



Einflussfaktoren und Ergebnis (Resümee)

Einflussfaktoren	
Demographie	- Bevölkerung steigt minimal in den letzten 10 Jahren - Prognose Bevölkerungsentwicklung bei 2,7% - Billetter-Maß -0,50 = durchschnittliche Überalterung
Flächennutzung	Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsfläche (+1,3%) seit 2004 bei kaum veränderten Bevölkerungsstrukturen
Versorgung	- Versorgungsstrukturen nur im Hauptort, kein Supermarkt, keine ärztliche Versorgung - Kinderbetreuung und Grundschule vorhanden
Agrarstruktur	Rückgang um mindestens die Hälfte, 22 Betriebe 2003, 13 Betriebe 2016
Altersstruktur	zunehmende Überalterung (Hausbewohner ausschließlich über 65 Jahre), betroffen sind auch ältere Siedlungen
Bausubstanz	jedes Dorf weist Gebäude mit mangelhafter oder sehr mangelhafter Bausubstanz auf, v.a. leerstehende Städel und Ställe
Städtebauliche Empfindlichkeit	- Konflikte sind größtenteils nicht zu erwarten - auf wertvolle dörfliche Bereiche ist Rücksicht zu nehmen - dorfgerichte Bauweisen werden dabei vorausgesetzt
Grünstruktur und Ortsbild	Vor allem in Ustersbach und Mödishofen befinden sich wertvolle bäuerliche Grün- und Hofstrukturen, die bei einer Überplanung zur Innenentwicklung dringend zu beachten sind. Sie spiegeln die Charakteristik des Dorfs wieder und sollten erhalten bleiben.

Innenentwicklungspotentiale		
Wohnbaulandbedarf bis 2037	4,9 ha	
Flächenpotential	6,48 ha auf 56 Einzelgrundstücken	vor allem Baugrundstücke in Siedlungen
Gebäudepotential	8,95 ha auf 41 Einzelgrundstücken	vor allem landwirtschaftliche Hofstellen im Altort
zukünftige Potentiale (mittelfristig)	106 Wohngebäude in allen Ortsteilen und Siedlungsaltern	Hausbewohner ausschließlich über 65 Jahre
Gesamtpotential	15,43 ha auf 97 Einzelflächen	ohne zukünftige Potentiale
Verfügbarkeit der Grundstücke/ Gebäude	teils unbekannt, größtenteils momentan nicht vorhanden	

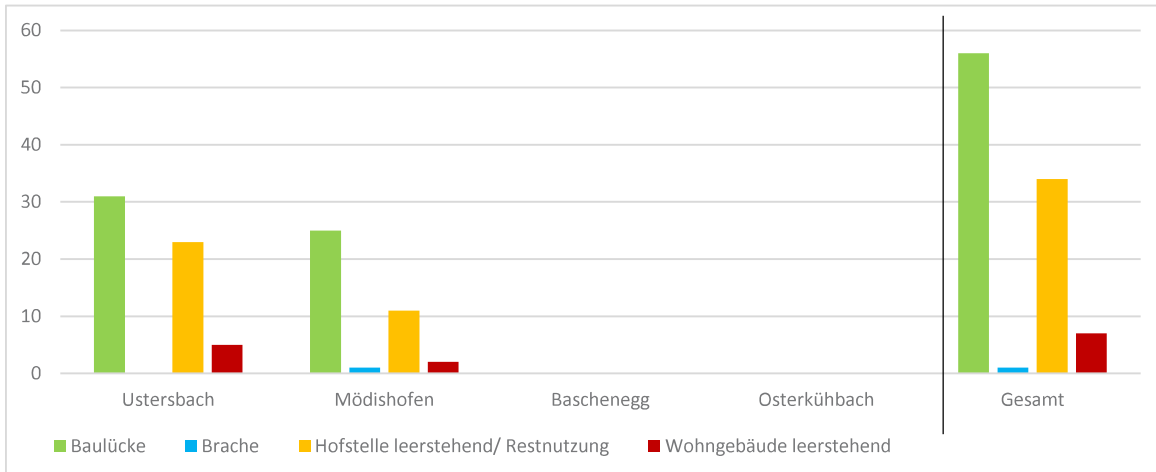
Ergebnis	
Fazit Innenentwicklungspotential	- Allein durch die dorfgerichte Ausnutzung des vorhandenen Flächenpotentials könnte der Wohnbaulandbedarf für die nächsten 20 Jahre theoretisch mehr als ausreichend gedeckt werden. - Der unverhältnismäßige Flächenverbrauch im Außenbereich sollte reduziert werden.
Fazit Versorgung	- Der Ausbau der Versorgungsinfrastruktur (Lebensmittel, ärztliche Betreuung, Seniorenbetreuung) vor Ort wird empfohlen. - Die Kinderbetreuung und Schule sollte erhalten werden.
Fazit zukünftige Potentiale	Dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mehr eingerechnet werden, sind aber ein zu berücksichtigender Faktor, der alle Siedlungsteile betrifft!



Eigene Zusammenfassung der Potentiale

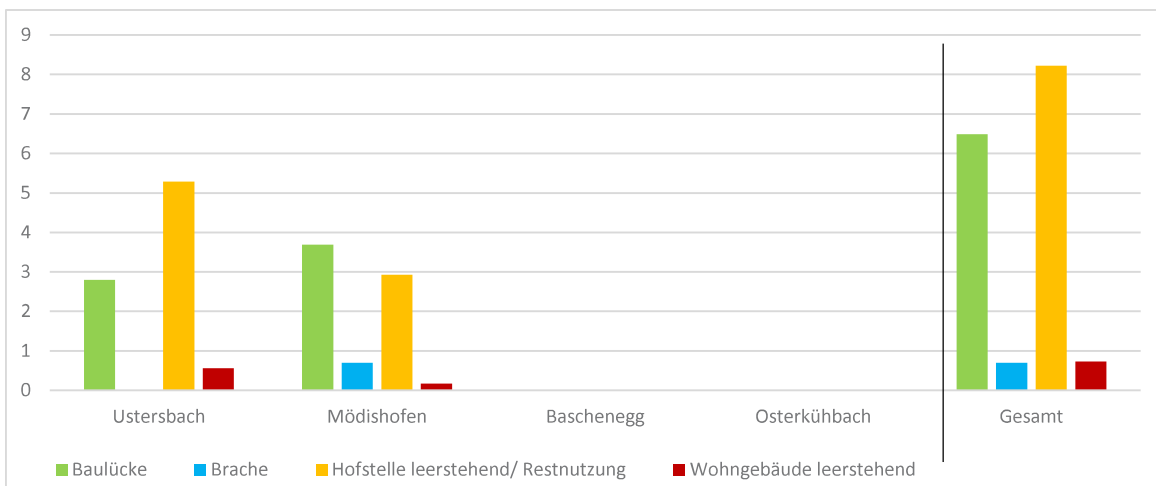
Nach Anzahl

	Ustersbach	Mödishofen	Baschenegg	Osterkühbach	Gesamt
Baulücke	31	25	0	0	56
Brache	0	1	0	0	1
Hofstelle leerstehend/ Restnutzung	23	11	0	0	34
Wohngebäude leerstehend	5	2	0	0	7



Nach Fläche

	Ustersbach	Mödishofen	Baschenegg	Osterkühbach	Gesamt
Baulücke	2,8	3,69	0	0	6,49
Brache	0	0,7	0	0	0,7
Hofstelle leerstehend/ Restnutzung	5,29	2,93	0	0	8,22
Wohngebäude leerstehend	0,56	0,17	0	0	0,73



Flächenpotential: 6,48 ha auf 56 Einzelgrundstücken, vor allem Baugrundstücke in Siedlungen
 Gebäudepotential: 8,95 ha auf 41 Einzelgrundstücken, vor allem landwirtschaftliche Hofstellen im Altort

zukünftige Potentiale (mittelfristig): 106 Wohngebäude mit Bewohnern ausschließlich über 65 Jahre

Problematik: Verfügbarkeit für die Gemeinde größtenteils nicht vorhanden, kein Verkaufswillen der Eigentümer.



Wohnbaulandbedarf

Die Flächenmanagement-Datenbank stellt neben der Erfassung der Innenentwicklungspotentiale auch eine Maske zur Berechnung des zukünftig zu erwartenden Wohnbaulandbedarfs einer Kommune. Die Daten zum Stand vom 10.05.2021 dafür stammen aus der GENESIS-online Datenbank des Bayerischen Landesamts für Statistik.

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

Für die Kommune Ustersbach

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2019:	1.164
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	2,7
für einen Zeitraum von:	14 Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	413
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,421
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	10

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in % 0,3 Prognosezeitraum (Jahre): 20

Prognoseergebnis für das Jahr 2039:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	45	
Bedarf an Wohnungen:	19	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	31	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	50	
Wohnbaulandbedarf:	4,9 ha	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	16,1 ha gegenüber	
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von		Anzahl: 0

Prognostiziert wird ein Bedarf von 4,9 ha für Wohnbau in den nächsten 20 Jahren, davon ca. 1/3 aus der Auflockerung.

Hinweis: Zurückzuführen sind die positiven Bevölkerungsentwicklungsprognosen auch auf den landesweiten Zuwachs durch Flüchtlinge. Auszug dazu aus der Zusammenfassung von Methodik, Modellannahmen und Ergebnissen, Abdruck aus Bayern in Zahlen, Heft 05/2016, Seite 10, Demographie-Spiegel für Bayern 2014 bis 2028 bzw. 2034

... Für diese Zwecke wurde ein regionalisiertes Vorausberechnungsmodell erstellt, dessen Ergebnisse zeigen, dass die Bevölkerung Bayerns bei Modellierung konstanter Zuströme aus den anderen Bundesländern und stark gesteigener Zuwanderung aus der Europäischen Union sowie den arabischen und afrikanischen Krisenstaaten bis 2034 um 5,0 % (+630000 Personen) wachsen würde. ...

Fazit

Flächenpotential: 6,48 ha auf 56 Einzelgrundstücken, vor allem Baugrundstücke in Siedlungen
Gebäudepotential: 8,95 ha auf 41 Einzelgrundstücken, vor allem landwirtschaftliche Hofstellen im Altort

Allein durch die Ausnutzung des vorhandenen Flächenpotentials könnte der Wohnbaulandbedarf für die nächsten 20 Jahre gedeckt werden.



Gesamteindruck aus den Dörfern

Mödishofen

Es ist vor allem Gebäudepotential bei leerstehenden ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden vorhanden. Mehrere regionaltypische Stadel und Ställe stehen leer und weisen eine augenscheinlich schlechte Bausubstanz auf. Hier wäre eine regionaltypische Sanierung mit Neunutzung die wünschenswerteste Lösung. Auf die lockere Bebauung und die weitläufigen dörflichen Grünstrukturen in Mödishofen sollte Rücksicht genommen werden, eine zu starke Verdichtung wäre kontraproduktiv.

Osterkühbach

Der kleine Weiler hat sich in den letzten Jahrzehnten kaum verändert bzw. vergrößert. Es sind nur Einzelgebäude neu entstanden, teilweise Ersatzbauten für bestehende Gebäude. Auf eine Weiterentwicklung in den Außenbereich sollte verzichtet werden. Ersatzbauten sind weiterhin denkbar.

Baschenegg

Baschenegg wird dominiert durch das Kinderheim. Die weitere Bebauung hat sich in den letzten Jahrzehnten kaum verändert bzw. vergrößert. Es sind nur Einzelgebäude neu entstanden, teilweise Ersatzbauten für bestehende Gebäude. Auf eine Weiterentwicklung in den Außenbereich sollte verzichtet werden. Ersatzbauten sind weiterhin denkbar.

Ustersbach

Die Innenentwicklung im Altort hat vor allem bei den zahlreichen untergenutzten ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden Potential. In der Mehrzahl sind keine regionaltypischen oder denkmalgeschützten Gebäude betroffen. Der Altort wird durch die B300 stark beeinflusst. Das hat Auswirkungen auf die Neunutzung. Einzelwohnhäuser privater Eigentümer erscheinen eher uninteressant aufgrund der Lärmbelastung. Denkbar wäre allerdings Geschosswohnungsbau, vorhandene mehrgeschossige Bauten erlauben dies, ohne das Ortsbild zu gefährden. Eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude oder auch Abrisse und dorftypische Neubauten wären möglich, sowohl im Bereich privaten Wohnungsbaus als auch zur Schaffung kleinerer Miet-Wohneinheiten. Kleingewerbe und Einzelhandel wäre für das Dorfgebiet ebenfalls gut denkbar, hier bietet der Durchgangsverkehr Kundenpotential.

Wertvolle Grünstrukturen sind vor allem im Osten und Westen des Orts vorhanden, entlang der B300 sticht einzig die Weide an der Abzweigung Bergstraße ins Auge, die das Ortsbild positiv beeinflusst. Das ist bei einer möglichen Bebauung zu berücksichtigen.

In den Siedlungserweiterungen dominieren Baulücken, die zahlreich vorhanden sind. Hier ist Platz für klassischen Einfamilienhausbau oder Nachverdichtung durch Doppelhäuser.

Der Wohngebäudeleerstand entspricht normaler Fluktuation und ist größtenteils nicht von langer Dauer.

Zusammenfassung, Interpretation und Fazit

Das Potential zur Innenentwicklung ist vorhanden, der Bedarf an Wohnbaufläche kann gedeckt werden. Auch Möglichkeiten zur Entwicklung von Kleingewerbe sind vorhanden. Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde ist neutral bis schwach positiv und wird das wohl durch Zuzug auch bleiben, auch wenn die Überalterung zunimmt. Der prognostizierte Baulandbedarf könnte weitgehend über Innenentwicklung und Nachverdichtung gedeckt werden. Das Potential liegt vor allem in innerörtlichen Flächen sowie in leerstehenden ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden. Der typische Dorfcharakter bleibt bei richtiger Konzeption ebenfalls erhalten.

Die Gemeinde würde die Innenentwicklung gern aktiv fördern und selbst ebenfalls tätig werden. Gerade an der Weiterentwicklung der durch die neue Ortmitte an der Schule leerfallenden öffentlichen Gebäude mit den gewünschten zukünftigen Nutzungen wie Wohnungen, sozialen und gemeindlichen Einrichtungen und seniorengerechtem Wohnen besteht in den Arbeitskreisen und im Gemeinderat großes Interesse.

Problematisch ist die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, wie in den meisten Fällen. Großteils sind die Grundstücke nicht verfügbar. Das kann sich allerdings in den nächsten Jahren durchaus verändern, wenn die bisherige Eigentümergeneration, die die Höfe großteils noch selbst bewirtschaftet hat, und dementsprechend persönlich an den Hofstellen hängt, nicht mehr Ansprechpartner ist. Die Nachfolgeneration lebt oft nicht mehr auf dem Hof, ist teils ganz aus der Gemeinde weggezogen und hat nicht mehr denselben Bezug zu den Grundstücken. Auch entstehen zunehmend Erbengemeinschaften, bei denen der Verkaufswille wahrscheinlich deutlich höher ausfällt.

Die Gemeinde sollte hier aktiv jede Möglichkeit nutzen, um entsprechende Grundstücke, vor allem in den wichtigsten Handlungsfeldern zu erwerben oder private Initiativen zu unterstützen (siehe Maßnahmen).