauung in der Ortsmitte von der dichten Bebauung direkt an der Straße abgewichen wird. In diesem Ortsteil bietet sich insbesondere die Nachverdichtung von Hofstellen und Bebauung bestehender Baulücken an. Allerdings besteht hierbei die Gefahr, dass die älteren, vormaligen Hauptgebäude leer stehen.

Im, an Hagenried angrenzenden Ortsteil **Oberhagenried** wird die städtebauliche Empfindlichkeit als gering eingestuft, da die historische Siedlungsstruktur nicht mehr ablesbar ist. Der ehemals

vorhandene Weiher existiert nicht mehr und ist überbaut, der eigentliche Verlauf der Wegeverbindung ist nicht mehr zu erkennen.

In **Reichertsried** kann die historische Siedlungsform zwar noch anhand der Wege- bzw. Straßenverbindung und dem Weiher abgelesen werden, jedoch nicht mehr anhand der Gebäudestellungen. Die Ausrichtung der Gebäude war vorrangig giebelständig, welche auch zumeist durch die heutigen Gebäude dargestellt wird. Die bauliche Substanz der Gebäude ist positiv zu bewerten, da die Hofstellen zumeist einer Wohnnutzung unterliegen. Es besteht einige Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

### 3.4 Flächenmanagement

Die Ergebnisse des Flächenmanagement werden detailliert in Kapitel 4 dargestellt. Zusammenfassend lässt sich jedoch sagen, dass insbesondere im Hauptort Münsterhausen umfassende Baulandpotenziale vorhanden sind. Hier überwiegen mit 115 Grundstücken (Baulücken und geringfügig bebaut) die Flächenpotenziale, auch wenn einige der Baulücken nur im Zusammenhang bebaut werden und die geringfügig bebauten Grundstücke vermutlich nicht überall zur Nachverdichtung herangezogen werden können. Aber auch die relativ vielen Leerstände (20 leerstehende Wohngebäude, Hofstellen und Wohngebäudeteile bei restgenutzten Hofstellen) bieten als Gebäude- oder Flächenpotenziale (je nach baulichem Zustand) viel Möglichkeiten zur Innenentwicklung.

Auch in den anderen Ortsteilen sind einige Baulandpotenziale vorhanden, wobei insbesondere in Hagenried die Flächenpotenziale überwiegen. In Reichertsried erschließt sich der Handlungsbedarf eher aus den vielen Hofstellen mit Restnutzung und darauf befindliche ungenutzte Wohngebäude.

### 3.5 Bodenpolitik

#### Bodenrichtwerte

Der Bodenwert bezeichnet den Wert eines Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit. Die Bodenrichtwerte liegen flächendeckend für Bayern vor und wurden vom Arbeitskreis der Gutachterausschüsse in Bayern ermittelt.

Die Bodenrichtwerte (Stand Frühjahr 2022) im Gemeindegebiet von Münsterhausen (am freien Markt) liegen für unbebauten Boden in den Ortsteilen Reichertsried und Häuserhof bei 35,00 € / m<sup>2</sup> und in den Ortsteilen Ober- bzw. Hagenried bei 55,00 € / m<sup>2</sup>. Im Ortsteil Münsterhausen liegt der Bodenrichtwert für die Wohngebiete im Osten bei 95,00 € und im restlichen Ort 70,00 € / m<sup>2</sup>. Die Beträge verstehen sich inklusive der Beiträge für Erschließung, Kommunalabgabengesetz und Naturschutzmaßnahmen.

Im Vergleich dazu liegen die Bodenrichtwerte für ein Wohngebiet im Landkreis Günzburg, je nach Lage, zwischen 35,00 € und 350,00 € / m<sup>2</sup>, im nahegelegenen Grundzentrum Thannhausen dagegen bei 130,00 € bis 140,00 € / m<sup>2</sup> für baureifes Land. Münsterhausen liegt insgesamt somit eher im unteren Bereich der Lagewerte im Landkreis.

So niedrige Werte wie in Reichertsried und Häuserhof werden weder in den anderen Ortsteilen von Münsterhausen noch im näheren Umkreis erreicht. Grundstücke im besiedelten Ortsbereich dieser Ortsteile haben demzufolge den geringsten Lagewert im Gemeindegebiet und im näheren Umkreis.

Das liegt sicher auch daran, dass diese Ortsteile abseits großer, überörtlicher Verkehrsverbindungen liegen.

### Vorbereitende Bauleitplanung, Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde im Jahr 2014 rechtswirksam.

Unter Berücksichtigung einer dem ländlichen Raum angemessenen Lockerungsrate und unter Heranziehung der statistischen Daten aus den Jahren 2001 bis 2011 sowie der prognostizierten Entwicklung der Region Donau-Iller im Landesentwicklungsprogramm Bayern (damaliger Stand) wurde für die nächsten 15 Jahre nach Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes (also bis zum Jahr 2026) ein Bedarf von ca. 18 Wohneinheiten und 2 ha Wohnbauland errechnet. Der Schwerpunkt des Bedarfes wurde im Hauptort gesehen. Inzwischen hat sich die Prognose umgekehrt. Die neuesten Prognosen sehen ein Bevölkerungswachstum bis 2034 und damit einem Bedarf an 67 Wohneinheiten und ca. 5,5 ha Wohnbauland<sup>6</sup> vor.

Zum damaligen Zeitpunkt waren die aktuellen Entwicklungen wie ein zunehmender Leerstand in den Ortszentren und eine Verödung der Innenorte bereits absehbar. Diese sind unter anderem auch auf aktuelle Entwicklungen im Bereich der Landwirtschaft zurück zu führen. Es wurde jedoch im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan bereits auf die Notwendigkeit einer ressourcenschonenden Gemeindeentwicklung und flächensparendem Bauen hingewiesen.

Dennoch muss aus heutiger Sicht festgestellt werden, dass eine übermäßige Darstellung von Wohnbauflächen stattgefunden hat, die eine Innerortsentwicklung erschweren.

Aufgrund der Feststellung im Erläuterungsbericht des FNP, dass in Münsterhausen keine optimal erschlossenen und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen vorhanden sind, wird vorgeschlagen, bei der Ansiedlung von Betrieben darauf zu achten, ob diese zwingend im Gewerbegebiet angesiedelt werden müssen, oder ob sie im Mischgebiet untergebracht werden können. Als Mischgebiet sind alle Innerortslagen (soweit nicht Wohngebiet) dargestellt.

## 3.6 Versorgung

Tabelle 8 Versorgung der Ortsteile mit Breitband und Anbindung durch ÖPNV

Ortsteil	ÖPNV-Anbindung	Breitbandversorgung
Münsterhausen	Regelmäßig (ab 7 Fahrtenpaare)	30 - 50 Mbit/s
Hagenried	Sporadisch (1-2 Fahrtenpaare)	ab 100 Mbit/s
Oberhagenried	Sporadisch (1-2 Fahrtenpaare)	ab 100 Mbit/s
Reicherstried	Sporadisch (1-2 Fahrtenpaare)	ab 100 Mbit/s

Alle Ortsteile sind zwar durch den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden, durch den unregelmäßigen Takt und lediglich 1-2 Fahrtenpaare ist gerade für immobile Menschen jedoch keine

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Münsterhausen bis 2033, August 2021

zufriedenstellende Mobilität in den kleineren Ortsteilen gegeben. Allerdings können bei Bedarf zusätzliche Fahrten durch den FLEXIBus gebucht werden.

Die Breitbandversorgung ist durch den geförderten Ausbau vor einigen Jahren außer in Münsterhausen sehr gut. Die Versorgung in Münsterhausen ist derzeit noch als mittel bis gut für den ländlichen Raum einzustufen. Ein weiterer Ausbau des Netzes auf die Glasfasertechnik für den gesamten Ort wird jedoch aktuell forciert.

Tabelle 9 Versorgung auf Ortsteilebene

Ortsteil	Versorgungs-Typ	Voraussichtlich gesichert			
		Akut gefährdet (< 1 Jahr)	Kurzfristig (1-3 Jahre)	Mittelfristig (4-8 Jahre)	Langfristig (> 8 Jahre)
Münsterhausen	Bäckerei			X	
	Weitere Direktvermarkter				X
	Poststelle (integriert in ein weiteres Geschäft)		X	(X)	
	Bank / Geldautomat				
	Gaststätte		X		
	Vereinsheime				X
	Breitensport-einrichtung				X
	Kindergarten				X
	Grundschule				X
Ober- und Hagenried	Metzgerei				X
	Gastronomie			X	
Reichertsried	Friseursalon				X

Zwar verfügt die Gemeinde über eine gewisse Grundversorgung im Bereich der Lebensmittel durch die Bäckerei in Münsterhausen, die neue Metzgerei in Oberhagenried und weitere Direktvermarkter (Fleisch, Kartoffeln + Erdbeeren, Mehl aus der Mühle), allerdings wurde 31.12.2022 der bestehende Hofladen in Münsterhausen mit einem größeren Sortiment geschlossen und es steht kein Lebensmitteleinzelhandel mit einem Vollsortiment zur Verfügung. Mit Verlust des Hofladens an der Thannhauser Straße ist nicht nur eine Einkaufsmöglichkeit nicht mehr vorhanden, sondern Münsterhausen hat auch einen wichtigen Treffpunkt für das Dorfleben verloren. Die nächstgelegenen Vollsortimentshändler befinden sich in Thannhausen oder Burtenbach. Das ist insbesondere auch deshalb problematisch, weil die Ortsteile teilweise weit vom Hauptort entfernt sind und die Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel nicht oder nur unzureichend sichergestellt ist.

Zudem gibt es in keinem Ortsteil eine medizinische Grundversorgung, es sind weder Haus- noch Fach- oder Zahnärzte vorhanden. Eine Apotheke gibt es ebenfalls nicht.

Ein weiteres Versorgungs-Defizit ist das Fehlen einer mittel- oder langfristig gesicherten Gastronomie in den Ortsteilen. Wirtshäuser bestehen ohnehin lediglich in Hagenried und Münsterhausen. Die sozialen Treffpunkte bestehen im Rahmen der Vereinshäuser und Sporteinrichtungen, wobei in Reichertsried keine Treffpunkte dieser Art vorhanden sind. Die meisten Vereinsheime sind in

Münsterhausen, Oberhagenried und Hagenried verfügen über das mittelfristig gesicherte Gasthaus „Stegmann“ und das Feuerwehrhaus mit angrenzendem Spielplatz.

Der Hauptort Münsterhausen verfügt über eine Grundschule und einen Kindergarten mit Krippenplätzen sowie einer Hortgruppe für die Mittagsbetreuung der Grundschulkinder. Die beiden Krippen-Gruppen sind vorübergehend im Pfarrheim untergebracht. Der Standort „Pfarrheim“ ist aufgrund rechtlicher Auflagen derzeit akut gefährdet. Daher ist ein Neubau eines weiteren Kindergartens mit Krippenplätzen und einer Hortgruppe nahe der Grundschule geplant.

Für Senioren gibt es dagegen weder stationäre Wohnangebote noch gemeinschaftliche Wohnformen. In Münsterhausen ist zumindest ein Neubau mit barrierefreien und kleinen Wohnungen geplant, die auch für Senioren geeignet sind.

### 3.7 Beteiligung

In Münsterhausen (gesamte Gemeinde) ist mit 9,63 Vereinen je 1.000 Einwohnern und 19 eingetragenen Vereinen ein reges Vereinsleben zu verzeichnen.

Tabelle 10 Bürgerschaftliches Engagement

Indikator	Wert
Maßgebliche in der Gemeinde aktive Vereine und Genossenschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freiwillige Feuerwehr (OT Münsterhausen, OT Hagenried)</li> <li>- Obst- und Gartenbauverein</li> <li>- Musikvereine (Gesangsverein, Musikvereinigung Münsterhausen)</li> <li>- Kirchliche Vereine (Förderverein Frauenkirche Münsterhausen, Förderverein Reichertsrieder und Häuserhofer Kapelle, Pfarrgemeinderat Münsterhausen)</li> <li>- Trachten-, Kultur- und Heimatvereine (Kultur + Heimatverein Hagenried, Faschingsfreunde, Förderverein der Grundschule, Theaterfreunde)</li> <li>- Soldaten- und Kameradschaftsvereine (Kameradschaft ehem. Soldaten Münsterhausen)</li> <li>- Sportvereine (Schützenverein Edelweiß Münsterhausen, Sportverein Münsterhausen)</li> <li>- Kleintierzuchtverein</li> <li>- Fischereiverein</li> <li>- Politische Vereine (CSU, Neutraler Bürgerblock Münsterhausen)</li> <li>- Vereinsring</li> </ul>
Anzahl der eingetragenen Vereine	19
Ehrenamtliches soziales Engagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kinderferienprogramm</li> <li>- Nachbarschaftshilfe</li> </ul>
Beteiligungsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Themat. Arbeitskreise (Inklusion, Bürgerrat)</li> </ul>

Münsterhausen verfügt in allen Ortsteilen über aktive Vereine, die das Dorfleben maßgeblich mitgestalten. Das ehrenamtliche soziale Engagement außerhalb der Vereine ist auf das Kinderferienprogramm und die Nachbarschaftshilfe beschränkt. Ein Engagement für ältere Menschen erfolgt hauptsächlich über die Kirchengemeinden und die Nachbarschaftshilfe.

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK) wurden mit einem Bürgerrat Beteiligungsstrukturen geschaffen, die Bezug zur kommunalen Siedlungsentwicklung haben und durch Ideen / Engagement auch die Innenentwicklung mitgestalten und stärken können. Diese Strukturen sollten zumindest teilweise langfristig erhalten und durch die Gemeinde gestützt werden.

### 3.8 Wirtschaft

Tabelle 11 Arbeitsmarkt und Wirtschaft (Stand 30.06.2018)

Indikator	Wert			Bewertung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner	105			Gemeinde mit gering ausgeprägter Arbeitsmarkt-Funktion, Auspendler überwiegen deutlich
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort je 1.000 Einwohner	474			
Pendlersaldo	- 728			
Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen absolut, Gemeinde / Landkreis	Art	Gde	Lkr	Produzierendes Gewerbe ist stärkster Wirtschaftszweig.
	Land- und Forstwirtschaft	0,4 %	0,5 %	
	Produzierendes Gewerbe	42,2 %	40,3 %	
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	17,2 %	19,2 %	
	Unternehmensdienstleistungen	9,3 %	12,1 %	
	Öffentl. und priv. Dienstleister	30,8 %	27,8 %	
Landwirtschaftliche Betriebe: Anzahl nach Größe der landwirtschaftlichen Nutzfläche Anzahl / 1.000 Einwohner Veränderung der Betriebszahlen der landwirtschaftlichen Betriebe 1999 – 2007 (%) (Stand 2010)	Unter 10 ha	4	27	Vergleichsweise geringe Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben im Landkreisvergleich. Dafür überproportionaler Anteil an Betrieben unter 10 ha in Bezug auf den Landkreis.
	10 – 50 ha	23	382	
	Größer 50 ha	7	117	
	Betriebe je 1.000 Einwohner	17,4	0,2	
	Veränderung der Betriebszahlen	- 33,8 %	- 9,5 %	Die Betriebe mit mittlerer Betriebsgröße überwiegen.

In Münsterhausen überwiegt die Wohnfunktion, die Arbeitsmarktfunktion ist vergleichsweise gering ausgeprägt und die Zahl der Auspendler hoch. Die lokale Wirtschaftsstruktur ist vom produzierenden Gewerbe geprägt, während der Handel, Verkehr und Gastgewerbesektor sowie der Unternehmensdienstleistungssektor vergleichsweise unterdurchschnittlich vertreten ist. Im Vergleich zum

Landkreis hat in Münsterhausen die Landwirtschaft noch eine gewisse Bedeutung im Wirtschaftsgefüge. In allen Ortsteilen sind im Altort landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft in der jüngeren Vergangenheit ist jedoch durch einen hohen Betriebsverlust geprägt und deutlicher spürbar als im Landkreis.

#### 4 Bauliche Innenentwicklungspotentiale und zukünftiger Bedarf

Bei der Erhebung war es teilweise der Fall, dass für einige Potenziale mehrere Kategorien möglich gewesen wären. Es wurde jedoch immer die Zuordnung zu der aussagekräftigsten Kategorie vorgenommen.

Bei den Flächenpotenzialen muss insbesondere bei den gering bebauten Grundstücken im Einzelnen geprüft werden, ob eine Nachverdichtung hier sinnvoll ist. Es wurden alle Grundstücke berücksichtigt, die rechnerisch eine geringe bauliche Dichte bis 0,2 (GRZ, 20 % des Grundstückes) und eine bebaubare Restgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> oder eine GRZ von 0,21 bis 0,29 sowie eine bebaubare Restgrundstücksgröße von 550 m<sup>2</sup> aufweisen. Dabei wurden im Nachgang bereits grob auf lagebedingte Kriterien, wie die Höhenentwicklung des Geländes, Überschwemmungsbereiche und anderes eingegangen. Dennoch kann in einigen Fällen die rückwertige Erschließung derzeit nicht sichergestellt werden oder eine Bebauung kann aufgrund der Lage an der Günz oder im steilen Hangbereich nicht gewünscht sein. Die ermittelten Potenziale können somit lediglich einen Anhaltswert darstellen.

##### Baulandtyp / Innenentwicklungspotential

-  Baulücke klassisch
-  Geringfügig bebautes Grundstück
-  Wohngebäude leerstehend
-  Hofstelle leerstehend
-  Hofstelle mit Restnutzung
-  Gewerbebrache
-  Gewerbebrache mit Restnutzung
-  Leerstehende Gebäudeteile

Im Folgenden werden die Auswertungen der Flächenmanagement-Datenbank sowie die Wohnbauland-Bedarfsberechnung für Münsterhausen dargestellt.

##### 4.1 Darstellung der gemeindeweiten Ergebnisse

Anzahl der Flächen	Gesamt	Größe der Flächen (in ha)	Gesamt
Klassische Baulücken	82	Klassische Baulücken	7,57
Geringfügig bebaute Grundstücke	56	Geringfügig bebaute Grundstücke	15,51
Hofstellen leerstehend	8	Hofstellen leerstehend	0,84
Hofstellen mit Restnutzung	29	Hofstellen mit Restnutzung	4,88
Wohngebäude leerstehend	6	Wohngebäude leerstehend	0,47
DSGVO 2018: entfallener Typ	0	DSGVO 2018: entfallener Typ	0,00
Gewerbliche Brachflächen	3	Gewerbliche Brachflächen	0,27
Sonstige	0	Sonstige	0,00
<b>Summen</b>	<b>185</b>	<b>Summen</b>	<b>29,54</b>

Abb. 1 Auswertung der Innenentwicklungspotenziale im Rahmen des Flächenmanagements Münsterhausen

Insgesamt verfügt die Gemeinde über 185 Innenentwicklungspotenziale mit einer Fläche von 29,54 ha. Die Kategorien klassische Baulücke (82 St.), geringfügig bebaute Grundstücke (56 St.),

leerstehende Hofstellen (8 St.), gewerbliche Brachflächen (3 St.) und leerstehende Wohngebäude (6 St.) stehen sofort zur Verfügung und sind überwiegend bereits voll erschlossen. Die Kategorien Hofstellen mit Restnutzung (29 St.) könnten zukünftig mit einem derzeit noch unbestimmten Anteil dazukommen.

Die klassischen Baulücken weisen zwar die größte Anzahl der Potenziale auf, hier sind jedoch einige der aufgeführten Grundstücke nur im Zusammenhang bebaubar. Somit stellt insgesamt das Potenzial der geringfügig bebauten Grundstücke rechnerisch das größte Baulandpotenzial mit dem größten Flächenanteil dar. Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass alle Eigentümer sehr großer und theoretisch nachverdichtbarer Grundstücke einer Nachverdichtung auch zustimmen und dass diese überall machbar ist.

Für die Innenentwicklung von besonderer Bedeutung sind die geringfügig bebauten Grundstücke und die Baulücken. Auch unter Berücksichtigung der ggf. zukünftig hinzukommenden Potenziale „Hofstelle mit Restnutzung“, sollte ein besonderes Augenmerk auf die Reaktivierung dieser Gebäude und eine (Rück-) Führung in die (Wohn-) Nutzung gelegt werden.

Im Folgenden werden die Ortsteile auf ihre Bauland-Potenziale hin überprüft und die Flächen- und die Gebäudepotenziale getrennt betrachtet. Anschließend werden für jeden Ortsteil die Handlungsschwerpunkte mit oberster Priorität, die aus der Analyse resultieren, genannt und dargestellt. Alle anderen, hier nicht dargestellten Potenziale sind von der gemeindlichen Handlungspriorität her nachgeordnet. Dennoch sollten auch diese Möglichkeiten zur Innenentwicklung vorrangig vor einer Außenentwicklung genutzt und gefördert werden.

In den Kartenausschnitten werden die Innenentwicklungspotenziale folgendermaßen dargestellt:

#### 4.2 Darstellung der Innenentwicklungs-Potenziale im Ortsteil Münsterhausen

Tabelle 12 Flächenpotenziale von Münsterhausen

Kriterien	Erfassungsdaten
<b>Flächenpotenzial für Nachverdichtung</b>	<b>Flächenpotenzial in Münsterhausen</b> (in ha) (Fläche Bearbeitungsgebiet: ca. 99,2 ha)
Baulücken	5,81 ha (73 St.)
Geringfügig bebaute Grundstücke	8,73 ha (41 St.)
Hofstellen und Wohngebäude leerstehend (bei sehr schlechter Bausubstanz durch Abbruch)	1,57 ha (6 St. Wohngebäude, davon 8 St. Hofstellen) (nur ein geringer Teil davon tatsächlich durch Abbruch, muss im Einzelfall definiert werden)

Münsterhausen weist einen hohen Anteil an voll erschlossenen, klassischen Baulücken auf, die zum großen Teil in erschlossenen und mit Baurecht versehenen Wohngebieten liegen. Dies betrifft vor Allem Grundstücke im Bereich der Erweiterung der „Gartensiedlung“ (1991), Grundstücke entlang am „Höhenweg“ (2005), Grundstücke in der „Baumgärtlesiedlung“ (1979) und nördlich der Von-Heidenheim-Straße im Bereich „An der Wasserreserve“ (1998). Weitere Kumulierungen von Baulücken finden sich „Am Katzensgraben“ und im Neubaugebiet „Inselweg“.

Die geringfügig bebauten Grundstücke stellen den größten Anteil an den Innenentwicklungspotentialen in Münsterhausen. Dabei sind zwei Schwerpunkte zu nennen. Zum einen im nördlichen Münsterhausen zwischen dem Nußweg und der Reichertsrieder Straße. Dabei handelt es sich sowohl um innerörtliche Grundstücke nach § 34 BauGB als auch um Grundstücke mit Baurecht (Bebauungsplan „Rosenberg“, 1991). Zum anderen liegt ein weiterer Schwerpunkt um den Schloßberg. Die Grundstücke um den Schloßberg sind ebenfalls wieder dem Innenbereich nach § 34 zuzuordnen.

Tabelle 13 Gebäudepotenziale von Münsterhausen

Kriterien	Erfassungsdaten
<b>Gebäudepotenzial für Nachverdichtung</b>	<b>Gebäudepotenzial in Münsterhausen (Anzahl)</b>
Leerstehende Gebäude	6 St.
Leerstehende Hofstellen	8 St.
Hofstellen mit Restnutzung	25 St.
Leerstehende Gebäudeteile (meist Wohngebäude)	6 St.

Münsterhausen weist als Hauptort alle erfassten leerstehende Gebäude auf, die sich überwiegend im Altortbereich befinden. Dabei handelt es sich um ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, aber auch Wohngebäude. Zusammen stehen somit 14 Gebäude vollständig leer. Ein noch größerer Gebäudeanteil könnte zukünftig leer stehen, da 25 Hofstellen mit Restnutzung aufgenommen wurden. Die sechs leerstehenden Gebäudeteile beziehen sich zumeist auf den Wohngebäudeteil von aktiven oder auch restgenutzten Hofstellen.

## Bewertung

Münsterhausen verfügt als größter Ortsteil auch über das größte Innenentwicklungspotential in absoluten Zahlen. Bezogen auf die Fläche des Bearbeitungsgebietes, sind in Münsterhausen anteilig fast 6 % der Fläche als klassische Baulücken, etwa 9 % der Fläche als geringfügig bebaute Grundstücke und ca. 1,6 % der Fläche als Leerstände identifiziert worden. Insgesamt liegt der Anteil an Potentialflächen damit bei ca. 16,6 % ausgehend von den absoluten Zahlen.

Die oben vorgestellten Zahlen der Flächenmanagement-Datenbank berücksichtigten bei der Auswertung jedoch nicht die rechtlichen und topografischen Gegebenheiten. So werden in der Auswertung auch Grundstücke einbezogen, für die baurechtliche Beschränkungen in der Datenbank, wie beispielsweise die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, erfasst wurden. Das betrifft in Münsterhausen sämtliche erfassten, westlich der Mindel gelegene Potentialflächen. Für den bereits erwähnten Schwerpunktbereich zwischen dem Nußweg und der Reichertsrieder Straße gelten z. B. immissionsschutzrechtliche Beschränkungen aufgrund eines im Umfeld liegenden Gewerbebetriebes (Bauunternehmer). Auch für den vorgenannten Schwerpunktbereich am Schlossberg, welcher großflächige, geringfügig bebaute Grundstücke umfasst, wurden zwar große Teile der Grundstücke als Grünfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen, da die Festsetzung jedoch nicht vollständig auf der gesamten Fläche erfolgt ist, müssen die betreffenden Flurstücke dennoch

in der Datenbank erfasst werden. Außerdem wird bei den geringfügig bebauten Grundstücken die gesamte Flächengröße des Flurstückes angegeben anstatt nur die reell bebaubare Fläche. Dementsprechend fällt das „echte“ bebaubare Baulandpotential, abzüglich der Flächen am Schlossberg sowie die bebauten Grundstücksbereiche, in dieser Kategorie mit ca. 3,6 ha deutlich geringer aus.

- Handlungsschwerpunkte bei der Entwicklung der bereits erschlossenen Baulandpotenziale und bei der Reaktivierung bereits derzeit leerstehender bzw. untergenutzter Gebäude und ehemaliger Hofstellen im Altort.

#### 4.2.1 Handlungsschwerpunkte in Münsterhausen

Im Folgenden werden die Handlungsschwerpunkte des Ortsteils Münsterhausen, die der Innenentwicklung dienen und eine hohe Priorität haben, näher dargestellt. Der Handlungsschwerpunkt 1 weist die höchste Handlungspriorität auf. Die Handlungsschwerpunkte 3 und 4 sind dabei gleichwertig und mit mittlerer Handlungspriorität.

##### Handlungsschwerpunkt 1, „Thannhauser Straße“

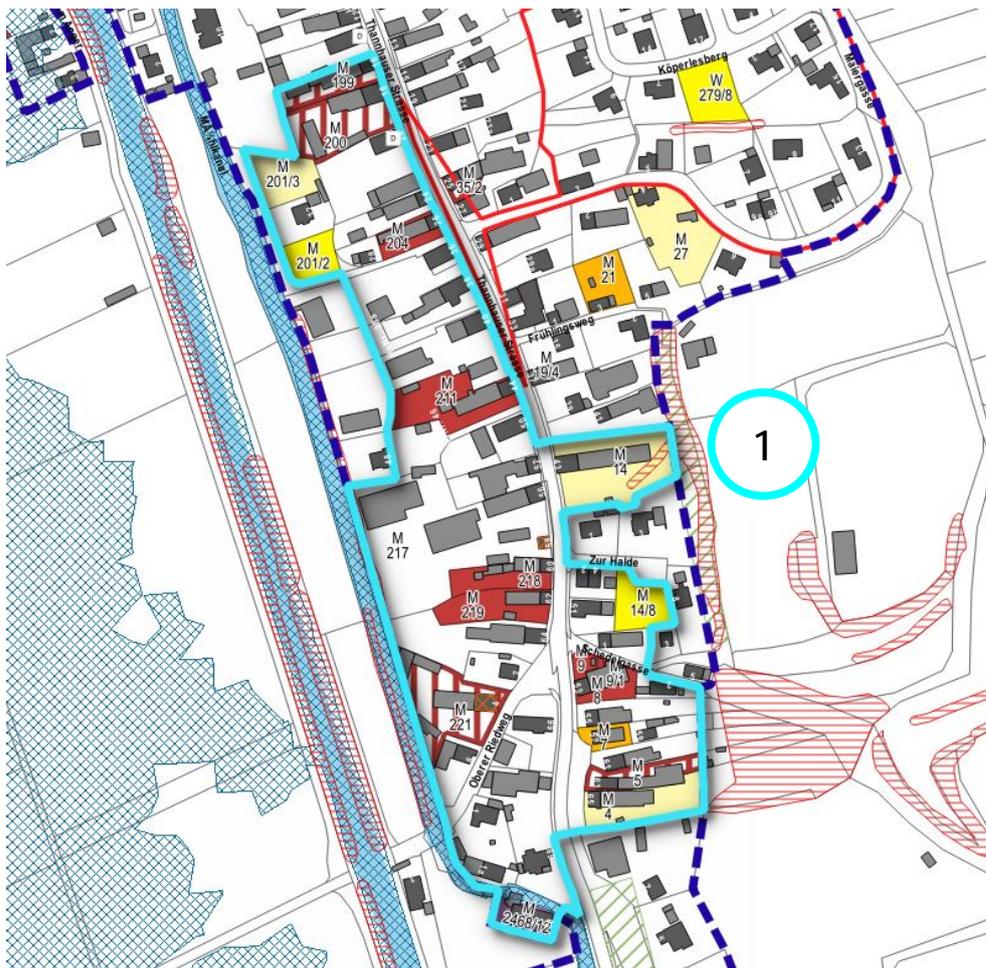


Abb. 2 Schwerpunktbereich 1 „Thannhauser Straße“

An der südlichen Thannhauser Straße sind die meisten Leerstände (Hofstellen und Wohngebäude) im gesamten Gemeindegebiet verzeichnet. Viele dieser Hofstellen weisen auch einen Sanierungs- oder zumindest einen Aufwertungsbedarf hinsichtlich der Gebäudegestaltung auf. Zudem sind noch Grundstücke vorhanden, deren Gebäude (ehemalige Hofstellen) nur noch eine Restnutzung aufweisen oder die nachverdichtet werden könnten. Aufgrund der hohen Dichte an leerstehenden Gebäuden wurde für diesen Bereich eine hohe Handlungspriorität festgelegt. Für die Bewahrung des typischen Ortsbildes ist an der Thannhauser Straße der Erhalt der prägenden Gebäudestellung wichtig.

### Handlungsschwerpunkt 1, Gebäudepotenziale „Thannhauser Straße“



Abb. 3 Zwei Hofstellen mit Restnutzung im nördlichen Bereich der Thannhauser Straße



Abb. 4 Fl.-Nr. 204, Leerstehende Hofstelle auf Höhe der Maiergasse



Abb. 5 Leerstehende Hofstelle sowie leerstehendes Wohngebäude östlich der Thannhauser Straße



Abb. 6 Fl.-Nrn. 218 und 219, Leerstehende Hofstellen auf Höhe „Zur Halde“

## Handlungsschwerpunkt 2, „Südliche Hauptstraße“

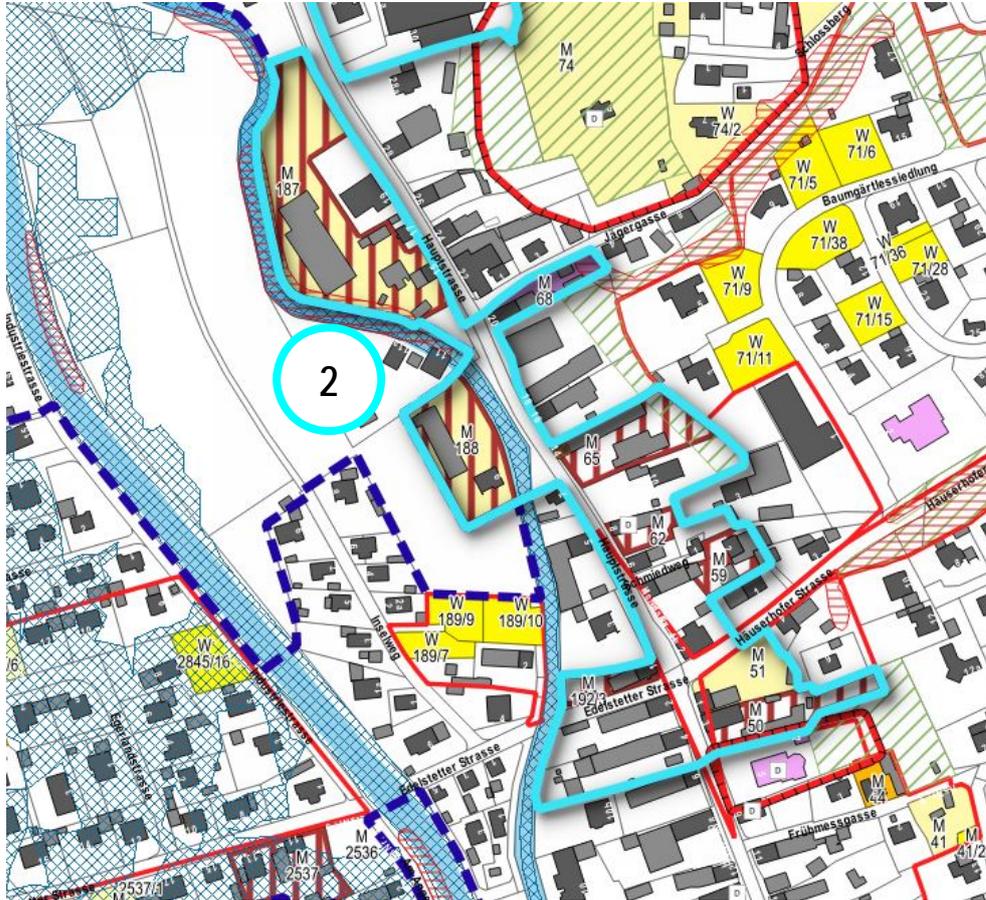


Abb. 7 Schwerpunktbereich 2 „Südliche Hauptstraße“

An der „südlichen Hauptstraße“ sind Gebäude (ehemalige Hofstellen), die nur noch eine Restnutzung aufweisen oder die nachverdichtet werden könnten, vorhanden. Davon ist ein Gebäude (Hauptstraße Nr. 6) als Denkmal gekennzeichnet. Außerdem liegt an der Einmündung der Jägergasse eine „Gewerbebrache mit Restnutzung“. Der Ladenteil steht leer, während das restliche Gebäude noch zum Wohnen genutzt wird. Die Gebäude der Hofstelle auf der Fl.-Nr. 387 östlich des Mühlkanals sind zum Teil sanierungsbedürftig. Da die meisten Nutzungen der Hofstellen noch mittelfristig gesichert sind, weist dieser Bereich lediglich eine gewisse Handlungspriorität auf.

## Handlungsschwerpunkt 2, Gebäudepotenziale „Südliche Hauptstraße“



Abb. 8 Thannhauser Straße mit Blick nach Süden, Flächen- und Gebäudepotential östlich der Straße



Abb. 9 Hauptstraße mit Blick nach Norden, im Vordergrund Fl.-Nr. 192/3, Leerstehende Hofstelle



Abb. 10 Im Vordergrund Fl.-Nr. 65, Hofstelle mit Restnutzung östlich der Hauptstraße



Abb. 11 Fl.-Nr. 187, leerstehendes Gebäude auf einer Hofstelle mit Restnutzung westlich der Hauptstraße

### Handlungsschwerpunkt 3, „Zwischen Hauptstraße und Steigstraße“

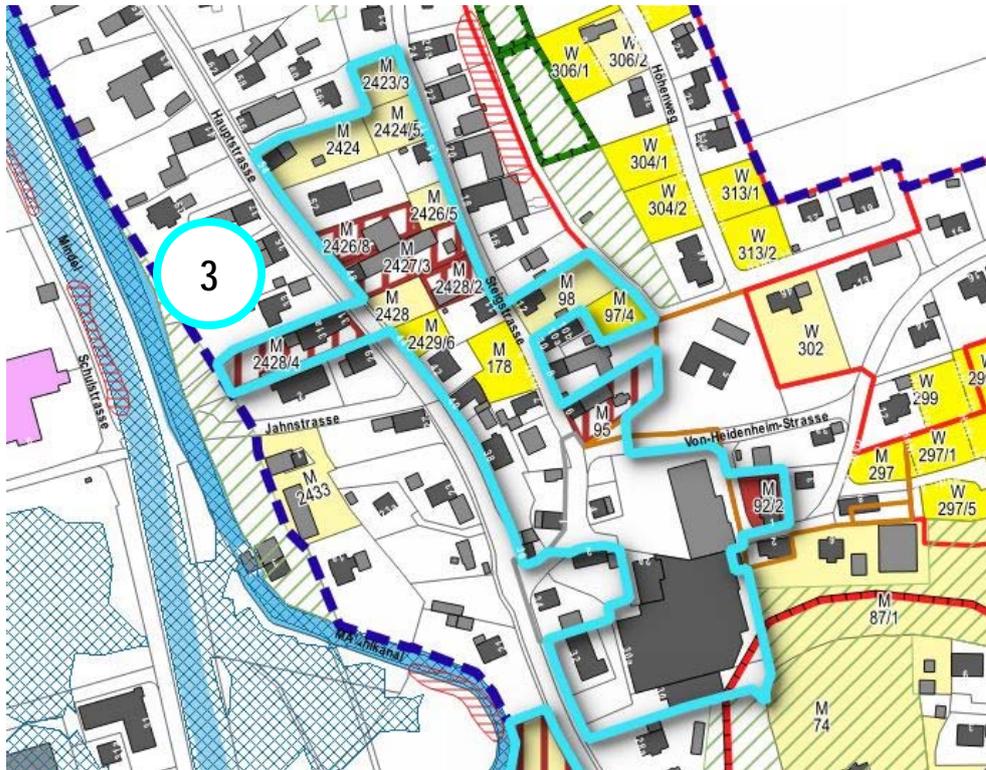


Abb. 12 Schwerpunktbereich 3 „Zwischen Hauptstraße und Steigstraße“

Hier wären einige Bauplätze verfügbar, wenn die untergenutzten Grundstücke nachverdichtet oder die klassischen Baulücken aktiviert werden würden. Diese Entwicklung würde dem Lückenschluss und der räumlichen Verbindung der Siedlungsbereiche dienen und wäre einer Außenentwicklung vorzuziehen. Zudem sind in diesem Gebiet auch wieder Hofstellen mit Restnutzung und ein Leerstand verzeichnet.

Im Besonderen wurde bei diesem Schwerpunkt das sogenannte „Schwarzkopf-Areal“ zwischen Hauptstraße, Steigstraße und Von-Heidenheim-Straße mit einbezogen. Dabei handelt es sich um einen Komplex aus Gewerbehallen und Gebäuden mit Wohnnutzung, die als riesige Baumasse zusammenhängen. Alle Gebäudeteile weisen einen z. T. hohen Sanierungsbedarf an der Gebäudesubstanz und bezüglich der energetischen Werte auf. Eine vollumfängliche Sanierung der teilweise sehr verschachtelten Gebäude würde auf sehr hohe Baukosten hinauslaufen, weswegen mittelfristig mit einem Brachfallen der Flächen (ca. 1 ha) zu rechnen ist. Gleichzeitig liegen diese Grundstücke ziemlich exakt in der Mitte des Ortes auf die Nord-Süd-Ausdehnung bezogen und bieten ein hohes Entwicklungspotential. Nach (Teil-) Abbruch wären die Grundstücke insbesondere für die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes, eines „Ärztshauses“ oder zur Schaffung einer anderweitig entwickelten Ortsmitte möglich.

Handlungsschwerpunkt 3, Flächen- und Gebäudepotenziale „Zwischen Hauptstraße und Steigstraße“



Abb. 13 Derzeit noch genutzte Gewerbehallen am sogenannten „Schwarzkopfgelände“



Abb. 14 Hauptstraße mit Blick nach Süden



Abb. 15 Fl.-Nr. 92/2 Leerstehende Hofstelle in der Von-Heidenheim-Straße



Abb. 16 Fl.-Nr. 178 Baulücke an der Steigstraße

## Handlungsschwerpunkt 4, „Kirchenstraße“

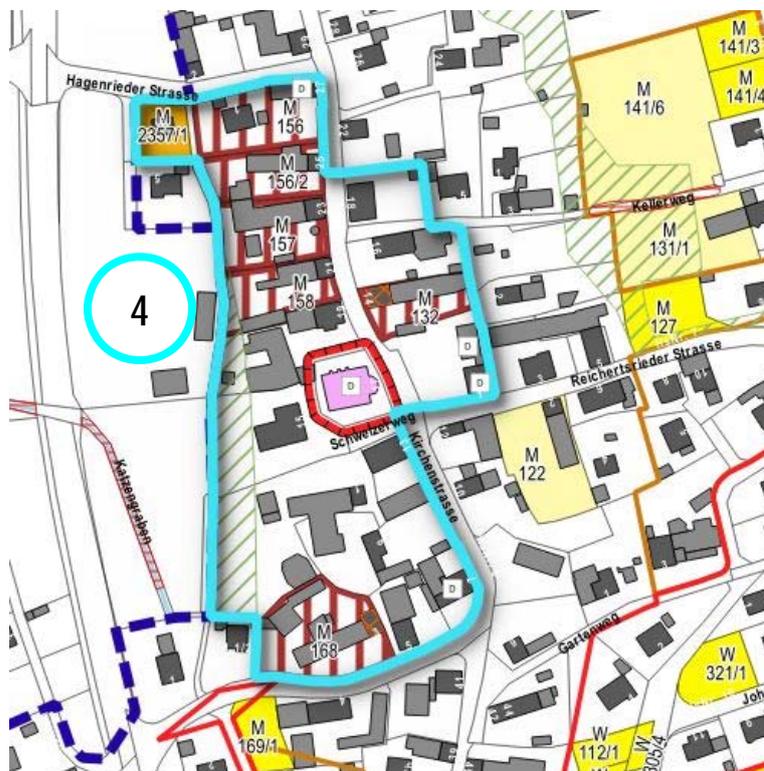


Abb. 17 Schwerpunktbereich 4 „Kirchenstraße“

An der Kirchenstraße konzentriert sich ein hoher Anteil an Hofstellen mit Restnutzung im nördlichen Münsterhausen. Der Schwerpunktbereich umfasst dabei auch eine hohe Anzahl an denkmalgeschützten Gebäuden, die zusammen mit den Hofstellen den alten Ortskern des nördlichen Münsterhausens abbilden. Bei zweien der abgebildeten Hofstellen mit Restnutzung (Fl.-Nrn. 132 und 168) werden nur die Wirtschaftsteile noch genutzt, während der Wohnteil leer steht. Daneben ist auch noch ein leerstehendes Wohngebäude mit Sanierungsbedarf dargestellt. Zusätzlich zu den Hofstellen ist auch das Gasthaus (Kirchenstraße 18) im Schwerpunktbereich abgebildet, da dieses nur noch kurzfristig gesichert ist und sich somit zu einer „Gewerbebrache“ bzw. einer „Gewerbebrache mit Restnutzung“ entwickeln kann.

#### Handlungsschwerpunkt 4, Gebäudepotentiale „Kirchenstraße“



Abb. 18 Fl.-Nr. 2357/1, Leerstehendes Wohngebäude am Ortseingang der Hagenrieder Straße



Abb. 19 Denkmalgeschützte Hofstelle mit Restnutzung Ecke Hagenrieder Straße und Kirchenstraße



Abb. 20 Nur noch kurzfristig gesichertes Gasthaus in der Kirchenstraße



Abb. 21 Kirchenstraße mit Blick nach Osten

#### 4.2.2 Maßnahmenvorschläge für Münsterhausen

##### Allgemeine Maßnahmen:

- Keine Ausweisung weiterer Neubaugebiete am Ortsrand;
- Aufbau einer Immobilienbörse und Veröffentlichung der zum Verkauf stehenden Gebäude und Bauflächen im Internet;
- Persönliche Ansprache von Eigentümern leerstehender Gebäude oder Grundstücke;
- Anwendung von rechtlichen Möglichkeiten zur Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale, z. B. unter Zuhilfenahme des § 176 BauGB „Baugebot“;
- Gestalterische Aufwertung des Innenortes zur Erhöhung der Attraktivität als Wohnstandort und zur Erhöhung der Investitionsbereitschaft der Eigentümer;
- Erhalt wichtiger ortsbildprägender Grünflächen, insbesondere mit wertvollen Gehölzbeständen (z. B. am Schlossberg oder Obstwiesen an der Steigstraße) oder von kleinklimatischer Bedeutung;

Grundstücksbezogene Maßnahmen:

- Gestaltung einer Ortsmitte mit Versorgungseinheiten (Lebensmittelhandel, Arztpraxen) im Bereich des „Schwarzkopfgeländes“;
- Leerstehende Gebäude und Hofstellen entlang der Thannhauser Straße, Eigentümer-Ansprache und Vermarktungshilfen, ggf. Grunderwerb.

**4.3 Darstellung der Innenentwicklungs-Potenziale in den zusammenhängenden Ortsteilen Hagenried und Oberhagenried**

Tabelle 14 Flächenpotenziale von Ober- und Hagenried

Kriterien	Erfassungsdaten
<b>Flächenpotenzial für Nachverdichtung</b>	<b>Flächenpotenzial in Ober- und Hagenried (in ha) (Fläche Bearbeitungsgebiet: ca. 16,8 ha)</b>
Baulücken	1,5 ha (8 St.)
Geringfügig bebaute Grundstücke	5,57 ha (12 St.)
Hofstellen und Wohngebäude leerstehend (bei sehr schlechter Bausubstanz durch Abbruch)	0

Auch in Oberhagenried und Hagenried ist der Anteil an bereits voll erschlossenen Baulücken mit 1,5 ha relativ groß. Diese liegen vor allem an der Ortsdurchfahrt oder sind im Baugebiet der „Ortsabrundungssatzung Hagenried II“ am östlichen Ortsrand verortet. Ferner ist noch das vergleichsweise hohe Potential an geringfügig bebauten Grundstücken zu nennen, bei denen es sich bis auf einzelne Ausnahmen um aktive, landwirtschaftliche Hofstellen handelt.

Tabelle 15 Gebäudepotenziale von Ober- und Hagenried

Kriterien	Erfassungsdaten
<b>Gebäudepotenzial für Nachverdichtung</b>	<b>Gebäudepotenzial in Ober- und Hagenried (Anzahl)</b>
Leerstehende Gebäude	0 St.
Leerstehende Hofstellen	0 St.
Hofstellen mit Restnutzung	1 St.
Leerstehende Gebäudeteile (meist Wohngebäude)	6 St.

Die beiden Ortsteile Oberhagenried und Hagenried weisen keine leerstehenden Gebäude, damit nicht genutzte Wohn- oder Hofgrundstücke auf. Lediglich ein Grundstück lies sich als Hofstelle mit Restnutzung identifizieren. Der Strukturwandel der Landwirtschaft ist in beiden Ortsteilen bisher

nur zum Teil an den leerstehenden Gebäudeteilen ablesbar. Die besondere Herausforderung der Zukunft wird sein, die das Ortsbild prägenden Hofstellen zu erhalten oder bei Aufgabe weiterhin mit Leben zu füllen.

## Bewertung

Hagenried, hier in Zusammenschluss mit Oberhagenried, ist der zweitgrößte Ortsteil der Marktgemeinde Münsterhausen. Im Vergleich zur Gesamtfläche (Bearbeitungsgebiet) sind ca. 9 % der Fläche als klassische Baulücken und ca. 33 % der Fläche als geringfügig bebaute Grundstücke identifiziert worden. Die zusammenhängenden landwirtschaftlich geprägten Ortsteile Hagenried und Oberhagenried weisen zwar mit einem Anteil von 43 % im Vergleich zum Bearbeitungsgebiet flächenmäßig das größte Innenentwicklungspotenzial, jedoch ist eine kurz- bis mittelfristige Aktivierung der Potentiale aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eher unwahrscheinlich. Entsprechend der Systematik der Flächenmanagement-Datenbank gilt auch hier zu beachten, dass die reale Baufläche auf den geringfügig bebauten Grundstücken gerade einmal knapp 2,2 ha umfasst.

Ferner ist insbesondere bei den noch kleinen, landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen bzw. Dörfern das Ortsbild zu beachten. Ein wichtiges gestalterisches Element stellen dabei große, gebäudenaher Grünflächen dar, die das Ortsbild maßgeblich prägen und den dörflichen Charakter betonen. Das hohe Flächenpotential suggeriert zunächst ein ebenso großes Nachverdichtungspotenzial, würde aber bei entsprechender Bebauung, das Ortsbild und den individuellen Charakter des Dorfes schädigen, da die gebäudenahen Grünflächen der Hofstellen wegfallen würden. Eine maßvolle und dorfgerechte Nachverdichtung unter Erhalt ausreichend wirksamer Grünflächen ist zum Erhalt des Ortsbildes von großer Bedeutung.

➔ Handlungsschwerpunkt bei der Ideenfindung zum Erhalt der Hofstellen und ggf. zur Nachgenutzungen der ehemaligen Hofstellen.

### 4.3.1 Maßnahmenvorschläge für Ober- und Hagenried

#### Allgemeine Maßnahmen:

- Keine Ausweisung weiterer Neubaugebiete am Ortsrand;
- Aufbau einer Immobilienbörse und Veröffentlichung der zum Verkauf stehenden Gebäude und Bauflächen im Internet;
- Persönliche Ansprache von Eigentümern leerstehender Grundstücke, insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt „zwischen“ Hagenried und Oberhagenried zur Verbindung der beiden Ortsteile;
- Verkehrsabbremsende Maßnahmen auf der Ortsdurchfahrt zur Erhöhung der Wohnqualität;
- Erhalt ortsbildprägender Grünflächen (nur maßvolle Nachverdichtung);
- Nachnutzungskonzepte für leerstehende Gebäudeteile in bestehenden Hofstellen, z. B. Sanierung und Nachnutzung durch gewerbliche Mieter;
- ggf. Teilaufhebung der bestehenden Satzungen und Bebauungspläne auf Grundstücken, die weiterhin langfristig nicht bebaut werden zum Erhalt der Flächen für die Landwirtschaft

Grundstücksbezogene Maßnahmen:

- Sicherung des Gasthauses als Dorfgemeinschaftshaus und Veranstaltungsort, z. B. durch Gründung eines Vereins oder einer formlosen Interessensgemeinschaft für den Betrieb

**4.4 Darstellung der Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Reichertsried**

Tabelle 16 Flächenpotenziale von Reichertsried

Kriterien	Erfassungsdaten
<b>Flächenpotenzial für Nachverdichtung</b>	<b>Flächenpotenzial in Reichertsried</b> (in ha) (Fläche Bearbeitungsgebiet: ca. 5,5 ha)
Baulücken	0,26 ha (1 St.)
Geringfügig bebaute Grundstücke	1,2 ha (3 St.)
Hofstellen und Wohngebäude leerstehend (bei sehr schlechter Bausubstanz durch Abbruch)	0 ha / St.

Der Schwerpunkt der Innenentwicklungspotenziale liegt in Reichertsried bei den geringfügig bebauten Grundstücken. Dabei handelt es sich vorrangig um landwirtschaftliche Hofstellen, die noch genutzt oder zumindest einer Restnutzung unterliegen. Die Baulücke ist eine landwirtschaftliche Grünfläche.

Tabelle 17 Gebäudepotenziale von Reichertsried

Kriterien	Erfassungsdaten
<b>Gebäudepotenzial für Nachverdichtung</b>	<b>Gebäudepotenzial in Reichertsried</b> (Anzahl)
Leerstehende Gebäude	0 St.
Leerstehende Hofstellen	0 St.
Hofstellen mit Restnutzung	7 St.
davon mit leerstehenden Gebäudeteilen (meist Wohngebäude)	1 St.

In Reichertsried sind keine vollständigen Leerstände vorhanden, jedoch ist die Anzahl an Hofstellen mit Restnutzung für den kleinen Ortsteil doch relativ hoch. Bei einer Hofstelle mit Restnutzung steht der Wohnteil des Gebäudes leer.

**Bewertung**

Reichertsried ist der drittgrößte Ortsteil der Marktgemeinde Münsterhausen. Im Vergleich zur Gesamtfläche des Ortsteils (Bearbeitungsgebiet) sind ca. 5 % der Fläche als klassische Baulücken

und ca. 22 % der Fläche als geringfügig bebaute Grundstücke identifiziert worden. Damit weist Reichertsried mit einem Anteil von 27 % im Vergleich zum Bearbeitungsgebiet flächenmäßig das zweitgrößte Innenentwicklungspotenzial auf. Auch hier ist eine kurz- bis mittelfristige Aktivierung der Potentiale aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eher unwahrscheinlich. Entsprechend der Systematik der Flächenmanagement-Datenbank gilt auch hier zu beachten, dass die reale Baufläche auf den geringfügig bebauten Grundstücken gerade einmal knapp 0,6 ha umfasst.

Der Strukturwandel der Landwirtschaft ist in diesem Dorf hingegen deutlich anhand der Hofstellen mit Restnutzung ablesbar. Viele davon unterliegen vorrangig einer reinen Wohnnutzung. Das reine Flächenpotential entsprechend der Grundstücksgrößen liegt hier bei weiteren 1,45 ha. In Reichertsried wird die besondere Herausforderung der Zukunft sein, die ortsbildprägenden Hofstellen zu erhalten und bei Aufgabe weiterhin mit Leben zu füllen. Zudem ist auch hier wieder zu betonen, dass große, gebäudenaher Grünflächen ein wichtiges gestalterisches Element für das Ortsbild darstellen. Das hohe Flächenpotential suggeriert zunächst ein ebenso großes Nachverdichtungspotential, würde aber bei entsprechender Bebauung, das Ortsbild und den individuellen Charakter des Dorfes schädigen, da die gebäudenahen Grünflächen der Hofstellen wegfallen würden. In Reichertsried empfiehlt sich, vorrangig Maßnahmen für eine zukünftige Weiter- bzw. Nachnutzung der ehemaligen Hofstellen zu forcieren. Dagegen sollte aufgrund der hohen Bedeutung der bestehenden Grünflächen im Ort nur vereinzelt nachverdichtet werden.

➔ Handlungsschwerpunkt bei der Ideenfindung zum Erhalt und zur Nachfolgenutzungen der ehemaligen Hofstellen.

#### 4.4.1 Maßnahmenvorschläge für Reichertsried

##### Allgemeine Maßnahmen:

- Keine Ausweisung von „Neubaugebieten“ am Ortsrand, sondern Förderung der Bebauung der geringfügig bebauten Grundstücke;
- Aufbau einer Immobilienbörse und Veröffentlichung der zum Verkauf stehenden Gebäude und Bauflächen im Internet;
- Persönliche Ansprache von Eigentümern leerstehender Gebäude oder untergenutzter Grundstücke;
- Erhalt ortsbildprägender Grünflächen durch Darstellung im Flächennutzungsplan (nur maßvolle Nachverdichtung – Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich);
- Nachnutzungskonzepte für prägende Bauernhäuser in der Ortsmitte – Handwerk und Wohnen;

## 4.5 Wohnbaulandbedarf

Unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahlen, der Bevölkerungsprognosen (aus „Demographiespiegel“ 2021<sup>7</sup>, da dieser aktuellere Zahlen aufweist) sowie der Betrachtung der jüngsten Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde und den Landkreis Günzburg kommt die Wohnbaulandbedarfsberechnung für den Zeithorizont von 14 Jahren (bis zum Jahr 2034) zu folgendem Ergebnis:

- In der Neuausgabe des Demographiespiegels<sup>8</sup> ist zu erkennen, dass die Bevölkerungsentwicklung zunehmen wird, so dass die Gemeinde Münsterhausen bis zum Jahr 2034 ca. 3 % mehr Einwohner (ca. 60) aufweisen wird.
- Unter Berücksichtigung des angenommenen Auflockerungsbedarfs von 0,3 % (sich ändernder, steigender Wohnflächenbedarf) beträgt der Wohnflächenbedarf bis zum Jahr 2034 ca. 5,5 ha.
- Aus der Bevölkerungsentwicklung (dem prognostizierten Wachstum um 60 Personen) ergibt sich ein Wohnungsbedarf von 27 Wohnungen, aus der Auflockerung der bestehenden Wohnflächen (statistischer Mehrbedarf an Wohnungen aus der Zunahme an in Anspruch genommener Wohnfläche) entsteht zusätzlich ein Mehrbedarf an 40 Wohnungen. Insgesamt werden bis zum Jahr 2034 in Münsterhausen somit vermutlich 67 Wohnungen mehr benötigt.
- Dem prognostizierten Wohnbaulandbedarf von 5,5 ha steht ein Innenentwicklungspotenzial von 29,54 ha gegenüber. Nur das Flächenpotenzial der erschlossenen Baulücken beträgt in der Gemeinde Münsterhausen (alle Ortsteile) ca. 7,6 ha. Somit ist der Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde mehr als gedeckt.

### Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

#### Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2020:	<b>1.986</b>	
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	<b>3,0</b>	
für einen Zeitraum von:	<b>14</b>	Jahren

#### Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	<b>458</b>	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	<b>2,183</b>	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	<b>12</b>	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

#### Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	<b>0,3</b>	Prognosezeitraum (Jahre):	<b>14</b>
--------------------------------------	------------	---------------------------	-----------

<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Münsterhausen bis 2033, August 2021

<sup>8</sup> S.o.

### Prognoseergebnis für das Jahr 2034:

<b>Ab-/Zunahme der Einwohner:</b>	<b>60</b>	
Bedarf an Wohnungen:	27	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	40	aus der Auflockerung
<b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b>	<b>67</b>	
<b>Wohnbaulandbedarf:</b>	<b>5,5 ha</b>	

## 5 Gesamtbewertung / Fazit

Bei der Betrachtung der Ergebnisse der Bestandserhebungen wird deutlich, dass insbesondere in den 1990iger Jahren ausgewiesenen und realisierten Wohngebieten viele Baulücken vorhanden sind. Die damals von der Marktgemeinde Münsterhausen betriebene Ausweisung von Wohnbauland führte am tatsächlichen Bedarf vorbei. Gleichzeitig zeigt sich in neu ausgewiesenen Wohngebieten, deren Grundstücke durch die Gemeinde veräußert wurden, dass der Wunsch der Bürger nach einem eigenen Grundstück nach wie vor noch ungebrochen ist. So sind beispielsweise die Grundstücke im Baugebiet „Höhenweg-Erweiterung“ von 2017 von der Gemeinde vollständig veräußert worden und inzwischen bereits bebaut oder in Bebauung befindlich, während hingegen im Baugebiet „Höhenweg“ von 2005 noch über ein Drittel der Grundstücke, die sich in Privateigentum befinden, unbebaut sind und zur „Vorratshaltung“ benutzt werden. Derzeit stellt es sich deswegen so dar, dass die bereits vorhandenen, voll erschlossenen Baulücken und Wohnbaugebiete unabhängig vom vorhandenen Gebäude- und Nachverdichtungspotenzial den Bedarf von 5,5 ha mehr als decken. Eine weitere Außenentwicklung, ausgenommen der im Flächennutzungsplan dargestellten Potentialflächen, sollte daher möglichst vollständig vermieden werden. Außerdem ist zwingend darauf zu achten, dass die Grundstücke sich im Eigentum der Gemeinde befinden und in den Kaufverträgen zwingend mit einem Baugebot (einschließlich Rückfallklausel) zu arbeiten ist. Ferner empfiehlt es sich, die Anwendung rechtlicher Möglichkeiten in Bezug auf die bestehenden Baulücken innerhalb rechtsgültiger Geltungsbereiche nach dem Baugesetzbuch zu prüfen, wie z. B. das gemeindliche Vorverkaufsrecht.

Die großen Flächenpotenziale stehen dem dringend benötigten Investitionsbedarf im Ortskern entgegen. Es ist aufgrund der unbebauten und erschlossenen Baulücken, welche überwiegend außerhalb der jeweiligen Siedlungskerne liegen, zu befürchten, dass die innerörtlichen Gebäudeleerstände zunehmen und die Ortskerne der Dörfer weiterhin durch Leerstände strukturell geschwächt werden. Hier sind dringend Maßnahmen zu ergreifen und die Innenentwicklungsbemühungen insbesondere auf den Gebäudeleerstand und die Hofstellen mit Restnutzung zu konzentrieren. Diese können zum einen aus der Bewusstmachung der Problematik bestehen, zum anderen aber auch aus direkter Eigentümer-Ansprache und weiteren finanziellen Anreizen für die Sanierung älterer Bausubstanz. In Münsterhausen kann ein städtebaulicher Rahmenplan (informelle Planung ohne direkte Rechtswirkung) oder ein förmliches Entwicklungskonzept nach § 176a BauGB für die Nachnutzung der Grundstücke im Altortbereich Orientierung und Inspiration für Bauwerber oder sonstige Privatinvestoren bieten. Aber auch wichtige innerörtliche Grünflächen sollten im Sinne des Leitgedankens der sog. „doppelten Innenentwicklung“ (baulich / grau und ökologisch / grün) gesichert und in ihrer teils sehr wichtigen ortsklimatischen Wirkung längerfristig erhalten werden.

Während die Nachverdichtung in Münsterhausen forciert werden sollte, stellt sich die Lage in den Ortsteilen Oberhagenried, Hagenried und Reichertsried aufgrund der aktiven Landwirtschaft anders dar. Hier sollte lediglich eine maßvolle und dorfgerechte Nachverdichtung angestrebt werden, da die dargestellten Potentialflächen einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und wichtig sind für die zukunftsfähigen, noch aktiv wirtschaftenden Betriebe. Außerdem sind die gebäudenahe Grünflächen und die daraus resultierende, lockere Bebauung sehr maßgeblich für das typische Ortsbild der vorgenannten drei Ortsteile. Eine zu starke Verdichtung würde den Charakter dieser Ortschaften stark verändern. Für Hagenried und Oberhagenried wird jedoch empfohlen, einen Lückenschluss durch vereinzelte Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt zu forcieren, da dadurch die Umsetzung von durch die Anwohner dringend geforderten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen er-

leichtert werden kann. Die größten Herausforderungen in Reichertsried, Hagenried und Oberhagenried bestehen in der Nachnutzung der leerstehenden Gebäudeteile (z. B. Wohngebäudeteil der Althofstelle oder wirtschaftliche Nutzteile und Anbauten) weiterhin genutzter Grundstücke.

---

#### Gesamtfazit / Kernbotschaft :

In keinem Ortsteil ist eine, über die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, weitere bauliche Außenentwicklung wirklich erforderlich, wenn das wichtige Thema der Innenentwicklung vom Gemeinderat ernst genommen und aktiv betrieben wird. Vorrang vor jeder anderen Entwicklung sollte in jedem Fall eine Reaktivierung leerstehender Gebäude sowie die Bebauung von Baulücken und die Nachverdichtung v. A. untergenutzter Grundstücke haben. Für Hofstellen mit Restnutzung empfiehlt es sich, mittel- bis langfristig jeweils individuell auf den Einzelfall abzielende Nachnutzungskonzepte aufzustellen.

Darüber hinaus sollten Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild, den Naturschutz und / oder das Mikroklima gesichert werden und überschüssige, im Flächennutzungsplan dargestellte, jedoch langfristig nicht bebaubare Bauflächen am Ortsrand zurückgenommen werden.

---

## 6 Anhang

### 6.1 Karten

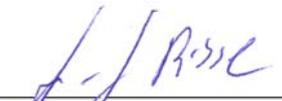
- Karte 1-1 Innenentwicklungspotenziale des Ortsteils Münsterhausens  
Karte 1-2 Innenentwicklungspotenziale der Ortsteile Hagenried & Oberhagenried  
Karte 1-3 Innenentwicklungspotenziale des Ortsteils Reichertsried
- Karte 2-1 Bauphasen und Siedlungsstruktur des Ortsteils Münsterhausens  
Karte 2-2 Bauphasen und Siedlungsstruktur der Ortsteile Hagenried & Oberhagenried  
Karte 2-3 Bauphasen und Siedlungsstruktur des Ortsteils Reichertsried
- Karte 3 Versorgungseinrichtungen der Ortsteile (Maßstab 1:10.000)

### 6.2 Berichtsblätter

- Berichtsblatt B1 Gesamtgemeinde  
Berichtsblatt B2 Ortsteil Münsterhausen  
Berichtsblatt B3 Ortsteil Hagenried  
Berichtsblatt B4 Ortsteil Oberhagenried  
Berichtsblatt B5 Ortsteil Reichertsried

### Aufgestellt:

Wiedergeltingen, den 21.08.2023

  
Anna-Lina Risse  
B. Eng. Landschaftsarchitektur

  
Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bda und Stadtplaner

## 6.1 Karten

## 6.2      **Berichtsblätter**