



# VITALITÄTSCHECK GEMEINDE JENGEN

Presseversion! Karten und Fotos mit sensiblen Daten wurden entfernt!



**Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben**

Vertreten durch Frau Manuela Huber  
Dr.-Rothermel-Straße 12  
86381 Krumbach  
poststelle@ale-schw.bayern.de  
manuela.huber@ale-schw.bayern.de  
Tel 08282 92329



**Gemeinde Jengen**

Vertreten durch den 1. Bürgermeister Ralf Neuner  
Kirchplatz 7  
86860 Jengen  
info@jengen.de  
Tel 08241 90223

**herb und partner**  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

**Planungsbüro**

herb und partner PartGmbH  
stadtplaner + landschaftsarchitekten  
Herrenberg 28  
86647 Buttenwiesen  
www.herb-larc.de  
info@herb-larc.de  
Tel 08274 3103720  
Fax 08274 3103718  
Bearbeitet von Franziska Burlefinger und Verena Hurler

**Stand**

Abgabe 06.02.2026

**Presseversion! Karten und Fotos mit sensiblen Daten wurden entfernt!**



## INHALT

### Text

1	Anlass und Rahmenbedingungen	04
2	Methode und Vorgehensweise	06
3	Grundlagen und Strukturdaten	07
4	Gemeindebericht	24
5	Ortsteilberichte	30
6	Potentiale und Bedarf	44
7	Terminüberblick	46
8	Bürgerbeteiligung	47
9	Interpretation und Zusammenfassung	57
10	Weiteres Vorgehen	59
11	Datenschutzhinweis	60

### Karten

01	Untersuchungsgebiet
02	Siedlungsentwicklung
03	Gebäude- und Raumstruktur
04	Innenentwicklungspotentiale
05	Rahmenbedingungen
06	Handlungsfelder und Empfindlichkeiten

## Presseversion! Karten und Fotos mit sensiblen Daten wurden entfernt!

### Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



# 1 ANLASS UND RAHMENBEDINGUNGEN

Der ländliche Raum in Bayern ist in den letzten Jahrzehnten großen Veränderungen unterworfen, wie dem Strukturwandel in der Landwirtschaft, dem demografischen Wandel, der Verschärfung des ökonomischen Wettbewerbs und der Wanderung hin zu Arbeitsplätzen. Ein Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist daher die ländliche Entwicklung, also die Entwicklung des ländlichen Raums, um die dortigen Lebensbedingungen zu sichern und zu verbessern.

Die bis vor nicht allzu langer Zeit in den meisten Dörfern ortsprägende Landwirtschaft tritt immer mehr in den Hintergrund. Viele Höfe werden aus Gründen der Rentabilität oder des Nachfolgermangels aufgegeben und Hofstellen fallen leer. Verbleibende Höfe wachsen und lagern sich an die Ortsränder aus. Der demografische Wandel beschreibt die Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung hinsichtlich Geburten- und Sterberaten und Zu- und Fortzügen. Im ländlichen Raum tendieren viele Dörfer und Gemeinden zur Stagnation und/oder langfristigem Rückgang.

Die Lage nahe am möglichen Mittelzentrum Buchloe bietet hier große Vorteile für Jengen. Durch Zuzug kann die Gemeinde weiter wachsen. Gleichzeitig aber überaltert die Bevölkerung aufgrund des Geburtenrückgangs und der langen Lebenserwartung der Bürger. Das Fehlen von Arbeitsplätzen, Infrastruktur und auch passendem Wohnungsangebot ist ein weiteres Problem.

Jengen steht im Zwiespalt zwischen der Ermöglichung größeren Bevölkerungswachstums durch die Bereitstellung von Wohnraum und gleichzeitigem Erhalt der eigenen Identität und des dörflichen Lebensraums.

## Aufgaben und Ziele des Vitalitätschecks

### Innenentwicklung - Leben in der Dorfmitte um die Identität der Dörfer zu bewahren und Flächen zu sparen

Leerstände in den Ortsmitten und hoher Flächenverbrauch am Ortsrand - das sind die Probleme in vielen Gemeinden. Wir wollen aber, dass unsere Dörfer eine lebendige Mitte haben und landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben.

#### Dörfer sind das Herz des ländlichen Raums

Unsere Dörfer mit ihren lebendigen Ortsmitten sind das Herz und Gesicht des ländlichen Raums. Doch durch den Wunsch nach modernem Wohnraum und rationalen Wirtschaftsbedingungen entwickelten sich viele Dörfer nur noch im Außenbereich.

Zudem bedingt der sehr starke demografische Wandel im ländlichen Raum immer häufiger Gebäudeleerstände. Oft werden darüber hinaus auch Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen aufgegeben. Dennoch werden weiterhin neue Bau- und Gewerbegebiete an den Ortsrändern ausgewiesen - mit hohem Verbrauch wertvoller Flächen.



#### Unser Grundsatz lautet Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Um diese Entwicklungen aufzuhalten, gilt in der Dorferneuerung der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung! Sowohl aus ökonomischen, ästhetischen, gesellschaftspolitischen als auch aus boden- und landschaftsschützenden Gründen müssen die Revitalisierung leer stehender Gebäude, die bauliche Nutzung von innerörtlichen Brachflächen und der weitgehende Verzicht auf die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete oberste Priorität haben.

#### Wir informieren und aktivieren

Wir zielen ab auf eine hohe Lebensqualität und gute Infrastruktur  
Wir informieren über die Chancen und Herausforderung zum Thema Innenentwicklung  
Wir sensibilisieren für eine ortsbildprägende Baukultur und die Denkmalpflege  
Wir bieten Seminare, Workshops und Exkursionen an den Schulen für Dorf- und Landentwicklung

#### Wir initiieren und planen im Dialog

Wir analysieren mit unserem Vitalitäts-Check die Gegebenheiten und Potenziale von Dörfern  
Wir erarbeiten nachhaltige Konzepte der Grund- und Nahversorgung und des Gemeinschaftslebens  
Wir beraten Eigentümer über die Möglichkeiten der In-Wert-Setzung von Gebäuden  
Wir initiieren Planungen im Dialog der dörflichen Interessen und Konsens der Region

#### Wir helfen zu realisieren

Wir lösen eigentumsrelevante Problemstellungen durch Bodenmanagement  
Wir leisten finanzielle Hilfe zu den strukturellen Verbesserungen durch Innenentwicklung  
Wir fördern die Umnutzung und Sanierung von Gebäuden

Quelle: <https://www.ale-schwaben.bayern.de/112948/index.php>, 30.11.2023, Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben

Der Vitalitätscheck bildet die Grundlage für die Innenentwicklung und zukunftsfähige, vitale Weiterentwicklung von Dörfern und Kommunen. Unterstützt werden die Gemeinden im Umgang mit der veränderten demografischen Struktur, dem Agrarstrukturwandel und dem Wegfall von Infrastruktur.

Ein weiterer Faktor ist die Reduzierung des Flächenverbrauchs, also die Vermeidung von weiteren Siedlungsgebieten im Außenbereich durch Erfassung und Auswertung von Innenentwicklungspotentialen. Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist spätestens seit der Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahr 2013 ein Grundsatz zum Flächensparen.

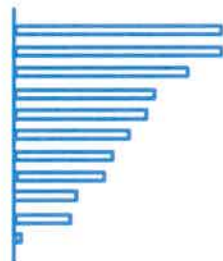


Gleichzeitig verursacht jedes neue Baugebiet und Gebäude Folgekosten. Bei Betrachtung der sogenannten Lebenszykluskosten überschreiten die resultierenden Kosten aus Sanierungen und Pflege die Baukosten von Neubaugebieten mit dem hierfür nötigen Infrastrukturausbau nach kurzer Zeit. Diese Kosten und zusätzliche Notwendigkeiten werden bis heute selten erhoben und beachtet.

Die Nutzungskosten (Betriebs- und Instandhaltungskosten) von öffentlichen Gebäuden übersteigen bereits nach wenigen Jahren die Herstellungskosten.

### Immobilientyp und Baufolgekosten in % der Baukosten p.a.

Kindergärten – 31%
Schulen – 31%
Krankenhäuser – 26%
Hallenbäder – 21%
Kläranlagen – 20%
Sporthallen – 17%
Freibäder – 15%
Sportplätze – 14%
Produktionsgebäude – 10%
Bürogebäude – 8,5 %
Wohnungsbau – 1,5%



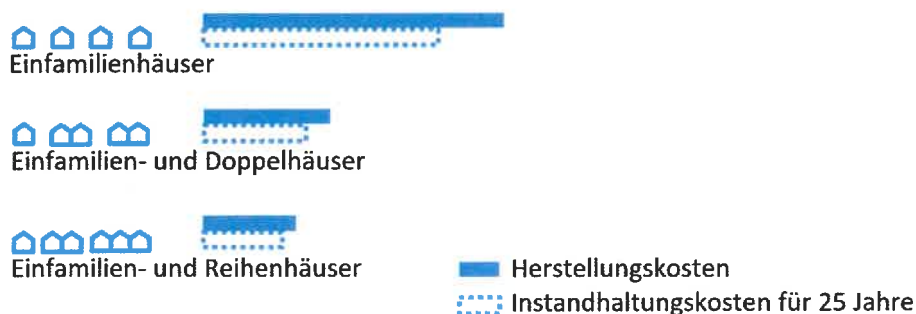
### Überschreitung der in % der Erstellostenschwelle nach ...

3,2 Jahren
3,2 Jahren
3,8 Jahren
4,8 Jahren
5,0 Jahren
5,9 Jahren
6,7 Jahren
7,1 Jahren
10 Jahren
11,8 Jahren
66,7 Jahren

vgl. Schulte, K. W./Schäfers, W./Pöll, E./Amon, M. in: Schulte, K. W./Schäfers, W./Amon, M./Pöll, E. (2006), Handbuch Immobilienmanagement der öffentlichen Hand: Public Real Estate Management, S. 21–36, S. 33

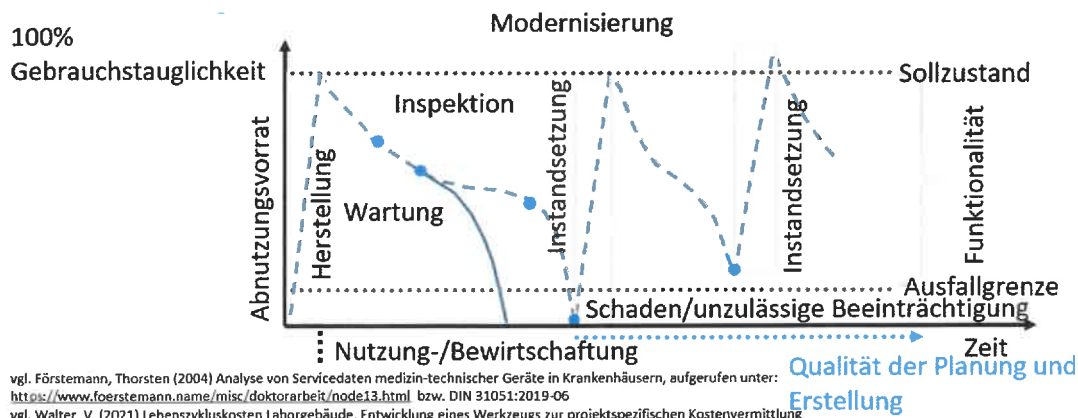
Beim Wohnungsbau übersteigen die Nutzungskosten nach 15 bis 25 Jahren die Herstellungskosten.

### Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser, Strom im Wohnungsbau:



Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp aufgerufen am 30.07.2021 unter: [https://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landentwicklung/Dokumente\\_und\\_Cover/Flaechenverbrauch/Faechensparoffensive-2020-01.pdf](https://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landentwicklung/Dokumente_und_Cover/Flaechenverbrauch/Faechensparoffensive-2020-01.pdf)

Mit der Zeit nimmt die Funktionalität eines Bauwerks ab und eine Instandhaltung bzw. -setzung wird notwendig, um den Sollzustand mit einer Gebrauchstauglichkeit von 100% wieder erreichen zu können.



vgl. Förstermann, Thorsten (2004) Analyse von Servicedaten medizin-technischer Geräte in Krankenhäusern, aufgerufen unter: <https://www.foerstermann.name/misc/doktorarbeit/node13.html> bzw. DIN 31051:2019-06  
vgl. Walter, V. (2021) Lebenszykluskosten Laborgebäude, Entwicklung eines Werkzeugs zur projektspezifischen Kostenvermittlung

Die Vergrößerung der Versorgungsnetze spielt dabei eine große Rolle. Hier herrscht bereits jetzt großer Sanierungsstau und die Gemeinden erwarten hohe Ausgaben in den nächsten Jahren. Durch innerörtliche Neubelebung vergrößern sich die Netze nicht und werden besser ausgelastet.



Mit dem Vitalitätscheck 2.5 der Bayerischen Verwaltung für ländliche Entwicklung (Stand 2022) wird ein Instrument auf Basis einer Datenbank zur Analyse der Vitalität und der Innenentwicklung zur Verfügung gestellt.

### Startoberfläche der Vitalitätscheck- Datenbank

**Vitalitäts-Check**  
Ein Analyseinstrument zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden

Mit dem Vitalitäts-Check (VC) stellt die Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung ein datenbankgestütztes Analyseinstrument zur Verfügung, um die bauliche, funktionale und soziale Situation als Basis für Dorferneuerung, Gemeindeentwicklung sowie ILE-Prozesse zu erfassen. Damit liefert der VC wichtige Grundlagen für eine differenzierte Vitalitätsstrategie in Dörfern, Gemeinden und Interkommunales Zusammenschlüssen.

Ländliche Entwicklung in Bayern

Leitfaden | Hilfe | Impressum | Vitalitäts-Check | Schließen

Quelle: Vitalitätscheck 2.5, Startoberfläche, 17.04.2023, Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Integriert in den Vitalitätscheck wird die Flächenmanagement-Datenbank, ebenfalls ein Datenbank-Tool des Bayerischen Landesamts für Umwelt, zur Erhebung der Gebäude- und Flächenpotentiale und des Wohnbaulandbedarfs. Erhoben werden Baulücken und geringfügig genutzte Grundstücke ebenso wie sämtliche Formen des Leerstands und der Unternutzung. Diese Datenbank wurde mit Hilfe ortskundiger Arbeitskreismitglieder befüllt und ausgewertet. Alle Eingaben werden um den rechtlichen Status hinsichtlich der Bebaubarkeit (B-Plan, Innenbereich,...) erweitert. Besonderheiten der Grundstücke wie Denkmalschutz, Baufälligkeit und schützenswerte Natur runden das Informationspaket ab. Danach wird die Erhebung zur Weiterverarbeitung in den VC 2.5 importiert.

### Startoberfläche der Flächenmanagement- Datenbank

Flächenmanagement Verwaltungsgemeinschaft Nennslingen

Flächenmanagement-Datenbank 4.2

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

1 Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten

2 Eigentümersprache durchführen

3 Bauland- und Immobilienbörsen veröffentlichen

© Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hauptmenü  
Von hier können Sie zu den Eingabemaschinen wechseln, Gesamtlauswertungen durchführen und die ILE starten

Datenbankstatus:

Stammdateneingabe:

Gebäude	Bauland- und Immobilienbörsen
826	244

Ansprache, Rücklauf, Börsen:

Aktivierung:

Wohnbaulandbedarfschätzung:  
noch nicht (alle) berechnet! 29 für

Weiter zum Hauptmenü

Quelle: Flächenmanagement-Datenbank 4.2, Startoberfläche, 17.04.2023, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Die notwendigen Daten werden durch Ortsbegehungen, Internetrecherche und mit Hilfe von ortskundigen Arbeitskreismitgliedern erhoben und eingepflegt. Die Auswertung erfolgt teils automatisch, zusätzlich erfolgen eigene Interpretationen und Zusammenfassungen.



## 3 GRUNDLAGEN UND STRUKTURDATEN

### Lage im Raum

Die Gemeinde Jengen befindet sich im südwestlichen Teil Bayerns im Regierungsbezirk Schwaben. Sie liegt in der Planungsregion Allgäu, ca. 4 km südlich von Buchloe im Landkreis Ostallgäu.

### Topographie

Jengen liegt auf einer Höhe von ca. 636 m ü. NN.

### Größe

Die Gemeinde hat eine gesamte Fläche von ca. 33,75 km<sup>2</sup>.

### Einwohner

In Jengen lebten Stand 2022 ca. 2.500 Einwohner.

### Verwaltung

Regierungsbezirk Schwaben

Planungsregion Allgäu

Landkreis Ostallgäu

Verwaltungsgemeinschaft Buchloe

### Umgebung

Mögliches Oberzentrum Kaufbeuren: 13 km

Mögliches Mittelzentrum Buchloe: 4 km

Kleinzentrum Rieden: 8 km

### Anbindung

#### Motorisierter Individualverkehr überörtlich

Die Bundesstraße 12 verläuft durch das Gemeindegebiet von Jengen in Richtung Kaufbeuren, die Bundesstraße 17 ca. 10 km östlich von Jengen führt in Richtung Schongau oder Augsburg, die Autobahn 96 verläuft ca. 3 km nördlich der Gemeinde in Richtung Memmingen beziehungsweise München.

#### ÖPNV

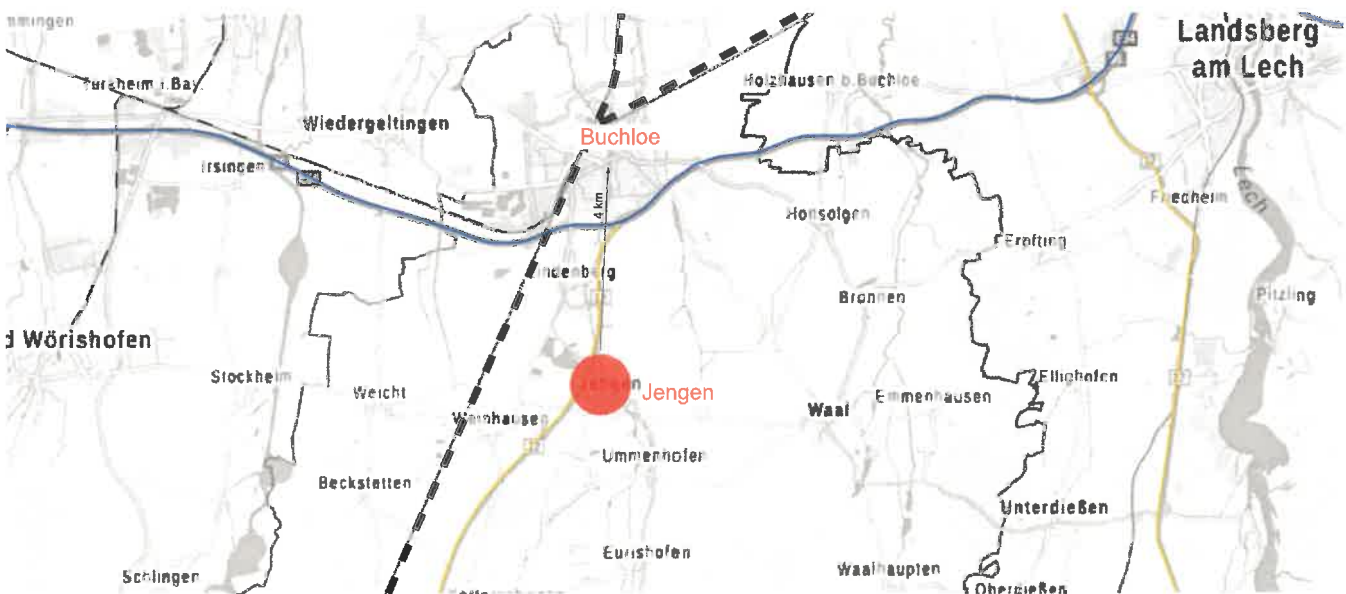
Die Buslinie 16 bindet die Gemeinde an Buchloe und Kaufbeuren an - angepasst vor allem an Schulzeiten.

#### Bahn

Die Bahnstrecke Kempten (Allgäu) - Augsburg sowie Kempten (Allgäu) - München ist ab Buchloe verfügbar (ca. 4 Kilometer).



Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (01.12.2016) + Eigene Darstellung



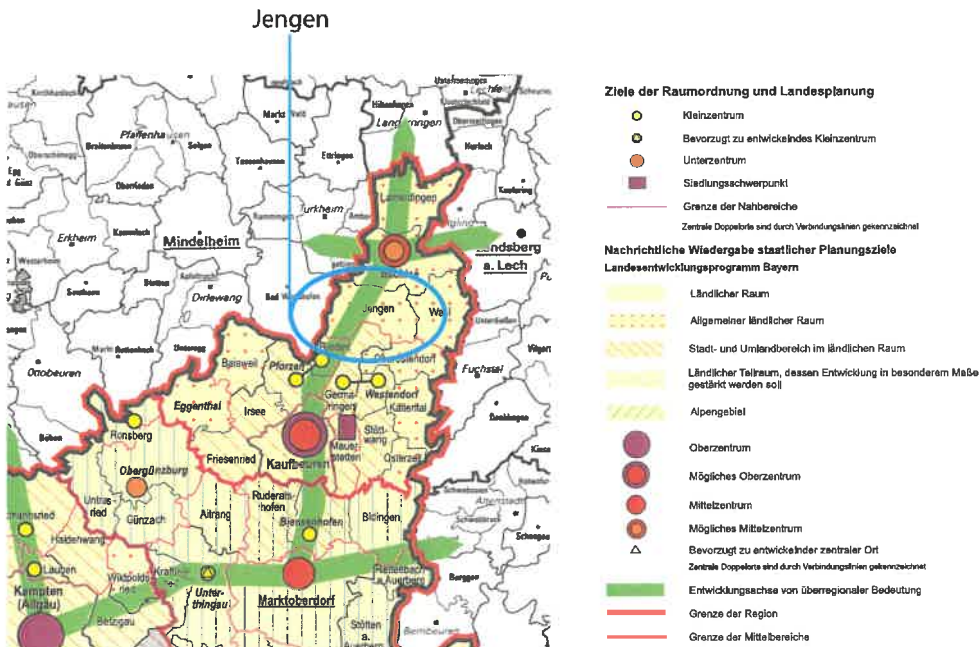
Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (22.01.2025) + Eigene Darstellung

## Übergeordnete Planungen

### Regionalplan der Region Allgäu (16) – Planungsverband Allgäu

Karte 1: Raumstruktur (Stand 10.03.2000)

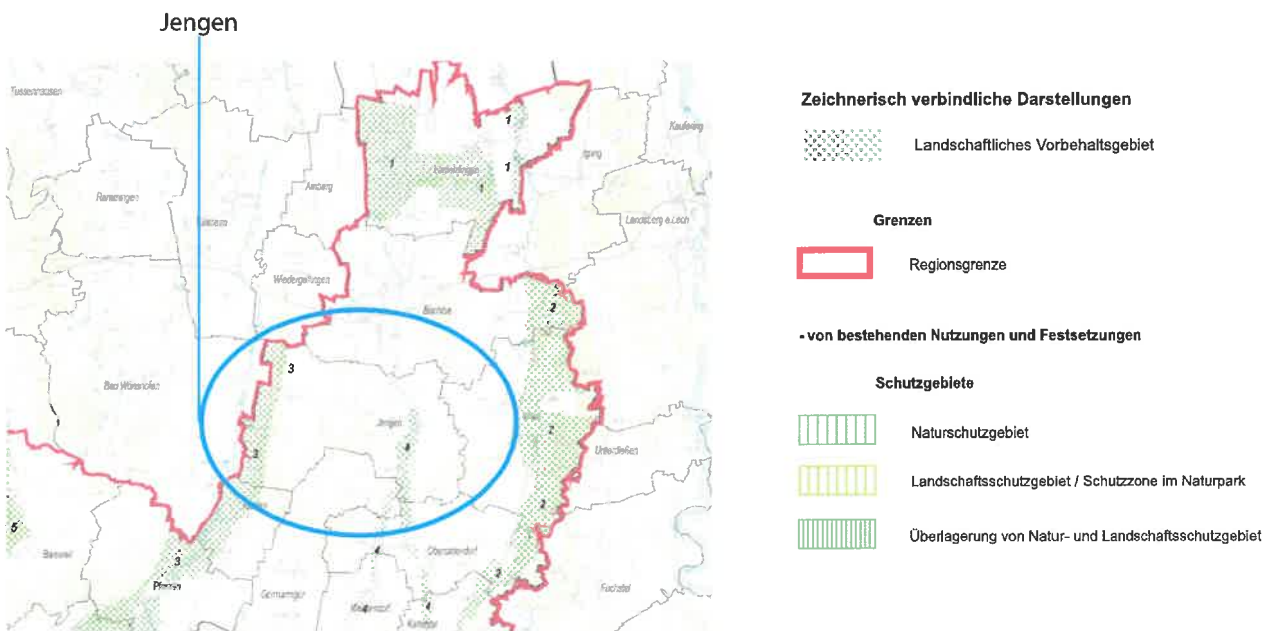
Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum und in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Das nächstgelegene Mögliche Oberzentrum ist Kaufbeuren, das nächste Mögliche Mittelzentrum ist Buchloe.



Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan der Region Allgäu (16) - Karte 1 Raumstruktur (2008)

Karte 3: Landschaft und Erholung (Stand 10.03.2000)

Im Osten und Westen der Gemeinde Jenjen befinden sich Landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Andere Schutzgebiete gibt es in Jenjen nicht.



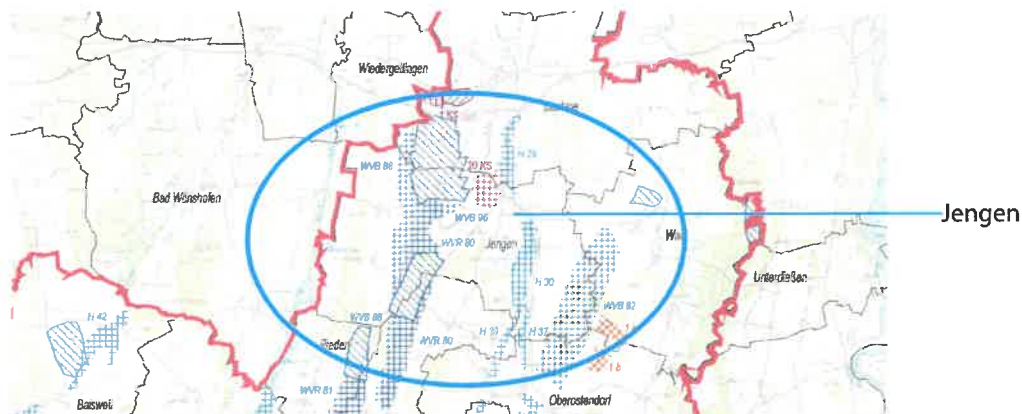
Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan der Region Allgäu(8) - Karte 3 Natur und Landschaft (2006)





## Karte 2: Siedlung und Versorgung „Wasserwirtschaft“ (Stand 15.07.2023)

In der Gemeinde Jenen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung, Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt, festgesetzte Wasserschutzgebiete und ein Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (Kies/ Sand) vorhanden.



### Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Wasserwirtschaft**
- Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung / WVR Nr... (Vorranggebiet Wasserversorgung)
  - Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung / WVB Nr... (Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung)
  - Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss- und rückhalt / H Nr... (Vorranggebiet Hochwasser)
- Bodenschätze**
- Vorranggebiet (Nr. ....)
  - Vorbehaltsgebiet (Nr. ....)
  - Kies, Sand, Ton, Kalk
- Nutzung der Windenergie**
- Vorranggebiet für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen (Nr. ....)
  - Vorbehaltsgebiet für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen (Nr. ....)
- Ausschussgebiet: siehe Karte Maßstab 1:400 000 (links unten)

### Zeichnerisch erläuterte Darstellung verbaler Ziele

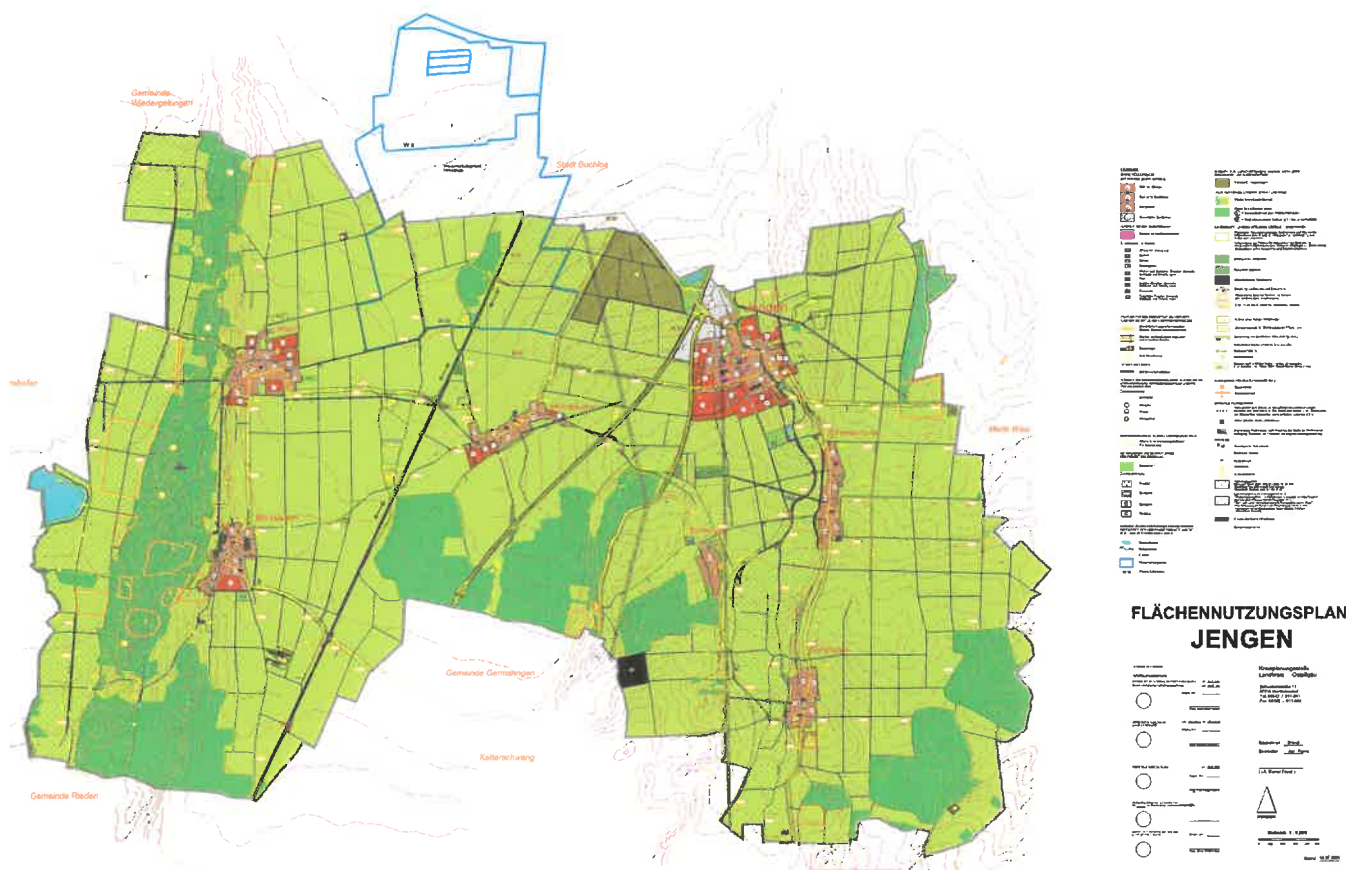
- Trenngrenze
- Nachrichtliche Wiedergabe**
- von staatlichen Planungszielen
    - Regionsgrenze
  - von bestehenden Nutzungen und Festsetzungen
    - Festgesetztes Wasserschutzgebiet
    - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Ausgewählte regionalplanerisch relevante, fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen, soweit für die Darstellung der Gesamtkonzeption erforderlich
- Bebauungspläne mit Festsetzungen von Flächen für Windkraftanlagen
  - Bebauungspläne mit Festsetzungen von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen mit Regelung der Folgenutzung

Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan der Region Allgäu (16) - Karte 2 Siedlung und Versorgung (2006)



## Der Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Jenzen verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 zur Steuerung der städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan ist bereits veraltet und sollte baldmöglichst aktualisiert werden.





## Wirtschaft und Arbeit

Die Gemeinde Jengen bietet fünf Gewerbebetrieben einen Standort (laut Website Gemeinde Jengen, Stand November 2025).

Arbeitsplätze sind nach den Zahlen von 2021 ebenfalls einige vorhanden. Für einige Bürger ist der Wohnort gleichzeitig Arbeitsort.

Die meisten Arbeitnehmer verlassen die Gemeinde, um zu arbeiten. Nachdem die Gewerbeflächen und die Gewerbebetriebe in der Gemeinde tendenziell zunehmen, ist zukünftig mit höheren Gewerbesteureinnahmen zu rechnen, ebenfalls kann eine Zunahme an Arbeitsplätzen erwartet werden.

Mit der Nähe zu Buchloe, Landsberg am Lech, Kaufbeuren und Mindelheim ist ein Zugang zu Arbeitsplätzen mit unterschiedlichsten Qualifikationsansprüchen gegeben.

## Gewerbebetriebe in Jengen nach Branchen

Branche	Anzahl
Handel	2
Industrie	1
Handwerk	2
Banken und Versicherungen	0
Dienstleistungen	0
Gastronomie und Hotels	0
Gesundheit	0

Quelle: <https://www.jengen.de/wirtschaft-gewerbe/handel/> (06.11.2025)

## 6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2016

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	225	250	245	233	243	252
davon männlich	116	133	126	126	131	145
weiblich	109	117	119	107	112	107
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	8	7	7	.	10	.
Produzierendes Gewerbe	91	94	83	81	85	92
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	76	100	108	90	93	94
Unternehmensdienstleister	14	9	9	.	13	13
Öffentliche und private Dienstleister	36	40	38	42	42	42
Beschäftigte am Wohnort	1 003	1 038	1 047	1 089	1 081	1 109

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

## 12. Gemeindefinanzen seit 2017

Gegenstand der Nachweisung	2017	2018	2019	2020	2021
	1 000 €				
Bruttoausgaben	3 802	4 391	5 471	4 800	5 407
darunter Personalausgaben	840	878	981	1 120	1 229
laufender Sachaufwand	548	594	632	621	725
Sachinvestitionen	644	685	1 331	872	1 015
Gemeindesteureinnahmen	2 256	2 544	2 631	2 705	2 994
darunter Grundsteuer A	75	75	74	77	76
Grundsteuer B	249	261	255	279	273
Gewerbesteuer (netto)	508	542	549	667	833
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	1 382	1 606	1 687	1 610	1 744
Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer	36	52	57	62	58
Gewerbesteuerumlage	134	176	151	78	108
Steuereinnahmekraft	2 372	2 679	2 765	2 796	3 150
Steuerkraftmesszahl	1 652	1 914	2 166	2 316	2 397
Gemeindeschlüsselzuweisungen	548	487	436	460	471
Verschuldung	1 536	1 212	914	691	485
Verschuldung je Einwohner <sup>1)</sup>	0,633	0,494	0,373	0,278	0,191
Planmäßig geleisteter Schuldendienst <sup>2)</sup>	–	–	–	–	–
Finanzkraft	1 296	1 345	1 455	1 608	1 658

<sup>1)</sup> Bevölkerungsstand jeweils zum 30.06.

<sup>2)</sup> Der Schuldendienst wird seit 2017 nicht mehr im Rahmen der Schuldenstatistik erhoben.

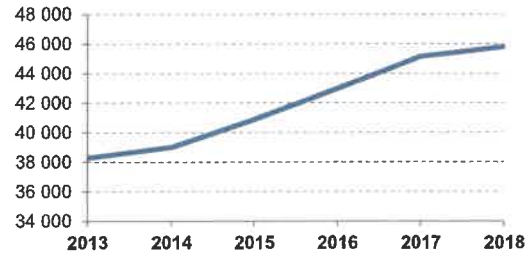
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2022, Gemeinde Jengen



## 14. Lohn- und Einkommensteuerstatistik seit 2013

Jahr — Einkommensgrößenklassen in €	Lohn- und Einkommen- steuerpflichtige	Gesamtbetrag der Einkünfte	Lohn- und Einkommensteuer
	Anzahl	1 000 €	
2013	1 201	45 970	7 686
2014	1 205	46 992	8 059
2015	1 220	49 860	8 642
2016	1 237	53 156	9 397
2017	1 243	56 093	9 695
2018	1 274	58 337	9 944

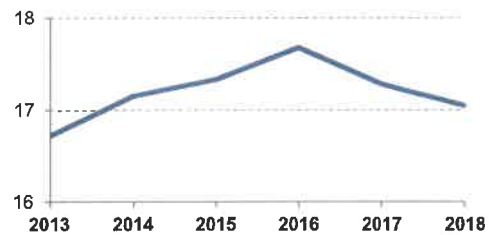
Gesamtbetrag der Einkünfte je Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen in Euro



Einkommensgrößenklassen 2018

Einkommensgrößenklasse	Anzahl	Gesamtbetrag der Einkünfte (1 000 €)	Lohn- und Einkommensteuer (1 000 €)
unter 5 000	127	207	4
5 000 bis unter 10 000	65	530	8
10 000 bis unter 15 000	84	1 066	24
15 000 bis unter 20 000	80	1 393	72
20 000 bis unter 25 000	88	1 957	133
25 000 bis unter 30 000	98	2 697	237
30 000 bis unter 35 000	98	3 211	344
35 000 bis unter 50 000	207	8 721	1 205
50 000 oder mehr	427	38 554	7 917

Steuerbelastung <sup>1)</sup> in Prozent

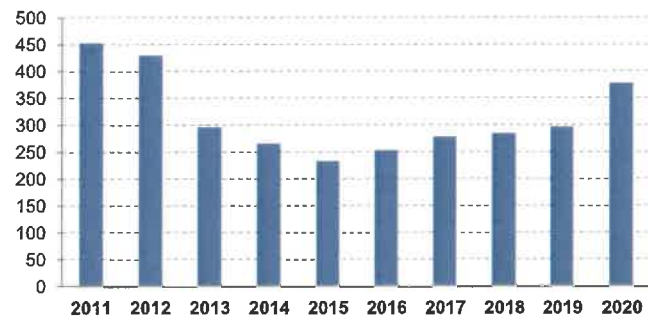


<sup>1)</sup> Anteil der Lohn- und Einkommensteuer am Gesamtbetrag der Einkünfte.

## 15. Umsatzsteuerstatistik <sup>1)</sup> seit 2011

Jahr	Umsatz- steuerpflichtige	Lieferungen und Leistungen
	Anzahl	1 000 €
2011	141	63 958
2012	144	61 946
2013	154	45 652
2014	152	40 344
2015	157	36 613
2016	162	40 918
2017	158	43 929
2018	159	45 203
2019	161	47 747
2020 <sup>2)</sup>	135	50 960

Lieferungen und Leistungen je Steuerpflichtigen in 1000 Euro



<sup>1)</sup> Die regionale Zuordnung des gesamten Unternehmensumsatzes erfolgt an dem für den Sitz der Geschäftsleitung zuständigen Finanzamt des Unternehmens.

<sup>2)</sup> Ab 2020: Anhebung der Kleinunternehmergrenze von 17 500 Euro auf 22 000 Euro.

Lieferungen und Leistungen in Millionen Euro



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2022, Gemeinde Jengen



## Grund- und Nahversorgung in Jenzen

### Legende

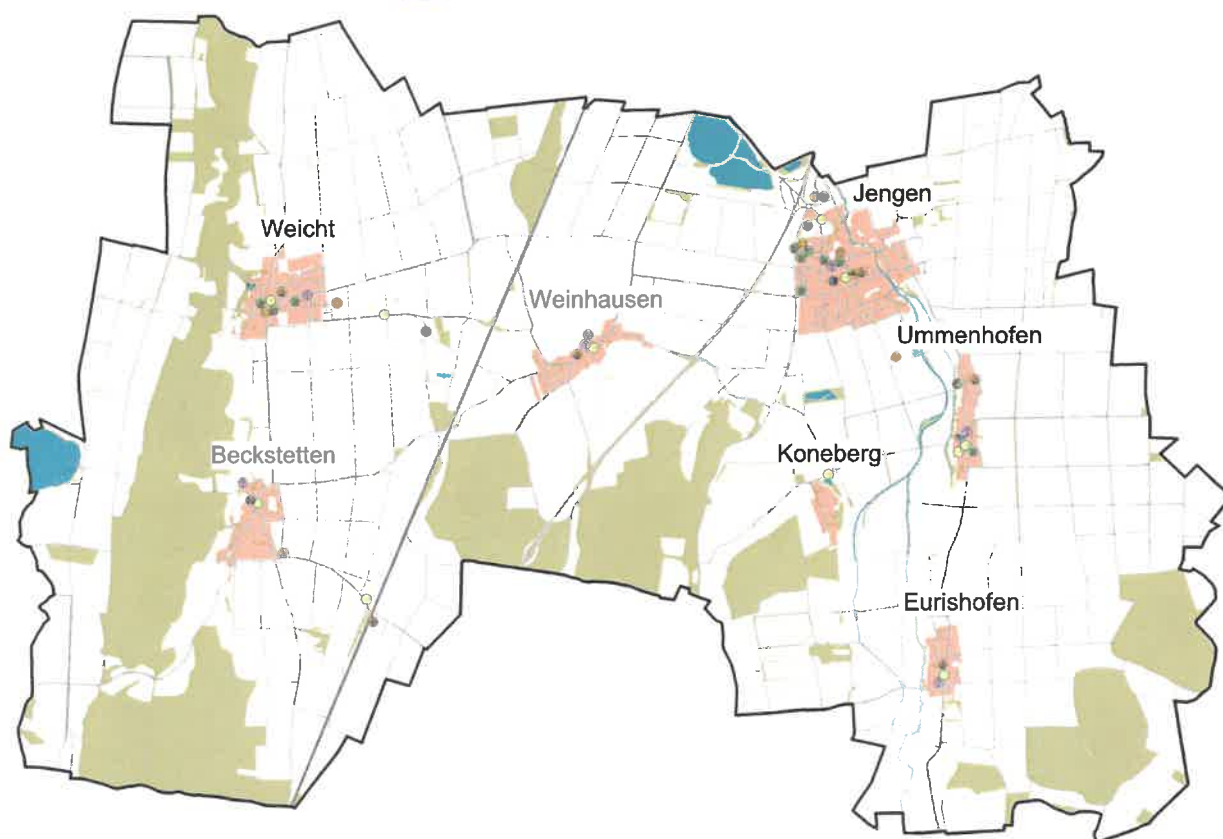
#### Grundversorgung

- Bushaltestelle
- Schule
- Kindergarten
- Kirche
- Bank
- Tankstelle
- Post
- Nahversorgung
- Bäcker

- Gaststätte
- Feuerwehr
- Sportplatz/-heim
- Spielplatz

#### Sonstiges

- Siedlungsflächen
- Verkehrsflächen
- Gewässer
- Wälder



### Lebensmittel, täglicher Bedarf

In der Gemeinde gibt es zwei Lebensmittelläden, einen Bäcker und einen Metzger.

### Medizin

In Jenzen sind keinerlei Ärzte angesiedelt.

### Betreuung und Bildung

Eine Grundschule befindet sich in Jenzen, weiterführende Schulen müssen in einer der angrenzenden Gemeinden besucht werden.

### Erreichbarkeit von Grund- und Nahversorgung

Lediglich in zwei Ortsteilen gibt es Einrichtungen der Grund- und Nahversorgung.

### Fazit

Die vorhandenen Versorgungsstrukturen in anderen Ortsteilen oder umliegenden Gemeinden sind nur für die Personen gut zu erreichen, denen ein PKW zur Verfügung steht. Für alle anderen gestaltet sich die Versorgung in der Gemeinde Jenzen als schwierig.

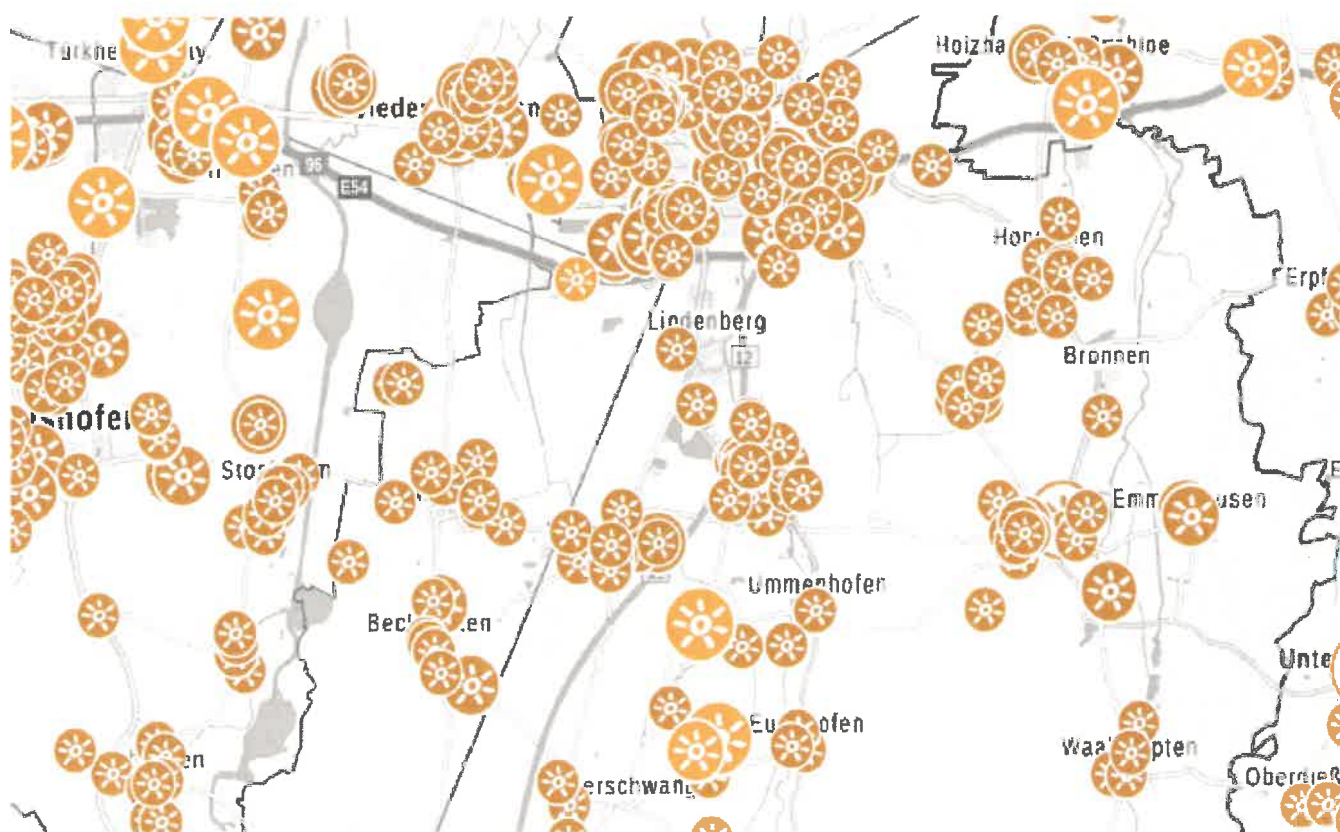
## Energienutzung im Bestand

In der Gemeinde Jenzen gibt es gut 580 Photovoltaikanlagen, in die Bürger und Markt investiert haben. Dazu kommen noch einige Biomasseanlagen. Im Hauptort gibt es eine Wasserkraftanlage. Im Süden des Gemeindegebietes, westlich von Eurishofen gibt es eine Windkraftanlage (laut Energieatlas Bayern, Stand November 2025). Jenzen ist hinsichtlich der Erneuerbaren Energien gut aufgestellt.

## Photovoltaikanlagen in der Gemeinde 2025



Photovoltaikanlagen



Quelle: Bayerische Staatsregierung: Energie-Atlas Bayern, 23.01.2025

## Internet

Die politische Zielvorgabe für die Breitbandversorgung liegt bei mindestens 50 Mbit/s. In der Gemeinde Jenzen ist laut Breitbandatlas eine Breitbandversorgung von 1.000 Mbit/s flächendeckend gewährleistet.

Quelle: <https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/Vollbild/start.html>, 06.11.2025



## Freizeit und Naherholung

Die Gemeinde Jenzen bietet die klassischen dörflichen Freizeitaktivitäten. Dazu gehört die Betätigung in einem der zahlreichen Vereine, Sport, Wandern und Radeln. Für Kinder sind Spielplätze vorhanden. Für Senioren und Personen, die nicht in einem der unten aufgelisteten Vereine tätig sind, gibt es dagegen wenig Angebote.

Auf dem Freizeitportal Ostallgäu können sich Bürger und Touristen über die Freizeitangebote des Landkreises informieren. In der Gemeinde sind verschiedene Rad- und Wanderwege verzeichnet. Auch über den Veranstaltungskalender der Gemeinde Jenzen können sich die Bürger über künftige Veranstaltungen informieren.

Die angrenzenden, größeren Gemeinden bieten ein breiteres Angebot für alle Interessen, unter anderem Schwimmbad, Tanz-Studio und ähnliches, und sind daher wichtiger Anlaufpunkt in der Freizeitgestaltung.

Siehe auch: Karte 01 Untersuchungsgebiet



Spielplatz Jenzen

Quelle: eigene Aufnahme (September 2024)



Bolzplatz Jenzen

Quelle: eigene Aufnahme (September 2024)



Feuerwehrhaus Jenzen

Quelle: eigene Aufnahme (September 2024)



Kita Beckstetten

Quelle: eigene Aufnahme (September 2024)



Feuerwehr- und Schützenheim Beckstetten

Quelle: eigene Aufnahme (September 2024)



Feuerwehrhaus Weicht

Quelle: eigene Aufnahme (September 2024)



Feuerwehrhaus Weinhausen

Quelle: eigene Aufnahme (September 2024)



Feuerwehrhaus Ummenhofen

Quelle: eigene Aufnahme (Oktober 2024)



## Radeln und Wandern rund um Jengen

### Wanderwege

#### Legende

- Fernwanderwege
- Wanderwege
- Örtliche Wanderwege



### Radwege

#### Legende

- Bayernnetz für Radler
- Fernradwege
- Radwege



Quelle: Bayernatlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 23.01.2025





## Motorisierter Individualverkehr

Die Bundesstraße 12 verläuft durch das Gemeindegebiet von Jengen in Richtung Kaufbeuren, die Bundesstraße 17 ca. 10 km östlich von Jengen führt Richtung Schongau oder Augsburg, die Autobahn 96 verläuft ca. 3 km nördlich der Gemeinde in Richtung Memmingen beziehungsweise München.

Im Gemeindegebiet verlaufen Kreis-, Staats- und Bundesstraßen. Des Weiteren durchzieht ein dichtes Netz von mehr oder weniger ausgebauten Feld- und Graswegen die Flur.

### Fazit

Für den motorisierten Individualverkehr bestehen keinerlei Einschränkungen, da überregionale Straßen schnell und einfach zu erreichen sind.



Jengen



Weinhausen



Eurishofen

## Fuß- und Radverkehr

Fußgänger bewegen sich in den Dörfern über die Geh- und Radwege an den Straßen, bzw. wo kein Gehweg vorhanden ist, auf der Straße. Für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer besteht teils die Möglichkeit, Ziele außerdem über Feldwege zu erreichen.

Das Gemeindegebiet ist nicht vom Wanderwegenetz durchzogen. Die Radwege verbinden die Ortsteile der Gemeinde Jengen miteinander, führen aber beispielsweise auch nach Buchloe oder in Richtung Landsberg am Lech. Genaueres zu den Rad- und Wanderwegenetzen kann dem Thema Freizeit + Erholung entnommen werden.

### Fazit

In Jengen ist eine sichere Querung für Fußgänger überall gewährleistet, jedoch wurde der Ausbau von Gehwegen vernachlässigt. Die Radwegeverbindungen in der Gemeinde sind gut vernetzt, das Wanderwegenetz könnte jedoch noch ausgebaut werden.



Ummenhofen



Weicht



Weinhausen



## Zustand und Erscheinungsbild der Straßen und Gehwege

Wie so oft der Fall, wurden auch in Jengen Straßenräume und Parkflächen in der Vergangenheit großräumig asphaltiert, unabhängig vom eigentlichen Bedarf. Das führt zu versiegelten, unansehnlichen Straßenbildern. Typische Dorfstraßen mit Grünflächen und unbefestigten Bereichen sind nur noch selten zu finden. Baulich sind die meisten Verkehrsflächen in einem ausreichenden Zustand. Die Gehwege sind in Nebenstraßen mitunter für manche Nutzungen sehr knapp bemessen (Kinderwagen oder Begegnungsverkehr), an einigen Stellen sind überhaupt keine Gehwege vorhanden z.B. in den kleineren Ortsteilen. Entlang der Hauptstraße sind sie meistens ausreichend breit, für einen gleichzeitigen Radweg allerdings zu schmal.



Jengen



Ummenhofen



Weicht



Weinhausen



Beckstetten



Eurishofen

## Öffentlicher Personennahverkehr

Jengen ist an den ÖPNV durch Busse mit einer Verbindungsichte von 3 Fahrtenpaaren werktags angebunden. Die Ortsteile Eurishofen, Beckstetten, Ummenhofen, Weicht und Weinhausen können hingegen nur ein bis drei Fahrtenpaare aufweisen. Die Fahrpläne sind vor allem an die Schulzeiten angepasst.

### Buslinien:

- 16 - Buchloe-Kettenschwang-Kaufbeuren
- 24 - Mindelheim-Bad Wörishofen-Buchloe
- 57 - Buchloe-Rieden-Kaufbeuren

### Bahn

Eine direkte Anbindung an eine Bahnstrecke ist nicht vorhanden. Die Bahnstrecke Kempten (Allgäu) - Augsburg sowie Kempten (Allgäu) - München ist ab Buchloe verfügbar (ca. 4 Kilometer).

### Fazit

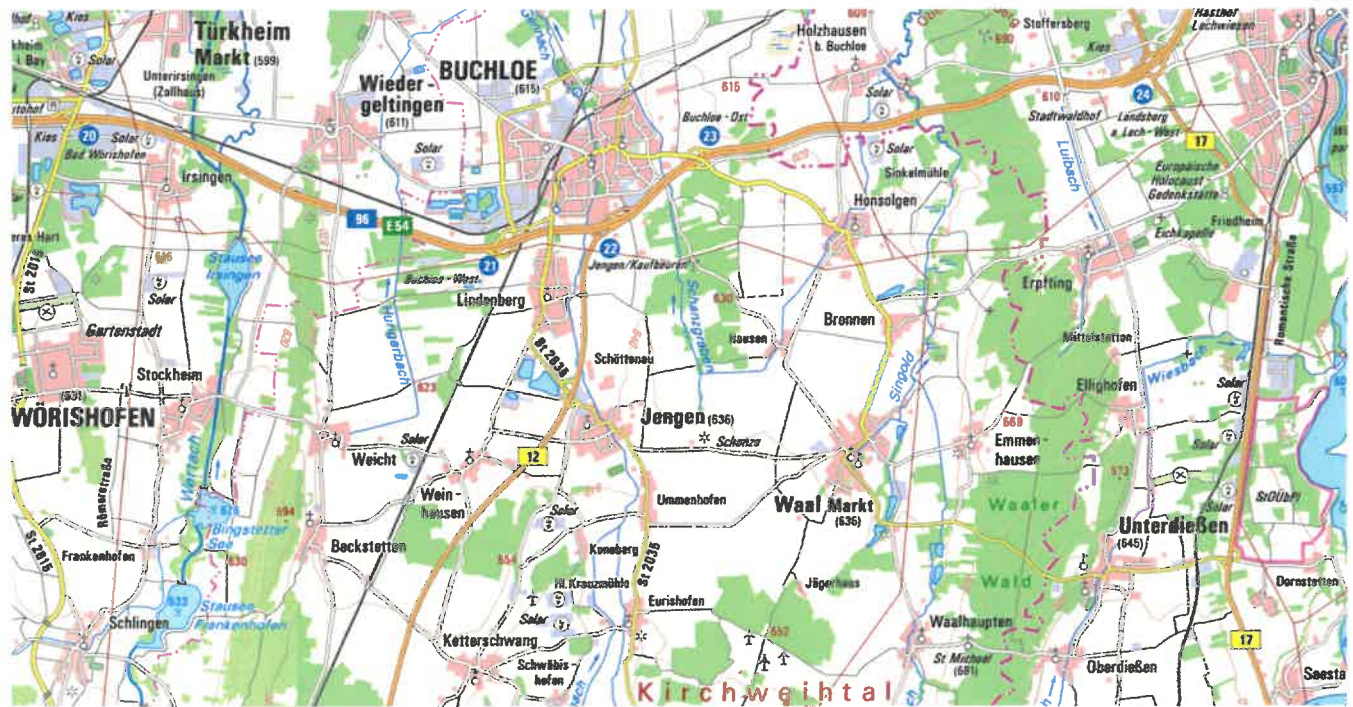
Jengen ist über den öffentlichen Personennahverkehr an Buchloe und Kaufbeuren gut angebunden.

Laut einer Umfrage der Quartiersmanagerin Juliane Mayr vom Quartiersbüro Jengen - Fachstelle Älterwerden, werden die Verkehrsmittel Auto und Fahrrad/ E-Scooter in der Gemeinde mit Abstand am häufigsten genutzt. Zusätzliche Mobilitätsangebote benötigen die Bürger um zu Ärzten, in die Schule bzw. an die Arbeit, zu sozialen/ kulturellen Angeboten oder zum Einkaufen z.B. nach Buchloe, Kaufbeuren oder Landsberg am Lech zu gelangen. Diese Ergänzungen werden mit einer Frequenz von 1-5x pro Woche benötigt. Es wurden unter anderem folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Mitfahr-App, Fahrdienst, Carsharing und bessere Busfahrzeiten (inkl. nachts und am Wochenende) z.B. Flexibus.

Quellen: eigene Aufnahmen (September, Oktober 2024)



## Straßenverlauf - Topographische Karte



Quelle: Bayernatlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 27.01.2025



## Kommunikation der Gemeinde



Jenzen kommuniziert mit den Bürgern beispielsweise über das Gemeindeblatt, das alle zwei Wochen erscheint und auch online abrufbar ist. Dort werden gemeindliche Angelegenheiten mitgeteilt. Auf der Homepage finden sich weitere Informationen, z.B. der Veranstaltungskalender.

Daneben findet ein Teil der Kommunikation über Plakate, Infozettel in Schaukästen und an öffentlich frequentierten Gebäuden statt.

Nr. 22/25, 01.11.2025

# Jenzen

Wöchentliches Amtsblatt der Gemeinde  
Beckretzen, Rutschhofen, Koneberg, Jenzen, Ummenhofen, Weich, Winklhausen  
Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Jenzen

<p><b>Gemeinde Jenzen</b></p> <p><b>Bürgerveranstaltungen 2025</b></p> <p>Auch in diesem Jahr möchten wir allen Interessierten wieder die Möglichkeit bieten, an unseren Bürgerveranstaltungen teilzunehmen. Diese finden statt:</p> <p><b>Beckretzen</b> Montag, 03. November 2025 Schützenheim</p> <p><b>Weichhausen</b> Dienstag, 04. November 2025 Bürgerheim</p> <p><b>Weich</b> Mittwoch, 05. November 2025 Gasthaus Krone</p> <p><b>Begleit:</b> Jeweils um 20.00 Uhr</p> <p>Bei den Bürgerveranstaltungen sollen neben den Berichten aus der Gemeinde vor allem Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger, zu Wort kommen. Können Sie auch über aktuelle Themen berichten?</p> <p>Besonders freue ich mich über den Bericht von Neubürgern. In der Bürgerveranstaltung eine gute Gelegenheit, über die Aktivitäten der Gemeinde informiert zu werden und neue Bekanntschaften zu knüpfen.</p> <p><b>Ralf Heuser</b> Erster Bürgermeister</p>		<p><b>Gemeinde Jenzen</b></p> <p><b>Niederlegungsveranstaltungen für die Kommunalwahl 2026</b></p> <p><b>Jenzen</b> Dienstag, 18. November 2025 Gasthaus Hölzer</p> <p><b>Weichhausen</b> Mittwoch, 19. November 2025 Bürgerheim</p> <p><b>Beckretzen</b> Donnerstag, 20. November 2025 Schützenheim</p> <p><b>Rutschhofen</b> Montag, 24. November 2025 Pfarrhof</p> <p><b>Ummenhofen</b> Dienstag, 25. November 2025 Brauereirestaurant Rösche</p> <p><b>Weich</b> Mittwoch, 26. November 2025 Gasthaus Krone</p> <p><b>Begleit:</b> Jeweils um 20.00 Uhr</p>	
--	---	---	---

<b>Gemeinde Jenzen</b>	<b>Öffnungszeiten Gemeindekanzlei</b>	<b>Sprechzeiten Quartiersbüro</b>	<b>Öffnungszeiten Wärmehilfen</b>
Krupplatz 7, 86660 Jenzen Telefon 0 8241 9 20 23 Fax 0 8241 9 40 25 Mail: info@jenzen.de	Montag – Donnerstag: 09:00 – 12:00 Uhr Dienstag: 19:30 – 20:30 Uhr	Montag 9:00 – 12:00 Uhr Dienstag 13:30 – 16:00 Uhr und nach Vereinbarung	Freitag 15:00 – 17:00 Uhr Samstag 09:00 – 12:00 Uhr



Quelle: <https://www.jenzen.de/gemeindeverwaltung/bekanntmachungen/gemeindeblatt/> (06.11.2025)

Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2024

## Dorfleben und Gemeinschaft

Das Dorfleben in der Gemeinde spielt sich größtenteils im Rahmen des klassischen Vereins- und Kirchenangebots ab. Vor allem in den Vereinsheimen herrscht zu den verschiedenen Öffnungszeiten Betrieb. Ebenso sind die Einrichtungen des Sportvereins als Freizeitangebot sehr beliebt.

Es gibt relativ wenig Förderung des sozialen Miteinanders für Einwohner ohne Interesse am Vereinsangebot. Neben den Gaststätten bieten sich die Spiel- oder Sportplätze als Treffpunkte an.

Quellen: eigene Aufnahmen (September /Oktober 2024)

## Treffpunkte in der Gemeinde



Spielplatz Jenzen



Bolzplatz Jenzen



Spielplatz Ummenhofen



## Vereine und örtliche Gruppen

Die Gemeinde Jengen hat ein reges Vereinsleben. Diese Vereine bieten den Bürgern Raum für Freizeitgestaltung und ehrenamtliches Engagement. Dazu gehören sowohl klassische Dorfvereine, wie Sportvereine und Feuerwehren, als auch Angebote für Tierinteressierte, wie beispielsweise das VRC Voltigier- und Reitzentrum Weicht e.V.

- Chor „Un poquito Cantas“
- Kinderchor Gennachspatzen
- Radfahrverein Concordia 1905 Jengen e.V.
- Sportverein FC Jengen e.V.
- Musikverein Jengen e.V.
- Veteranen- und Kameradschaftsverein Jengen-Ummenhofen-Eurishofen
- Obst- und Gartenbauverein Jengen-Ummenhofen-Eurishofen
- Pfarrgemeinderat Beckstetten
- Tierschutzverein Kaufbeuren und Umgebung e.V.
- Verein der Blumen- und Gartenfreunde Beckstetten
- Sportschützenverein Beckstetten e.V.
- Jagdgenossenschaft Beckstetten
- Soldaten-, Veteranen- und Kameradschaftsverein Beckstetten e.V.
- Dorfjugend Eurishofen e.V.
- Obst- und Gartenbauverein Eurishofen
- Jagdgenossenschaft Eurishofen
- Pfarrgemeinderat Eurishofen
- Jagdgenossenschaft Ummenhofen
- Obst- und Gartenbauverein Ummenhofen
- Musikverein Weicht e.V.
- Pfarrgemeinderat Weicht-Weinhausen
- Obst- und Gartenbauverein Weicht
- VRC Voltigier- und Reitzentrum Weicht e.V.
- Bayer. Bauernverband Ortsgruppe Weinhausen
- Pfarrgemeinderat Weicht-Weinhausen
- Obst- und Gartenbauverein Weinhausen
- Veteranenverein Weinhausen
- Freiwillige Feuerwehr Jengen e.V.
- Freiwillige Feuerwehr Beckstetten
- Freiwillige Feuerwehr Eurishofen
- Freiwillige Feuerwehr Ummenhofen
- Freiwillige Feuerwehr Weinhausen



Quelle: <https://www.mvjengen.de/> (27.01.2025)



Quelle: <http://www.gennachspatzen.de/index.htm> (27.01.2025)



Quelle: <https://www.bfv.de/vereine/fc-jengen/00ES8GNJ2S000013VV0AG08LVU PGND51> (27.01.2022)

## Kirchen

Die Gemeinde Jengen ist katholisch und gehört zur Pfarreiengemeinschaft Waal/Jengen. Die Pfarreiengemeinschaft bietet nicht nur Messen an, auch verschiedene andere Aktionen sind im Programm.

### Kirchen und Kapellen in der Gemeinde:

Kirche „St. Martin“, Jengen

Kapelle „St. Antonius“, Ummenhofen

Kirche „St. Dionysius“, Eurishofen

Kirche „St. Felizitas“, Weinhausen

Kirche „St. Vitus“, Weicht

Pfarrkirche „St. Agatha“, Beckstetten



Kirche „St. Martin“, Jengen  
Quelle: eigene Aufnahme (September 2024)



Pfarrkirche „St. Agatha“, Beckstetten  
Quelle: eigene Aufnahme (September 2024)



Kirche „St. Vitus“, Weicht  
Quelle: eigene Aufnahme (September 2024)

## Kultur und Bildung

In der Gemeinde finden viele Veranstaltungen statt, beispielsweise veranstalten die Musikvereine jährlich Konzerte, das Quartiersmanagement lädt regelmäßig zu Seniorennachmittagen ein und der OGV Weicht organisiert ein Weiberkränzle.

Die Gemeinde Jengen unterhält zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen müssen in den angrenzenden Gemeinden besucht werden.



## Demographie und Bevölkerungsentwicklung

### Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	2 491
Bevölkerung insgesamt - vorausgerechnet	2026	2 610
Bevölkerung insgesamt - vorausgerechnet	2033	2 690

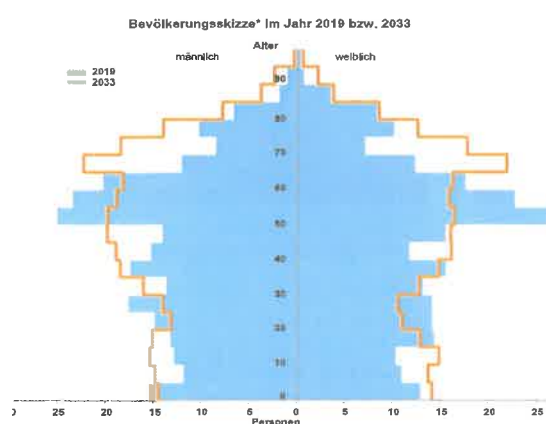
### Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	8,1
unter 18-Jährige	18,1
18- bis unter 40-Jährige	-9,5
40- bis unter 65-Jährige	-8,5
65-Jährige oder Ältere	64,4

Durchschnittsalter in Jahren	2019	42,6
	2033	44,5
Jugendquotient	2019	32,6
	2033	40,1
Altenquotient	2019	26,5
	2033	47,6
Gesamtquotient	2019	59,1
	2033	87,7
Biliter-Maß	2019	-0,7
	2033	-0,7

### Hinweise zu den Indikatoren:

- Jugendquotient:** Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Altenquotient:** Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Gesamtquotient:** Summe von Jugend- und Altenquotient, zu interpretieren als Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter.
- Biliter-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.



\* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelebensjahren.

Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Jengen (August 2021)

Für die Gemeinde Jengen wird bis 2033 eine Bevölkerungsabnahme von ca. 8 % im Vergleich zum Jahr 2019 prognostiziert.

Das Biliter-Maß ergibt sich aus der Differenz der „Kindergeneration“ und „Großelterngeneration“ im Verhältnis zur „Elterngeneration“. Dieses Maß schwankt zwischen +1 und -1. Ein positiver Wert deutet auf jugendliche, ein negativer auf alternde Entwicklungstendenzen der Bevölkerung hin. Bei der Gemeinde Jengen liegt dieser Wert bei -0,7 und weist somit auf eine Überalterung hin.

Auch die Bevölkerungsskizze macht diese Überalterung der Bürger in der Gemeinde Jengen deutlich.



## Agrarstrukturwandel

### 22. Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft 2005, 2007, 2010, 2016 und 2020

Gegenstand der Nachweisung	2005	2007	2010 <sup>1)</sup>	2016	2020
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	90	83	68	61	57
davon mit einer LF von ... ha					
unter 5	13	10	1	1	-
5 bis unter 10	8	7	5	5	6
10 bis unter 20	22	18	20	16	14
20 bis unter 50	41	38	30	25	21
50 oder mehr	6	10	12	14	16

<sup>1)</sup> Seit 2010 schränken Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v. a. in der Größenklasse unter 5 ha).

Quelle: Statistik kommunal 2022, Gemeinde Jenzen

Neben den veränderten Demographie- und Sozialstrukturen in den Dörfern spielt auch die Veränderung in der Landwirtschaft, der sogenannte Agrarstrukturwandel, eine große Rolle bei der Entwicklung ländlicher Gemeinden. Bayernweit nimmt die Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe in den Dörfern stetig ab, die verbleibenden Betriebe werden dabei immer größer.

Auch in Jenzen haben sich die landwirtschaftlichen Betriebe deutlich reduziert (von 2005 bis 2020 von 90 auf 57 Betriebe). Es gibt keinen Betrieb mehr, der weniger als 5 ha bewirtschaftet. Damit einhergehend kann von einer Abnahme der Arbeitsplätze in diesem Wirtschaftszweig ausgegangen werden.

Dieser Wandel verursacht auch städtebauliche Veränderungen. Wirtschaftsgebäude stehen leer oder werden untergenutzt. Zudem gibt es für Nachfolgenerationen keinen Grund mehr, auf dem elterlichen Hof zu bleiben. Dies hat eine Überalterung der Altorte zur Folge. Die Dörfer wandeln sich vom Lebensraum zum reinen Schlafort für Pendler.



Quelle: eigene Aufnahme (September 2024)

### 19. Flächenerhebungen zum 31. Dezember 2020 und 2021

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2020		2021	
	ha	%	ha	%
Siedlung	220	6,5	222	6,6
dar.: Wohnbaufläche	58	1,7	60	1,8
Industrie- und Gewerbefläche	43	1,3	43	1,3
Verkehr	144	4,3	145	4,3
Vegetation	2 984	88,4	2 981	88,4
dar.: Landwirtschaft	2 352	69,7	2 344	69,5
Wald	596	17,7	596	17,7
Gewässer	26	0,8	27	0,8
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>3 374</b>	<b>100,0</b>	<b>3 374</b>	<b>100,0</b>
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	329	9,8	332	9,8

Quelle: Statistik kommunal 2022, Gemeinde Jenzen

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche der Gemeinde lag im Jahr 2021 bei 9,8 %. Insgesamt wurden im Jahr 2021 2.344 ha landwirtschaftlich genutzt.



# Vitalitäts-Check - Detailbericht Gemeinde



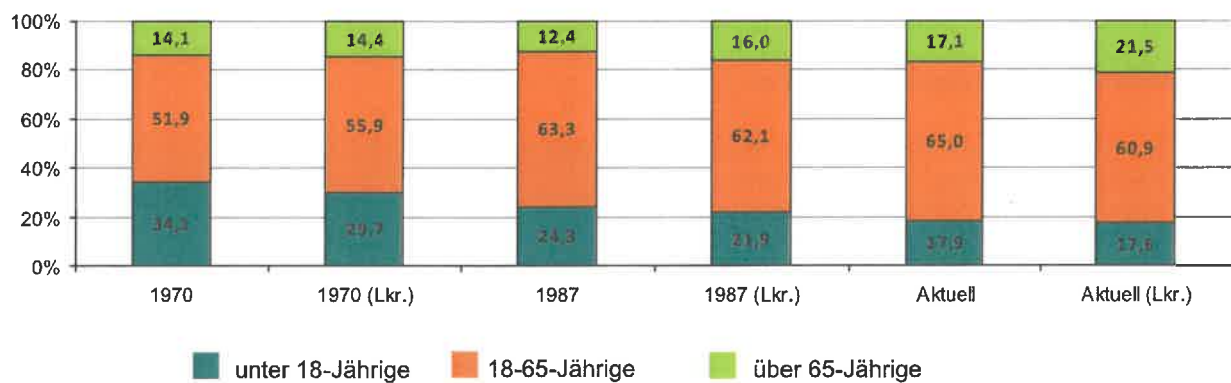
ILE

Gemeinde **Jenzen**

<b>Raumkategorie</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Landkreis</b>
Gebietskategorie nach LEP	Allgemeiner ländlicher Raum	Ostallgäu
Zentralörtliche Einstufung des Hauptortes	keine zentralörtliche Einstufung	
<b>Demographie</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Landkreis</b>
Bevölkerungsstand *	2.524	141.907
Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre (in Prozent)	6,6	6,0

\* Bezugspunkt siehe Anwendungshinweise "Stand der Statistikdaten"

Bevölkerungsentwicklung in relativen Zahlen, differenziert nach drei Altersstuf



Demographische Alterung Billeter-Maß	-0,73	-0,75
Zuzüge je 1.000 EW (aktuell)	53	60
Fortzüge je 1.000 EW (aktuell)	47	55
Wanderungssaldo (absolut)	15	818
Bevölkerungsvorausberechnung absolut, bis 2033/39 (Gemeinde) bzw. 2039 (Landkreis)**	200	11.818
Bevölkerungsvorausberechnungen bis 2033/39 (Gemeinde) bzw. 2039 (Landkreis), unterteilt in Altersstufen (prozentual)**	< 18 Jährige 18,2 18-65 Jährige -8,6 > 65 Jährige 61,9	< 18 Jährige 19,5 18-65 Jährige -4,7 > 65 Jährige 36,6

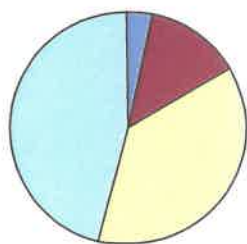
\*\* Gemeinden unter 5.000 Einwohner mit Prognosedaten für 2033





ILE

Gemeinde Jengen



<span style="color: blue;">■</span>	< 50 Ew.*
<span style="color: red;">■</span>	100-200 Ew.
<span style="color: yellow;">■</span>	200-500 Ew.
<span style="color: lightblue;">■</span>	> 1.000 Ew.

Ortsteilgröße	Einwohner	Anzahl
< 50 Ew.*	-102	1
100-200 Ew.	356	2
200-500 Ew.	1008	3
> 1.000 Ew.	1262	1

\*alle Einwohner in Ortsteilen mit weniger als 50 Einwohnern oder im Außenbereich sowie ohne Einwohnerangaben

**Flächennutzung**

Gesamtfläche in ha

Gemeinde

Landkreis

Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) 1980, 2004 und 2020 in ha

Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) 1980, 2004 und 2020 in Prozent der Gesamtfläche

Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 2010 und 2020 in Prozent pro Jahr

Wohnbaufläche je EW (m<sup>2</sup>)

Wohnfläche je EW (m<sup>2</sup>)

Belegungsdichte (EW je Wohneinheit)

3.374

139.443

1980

221

1980

6.926

2004

265

2004

9.567

2020

364

2020

12.354

1980

6,6

1980

5,0

2004

7,8

2004

6,9

2020

10,8

2020

8,9

2,4

1,8

231

196

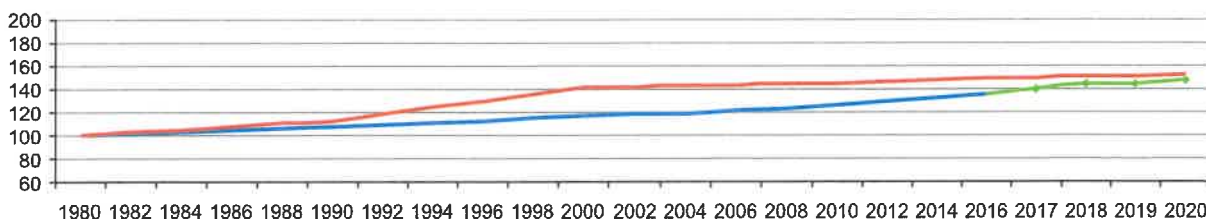
55

52

2,3

2,1

Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie der Bevölkerung zwischen 1980 und 2020 in Prozent (Ausgangswert 1980 = 100%)



— Siedlungs- und Verkehrsfläch — Siedlungs- und Verkehrsfläche ab 20 — Bevölkerung

\* Farbliche Veränderung der SuV-Kurve verdeutlicht die Statistikumstellung bei der Erfassung der Flächennutzu



ILE

Gemeinde Jengen

### Innenentwicklungspotenziale

Ortsteil	Einheit	Baulücke klassisch	Brache	gering bebaut	Hofstelle	Konversionsfläche	Leerstand
...Beckstetten	Anz	1	3	1	18	0	6
...Beckstetten	ha	0,08	0,44	0,16	5,68	0	0,79
...Eurishofen	Anz	2	0	2	5	0	0
...Eurishofen	ha	0,18	0	0,54	1,4	0	0
...Jengen	Anz	18	7	0	17	0	4
...Jengen	ha	2,1	1,89	0	3,33	0	0,35
...Koneberg	Anz	0	0	0	0	0	0
...Koneberg	ha	0	0	0	0	0	0
...Ummenhofen	Anz	7	1	2	9	0	1
...Ummenhofen	ha	0,78	0,04	1,7	2,66	0	0,2
...Weicht	Anz	10	2	2	25	0	2
...Weicht	ha	0,83	0,31	0,33	5,7	0	0,51
...Weinhausen	Anz	4	0	0	14	0	1
...Weinhausen	ha	0,36	0	0	3,67	0	0,13
Gesamt	Anz	42	13	7	88	0	14
Gesamt	ha	4,33	2,68	2,73	22,44	0	1,98

Abkürzungen:

Brache: Gewerbebrache, Gewerbebrache mit Restnutzung, Infrastruktureinrichtung leerstehend, Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend;

gering bebaut: geringfügig bebautes Grundstück; Hofstelle: Hofstelle leerstehend, Hofstelle mit Restnutzung; Leerstand: Wohngebäude leerstehend

### Arbeitsmarkt und Wirtschaft

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner

Gemeinde

102

Landkreis

369

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort je 1.000 Einwohner

453

430

Pendlersaldo (gesamt)

-838

-8.381

Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen in Prozent

	Gemeinde	Landkreis
Land- und Forstwirtschaft	0,8	0,9
Produzierendes Gewerbe	38,6	39,9
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	22,0	22,2
Unternehmensdienstleistungen	13,9	12,0
Öffentliche und private Dienstleister	24,7	25,1



## ILE

## Gemeinde Jengen

Landwirtschaftliche Betriebe: Anzahl der Betriebe nach Größe der landwirtschaftlichen Nutzfläche	unter 10 ha	1	unter 10 ha	96
	10-50 ha	55	10-50 ha	2.410
	über 50 ha	12	über 50 ha	183
Veränderung der landwirtschaftlichen Betriebe 1999-2007 in Prozent	-20,2		-16,3	

## Kommunale Bodenpolitik und Bodenmarkt

Bodenrichtwerte am freien Markt (nicht Einheimischenprogramm) - unbebauter Boden (m <sup>2</sup> )*	von	150	von	
	bis	355	bis	

\* inklusive Beiträge für Erschließung, Kommunalabgabengesetz und Naturschutzmaßnahmen

Stand / Alter des FNP	2000
Grundlage für Wohnflächenbedarfsermittlung im FNP	nicht bekannt

Kernaussagen mit Innenentwicklungsbezug

## Versorgungsstruktur Gemeindeebene (ohne mobile Einrichtungen)

Typ	Anzahl	Typ	Anzahl
Lebensmitteleinzelhandel	3	Metzgerei	1
Bäckerei	1	Bank	1
Post	2	Gastronomie	3
Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungen	0	Seniorentreff	0
Bewohner in Einrichtungen für ältere Menschen		Verfügbare Plätze in Einrichtungen für ältere Menschen	
Wohnangebote für Senioren	0	Gemeinschaftshaus	0
Hausarzt-niederlassungen	0	Zahnarzt-niederlassungen	0
Apotheken	0	Sporteinrichtung	2
Vereinshaus	7	Jugendtreff	0
Grundschulen	1	Kindertagesstätten	2
		genehmigte Plätze	96



ILE

Gemeinde Jengen

Übersicht der Einrichtung



Einrichtungen in den Ortsteilen

Ortsteil	Dienstleistung		Medizin			Öffentlich				Versorgung			
	Post	Bank	Arzt	Zahnarzt	Apotheke	Grundschule	Kiga/Kita	Treffpunkt	Senioren	Lebensmittel	Bäcker	Metzger	Gastronomie
...Beckstetten	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
...Eurishofen	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
...Jengen	1	1	0	0	0	1	0	2	0	2	1	0	1
...Koneberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Ummenhofen	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1
...Weicht	1	0	0	0	0	0	0	3	0	1	0	0	1
...Weinhausen	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

Abkürzungen / Ergänzungen: Post: Postfiliale/-agentur; Bank: Bank bzw. -zweigstelle; Arzt: Arzt der Fachrichtung Allgemeinmedizin (Hausarzt); Kiga/Kita: Kinderbetreuung (Kindergarten/Kindertagesstätte), Treffpunkt: Breitensporteinrichtung (Sportplatz/-halle), Gemeinschaftshaus, Jugendtreff, Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungen, Seniorentreff, Vereinshaus; Senioren: Wohnangebot für Senioren

Anmerkung: die Zeile "GESAMT" bezieht sich für Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Schulen und Kiga/Kitas auf Daten des Statistischen Landesamtes. Abweichungen zu der Summe über alle Ortsteile sind hier möglich, z.B. bei noch nicht vollständiger Dateneingabe für alle



ILE

Gemeinde Jengen

## Bürgerschaftliches Engagement

### Vereinsstruktur

Anzahl eingetragener Vereine 7

Vereine je 1.000 Einwohner 2,8

### Maßgeblich in der Gemeinde aktive Vereine

Freiwillige Feuerwehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Theaterverein	<input type="checkbox"/>	Gartenbauverein	<input checked="" type="checkbox"/>
Trachten-/Heimatverein	<input type="checkbox"/>	Musikverein	<input checked="" type="checkbox"/>	Sportverein	<input checked="" type="checkbox"/>
Volkshochschule bzw. Zweigstelle	<input type="checkbox"/>	kirchliche Vereine (z.B. Kolping, Landjugend)	<input type="checkbox"/>	örtliche Naturschutzgruppen (Umweltverbände)	<input type="checkbox"/>

### Maßgeblich in der Gemeinde aktive Genossenschaften

Maschinenring	<input type="checkbox"/>	Soziale Dienstleistungen (Pfle-ge, altersgerechtes	<input type="checkbox"/>	Erneuerbare Energien (Bürgeranlagen)	<input type="checkbox"/>
Car-Sharing	<input type="checkbox"/>				

### Soziales / ehrenamtliches Engagement

Hausaufgabenbetreuung	<input type="checkbox"/>	Seniorenachmittage	<input type="checkbox"/>	Kinderferienprogramm	<input type="checkbox"/>
Tauschringe	<input type="checkbox"/>	Bürgerbus	<input type="checkbox"/>	Dorfladen	<input type="checkbox"/>
Integrative Angebote für Menschen mit körperlicher / geistiger Behinderung	<input type="checkbox"/>	Nachbarschaftshilfe	<input type="checkbox"/>	Initiativen zur Gemeinde- und Dorfentwicklung aus der Bürgerschaft	<input type="checkbox"/>
Integrative Angebote für Migranten	<input type="checkbox"/>				

### Beteiligungsstrukturen

Seniorenbeirat	<input type="checkbox"/>	Jugendparlament	<input type="checkbox"/>		
Thematische Arbeitskreise (Dorfentwicklung, Senioren, Kinder und Jugend, Regionalvermarktung, etc.)					<input type="checkbox"/>
vorgezogene, informelle Bürgerbeteiligung im Rahmen kommunaler Planungsprozesse					<input type="checkbox"/>



**Ortsteil Beckstetten**

Gemeinde **Jengen**

**Bevölkerung**

Bevölkerung aktuell	Wert	320
Bevölkerung vor 10 Jahren		

**Siedlungsstruktur**

Siedlungsstrukturtyp nach Dichte	Wert	gering
----------------------------------	------	--------

*Einschätzung der städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns (weitere Informationen: siehe Leitfaden):*

Homogenität der Siedlungsstruktur	mittel
-----------------------------------	--------

Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	gut
---	-----

Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform	gut
---	-----

Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern	gut
---	-----

Bauzustand des gesamten Ortskerns	gut
-----------------------------------	-----

**Versorgung**

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	Wert	≥7 Fahrtenpaare werktags (= regelmäßige Anbindung)
--	------	--

Breitbandversorgung	(über) 400 Mbit/s
---------------------	-------------------

Innovative Energieversorgung	1 Biomasseheizkraftwerke	0 Erdwärmesonden
	0 Abwärmeequellen	0 Andere

**Einrichtungen in den Ortsteilen**

Einrichtung	Straße	Hnr	Dauer	mobil
Kinderbetreuung	Pfarrgasse	1		<input type="checkbox"/>
Vereinshaus	Im Dorffeld	45		<input type="checkbox"/>

**Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil**

Baulandtyp	Einheit	AB/IB	GB	GE	GI	MD	MI	MK	SO	UG	W	WS	Summe
...Baulücke	Anz	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
...Baulücke	ha	0	0	0	0	0,08	0	0	0	0	0	0	0,08

Quelle alle Ortsteilberichte: Auswertung Ortsteile, VC 2.5, 16.12.2025, Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung



Ortsteil Beckstetten		Gemeinde Jengen											
...Brache	Anz	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3
...Brache	ha	0	0	0	0	0,44	0	0	0	0	0	0	0,44
...gering bebaut	Anz	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
...gering bebaut	ha	0	0	0	0	0,16	0	0	0	0	0	0	0,16
...Hofstelle	Anz	0	0	0	0	17	0	0	0	0	1	0	18
...Hofstelle	ha	0	0	0	0	4,59	0	0	0	0	1,09	0	5,68
...Konversion	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Konversion	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Leerstand	Anz	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	6
...Leerstand	ha	0	0	0	0	0,79	0	0	0	0	0	0	0,79
<b>Gesamt</b>	Anz	0	0	0	0	28	0	0	0	0	1	0	29
<b>Gesamt</b>	ha	0	0	0	0	6,06	0	0	0	0	1,09	0	7,15

#### Kategorien im Flächennutzungsplan

GE	Gewerbegebiet / Gewerbliche Baufläche	GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet	MI	Gemischte Baufläche / Mischgebiet
UG	Urbanes Gebiet	W	Wohnbaufläche (inkl. allgemeinen, reinen und besonderen Wohngebieten)
WS	Kleinsiedlungsgebiet	MK	Kerngebiet
SO	Sonderbaufläche / Sondergebiet	GB	Fläche für den Gemeinbedarf
AB/IB	Außenbereich im Innenbereich (z.B. Landwirtschaft)		



## Ortsteil Eurishofen

Gemeinde **Jengen**

### Bevölkerung

Wert

Bevölkerung aktuell

172

Bevölkerung vor 10 Jahren

### Siedlungsstruktur

Wert

Siedlungsstrukturtyp nach Dichte

gering

*Einschätzung der städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns (weitere Informationen: siehe Leitfaden):*

Homogenität der Siedlungsstruktur

mittel

Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur

gut

Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform

gut

Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern

gut

Bauzustand des gesamten Ortskerns

gut

### Versorgung

Wert

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

≥7 Fahrtenpaare werktags (= regelmäßige Anbindung),  
Bedarfsorientiert: AST

Breitbandversorgung

(über) 400 Mbit/s

Innovative Energieversorgung

1	Biomasseheizkraftwerke	1	Erdwärmesonden
0	Abwärmeequellen	0	Andere

### Einrichtungen in den Ortsteilen

Einrichtung	Straße	Hnr	Dauer	mobil
Vereinshaus	Eurishofen	291/2		<input type="checkbox"/>

### Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil

Baulandtyp	Einheit	AB/IB	GB	GE	GI	MD	MI	MK	SO	UG	W	WS	Summe
...Baulücke	Anz	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
...Baulücke	ha	0	0	0	0	0,18	0	0	0	0	0	0	0,18
...Brache	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Brache	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0





## Ortsteil Eurishofen

## Gemeinde Jengen

...gering bebaut	Anz	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
...gering bebaut	ha	0	0	0	0	0,54	0	0	0	0	0	0	0,54
...Hofstelle	Anz	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	5
...Hofstelle	ha	0	0	0	0	1,4	0	0	0	0	0	0	1,4
...Konversion	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Konversion	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Leerstand	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Leerstand	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	Anz	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	9
<b>Gesamt</b>	ha	0	0	0	0	2,13	0	0	0	0	0	0	2,13

### Kategorien im Flächennutzungsplan

GE	Gewerbegebiet / Gewerbliche Baufläche	GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet	MI	Gemischte Baufläche / Mischgebiet
UG	Urbanes Gebiet	W	Wohnbaufläche (inkl. allgemeinen, reinen und besonderen Wohngebieten)
WS	Kleinsiedlungsgebiet	MK	Kerngebiet
SO	Sonderbaufläche / Sondergebiet	GB	Fläche für den Gemeinbedarf
AB/IB	Außenbereich im Innenbereich (z.B. Landwirtschaft)		



**Ortsteil Jengen**

**Gemeinde Jengen**

**Bevölkerung**

Wert

Bevölkerung aktuell

1.262

Bevölkerung vor 10 Jahren

**Siedlungsstruktur**

Wert

Siedlungsstrukturtyp nach Dichte

mittel

*Einschätzung der städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns (weitere Informationen: siehe Leitfaden):*

Homogenität der Siedlungsstruktur

hoch

Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur

gut

Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform

gut

Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern

gut

Bauzustand des gesamten Ortskerns

gut

**Versorgung**

Wert

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

≥7 Fahrtenpaare werktags (= regelmäßige Anbindung),  
Bedarfsorientiert: AST

Breitbandversorgung

(über) 400 Mbit/s

Innovative Energieversorgung

1	Biomasseheizkraftwerke	0	Erdwärmesonden
1	Abwärmequellen	0	Andere

**Einrichtungen in den Ortsteilen**

Einrichtung	Straße	Hnr	Dauer	mobil
Lebensmitteleinzelhandel	Marktanger	1		<input type="checkbox"/>
Lebensmitteleinzelhandel	Kirchplatz	3		<input type="checkbox"/>
Postfiliale/ -agentur	Marktanger	1		<input type="checkbox"/>
Bäckerei	Marktanger	1		<input type="checkbox"/>
Bank bzw. -zweigstelle	Jakob-Neubrand-Str.	9		<input type="checkbox"/>
Grundschule	Weinhausener Str.	6		<input type="checkbox"/>



## Ortsteil Jengen

## Gemeinde Jengen

Gastronomie	Kardinalstr.	17	<input type="checkbox"/>
Breitensporteinrichtung (Sportplatz/-halle)	Landgerichtsweg	30	<input type="checkbox"/>
Vereinshaus	Lindenweg	4	<input type="checkbox"/>

## Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil

Baulandtyp	Einheit	AB/IB	GB	GE	GI	MD	MI	MK	SO	UG	W	WS	Summe
...Baulücke	Anz	0	0	0	0	0	4	0	0	0	14	0	18
...Baulücke	ha	0	0	0	0	0	0,98	0	0	0	1,12	0	2,1
...Brache	Anz	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	7
...Brache	ha	0	0	0	0	0	1,89	0	0	0	0	0	1,89
...gering bebaut	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...gering bebaut	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Hofstelle	Anz	0	0	0	0	0	16	0	0	0	1	0	17
...Hofstelle	ha	0	0	0	0	0	3,17	0	0	0	0,16	0	3,32
...Konversion	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Konversion	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Leerstand	Anz	0	0	0	0	0	3	0	0	0	1	0	4
...Leerstand	ha	0	0	0	0	0	0,27	0	0	0	0,08	0	0,35
<b>Gesamt</b>	Anz	0	0	0	0	0	30	0	0	0	16	0	46
<b>Gesamt</b>	ha	0	0	0	0	0	6,31	0	0	0	1,35	0	7,66



**Ortsteil Koneberg**

Gemeinde **Jengen**

**Bevölkerung**

Wert

Bevölkerung aktuell

8

Bevölkerung vor 10 Jahren

**Siedlungsstruktur**

Wert

Siedlungsstrukturtyp nach Dichte

gering

*Einschätzung der städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns (weitere Informationen: siehe Leitfaden):*

Homogenität der Siedlungsstruktur

mittel

Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur

gut

Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform

mittel

Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern

gut

Bauzustand des gesamten Ortskerns

gut

**Versorgung**

Wert

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

1-2 Fahrtenpaare (= sporadische Anbindung)

Breitbandversorgung

(über) 400 Mbit/s

Innovative Energieversorgung

0	Biomasseheizkraftwerke	0	Erdwärmesonden
0	Abwärmequellen	0	Andere

**Keine Daten zu Einrichtungen verfügbar.**

**Keine Daten zu Innenentwicklungspotenzialen verfügbar.**

Baulandtyp	Einheit	AB/IB	GB	GE	GI	MD	MI	MK	SO	UG	W	WS	Summe
...Baulücke	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Baulücke	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Brache	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Brache	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...gering bebaut	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



### Ortsteil Koneberg

### Gemeinde Jengen

...gering bebaut	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Hofstelle	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Hofstelle	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Konversion	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Konversion	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Leerstand	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Leerstand	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>Anz</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>ha</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Kategorien im Flächennutzungsplan

GE	Gewerbegebiet / Gewerbliche Baufläche	GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet	MI	Gemischte Baufläche / Mischgebiet
UG	Urbanes Gebiet	W	Wohnbaufläche (inkl. allgemeinen, reinen und besonderen Wohngebieten)
WS	Kleinsiedlungsgebiet	MK	Kerngebiet
SO	Sonderbaufläche / Sondergebiet	GB	Fläche für den Gemeinbedarf
AB/IB	Außenbereich im Innenbereich (z.B. Landwirtschaft)		



**Ortsteil Ummenhofen**

Gemeinde **Jenzen**

**Bevölkerung**

Bevölkerung aktuell

Wert

184

Bevölkerung vor 10 Jahren

**Siedlungsstruktur**

Wert

Siedlungsstrukturtyp nach Dichte

gering

*Einschätzung der städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns (weitere Informationen: siehe Leitfaden):*

Homogenität der Siedlungsstruktur

mittel

Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur

gut

Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform

gut

Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern

gut

Bauzustand des gesamten Ortskerns

gut

**Versorgung**

Wert

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

≥7 Fahrtenpaare werktags (= regelmäßige Anbindung),  
Bedarfsorientiert: AST

Breitbandversorgung

(über) 400 Mbit/s

Innovative Energieversorgung

0 Biomasseheizkraftwerke      0 Erdwärmesonden  
0 Abwärmeeinheiten              0 Andere

**Einrichtungen in den Ortsteilen**

Einrichtung	Straße	Hnr	Dauer	mobil
Metzgerei	Weiheweg	2		<input type="checkbox"/>
Gastronomie	St.-Antonius-Str.	34		<input type="checkbox"/>
Vereinshaus	Bürgermeister-Raab-sTr.	14		<input type="checkbox"/>

**Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil**



## Ortsteil Ummenhofen

## Gemeinde Jenzen

Baulandtyp	Einheit	AB/IB	GB	GE	GI	MD	MI	MK	SO	UG	W	WS	Summe
...Baulücke	Anz	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	7
...Baulücke	ha	0	0	0	0	0,78	0	0	0	0	0	0	0,78
...Brache	Anz	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
...Brache	ha	0	0	0	0	0,04	0	0	0	0	0	0	0,04
...gering bebaut	Anz	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
...gering bebaut	ha	0	0	0	0	1,7	0	0	0	0	0	0	1,7
...Hofstelle	Anz	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	9
...Hofstelle	ha	0	0	0	0	2,66	0	0	0	0	0	0	2,66
...Konversion	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Konversion	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Leerstand	Anz	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
...Leerstand	ha	0	0	0	0	0,2	0	0	0	0	0	0	0,2
<b>Gesamt</b>	Anz	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	20
<b>Gesamt</b>	ha	0	0	0	0	5,38	0	0	0	0	0	0	5,38

### Kategorien im Flächenutzungsplan

GE	Gewerbegebiet / Gewerbliche Baufläche	GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet	MI	Gemischte Baufläche / Mischgebiet
UG	Urbanes Gebiet	W	Wohnbaufläche (inkl. allgemeinen, reinen und besonderen Wohngebieten)
WS	Kleinsiedlungsgebiet	MK	Kerngebiet
SO	Sonderbaufläche / Sondergebiet	GB	Fläche für den Gemeinbedarf
AB/IB	Außenbereich im Innenbereich (z.B. Landwirtschaft)		



**Ortsteil Weicht**

Gemeinde **Jengen**

**Bevölkerung**

Bevölkerung aktuell

Wert

426

Bevölkerung vor 10 Jahren

**Siedlungsstruktur**

Wert

Siedlungsstrukturtyp nach Dichte

gering

*Einschätzung der städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns (weitere Informationen: siehe Leitfaden):*

Homogenität der Siedlungsstruktur

mittel

Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur

gut

Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform

gut

Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern

gut

Bauzustand des gesamten Ortskerns

gut

**Versorgung**

Wert

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

≥7 Fahrtenpaare werktags (= regelmäßige Anbindung)

Breitbandversorgung

(über) 400 Mbit/s

Innovative Energieversorgung

1 Biomasseheizkraftwerke      0 Erdwärmesonden  
0 Abwärmequellen                      0 Andere

**Einrichtungen in den Ortsteilen**

Einrichtung	Straße	Hnr	Dauer	mobil
Lebensmitteleinzelhandel	Beckstettener Str.	15		<input type="checkbox"/>
Postfiliale/ -agentur	Beckstettener Str.	15		<input type="checkbox"/>
Gastronomie	Stockheimer Str.	13		<input type="checkbox"/>
Breitensporteinrichtung (Sportplatz/-halle)	Hauptstraße	1		<input type="checkbox"/>
Vereinshaus	Stockheimer Str.	3		<input type="checkbox"/>
Vereinshaus	Raiffeisenstr.	5		<input type="checkbox"/>





Ortsteil Weicht

Gemeinde **Jengen**

### Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil

Baulandtyp	Einheit	AB/IB	GB	GE	GI	MD	MI	MK	SO	UG	W	WS	Summe
...Baulücke	Anz	0	0	0	0	8	0	0	0	0	2	0	10
...Baulücke	ha	0	0	0	0	0,7	0	0	0	0	0,13	0	0,83
...Brache	Anz	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
...Brache	ha	0	0	0	0	0,31	0	0	0	0	0	0	0,31
...gering bebaut	Anz	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
...gering bebaut	ha	0	0	0	0	0,33	0	0	0	0	0	0	0,33
...Hofstelle	Anz	0	0	0	0	22	0	0	0	0	3	0	25
...Hofstelle	ha	0	0	0	0	4,22	0	0	0	0	1,48	0	5,7
...Konversion	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Konversion	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Leerstand	Anz	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
...Leerstand	ha	0	0	0	0	0,51	0	0	0	0	0	0	0,51
<b>Gesamt</b>	Anz	0	0	0	0	36	0	0	0	0	5	0	41
<b>Gesamt</b>	ha	0	0	0	0	6,08	0	0	0	0	1,61	0	7,69

#### Kategorien im Flächennutzungsplan

GE	Gewerbegebiet / Gewerbliche Baufläche	GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet	MI	Gemischte Baufläche / Mischgebiet
UG	Urbanes Gebiet	W	Wohnbaufläche (inkl. allgemeinen, reinen und besonderen Wohngebieten)
WS	Kleinsiedlungsgebiet	MK	Kerngebiet
SO	Sonderbaufläche / Sondergebiet	GB	Fläche für den Gemeinbedarf
AB/IB	Außenbereich im Innenbereich (z.B. Landwirtschaft)		



**Ortsteil Weinhausen**

**Gemeinde Jengen**

**Bevölkerung**

Bevölkerung aktuell

Wert

262

Bevölkerung vor 10 Jahren

**Siedlungsstruktur**

Wert

Siedlungsstrukturtyp nach Dichte

gering

*Einschätzung der städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns (weitere Informationen: siehe Leitfaden):*

Homogenität der Siedlungsstruktur

mittel

Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur

gut

Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform

mittel

Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern

gut

Bauzustand des gesamten Ortskerns

gut

**Versorgung**

Wert

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

≥7 Fahrtenpaare werktags (= regelmäßige Anbindung)

Breitbandversorgung

(über) 400 Mbit/s

Innovative Energieversorgung

1	Biomasseheizkraftwerke	1	Erdwärmesonden
0	Abwärmequellen	0	Andere

**Einrichtungen in den Ortsteilen**

Einrichtung	Straße	Hnr	Dauer	mobil
Vereinshaus	St.-Felizitas-Str.	31		<input type="checkbox"/>

**Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil**

Baulandtyp	Einheit	AB/IB	GB	GE	GI	MD	MI	MK	SO	UG	W	WS	Summe
...Baulücke	Anz	0	0	0	0	1	0	0	0	0	3	0	4
...Baulücke	ha	0	0	0	0	0,06	0	0	0	0	0,3	0	0,37
...Brache	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Brache	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



## Ortsteil Weinhausen

## Gemeinde Jenzen

...gering bebaut	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...gering bebaut	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Hofstelle	Anz	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	14
...Hofstelle	ha	0	0	0	0	3,67	0	0	0	0	0	0	3,67
...Konversion	Anz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Konversion	ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...Leerstand	Anz	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
...Leerstand	ha	0	0	0	0	0,13	0	0	0	0	0	0	0,13
<b>Gesamt</b>	<b>Anz</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
<b>Gesamt</b>	<b>ha</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,86</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,3</b>	<b>0</b>	<b>4,17</b>

### Kategorien im Flächennutzungsplan

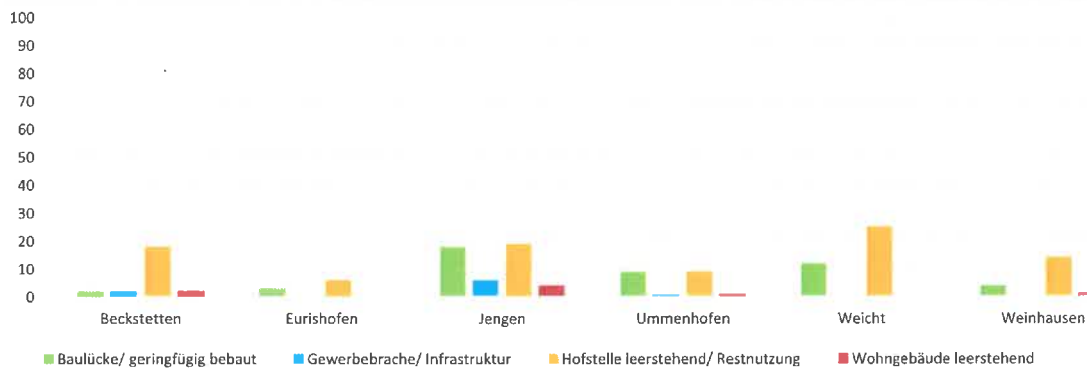
GE	Gewerbegebiet / Gewerbliche Baufläche	GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet	MI	Gemischte Baufläche / Mischgebiet
UG	Urbanes Gebiet	W	Wohnbaufläche (inkl. allgemeinen, reinen und besonderen Wohngebieten)
WS	Kleinsiedlungsgebiet	MK	Kerngebiet
SO	Sonderbaufläche / Sondergebiet	GB	Fläche für den Gemeinbedarf
AB/IB	Außenbereich im Innenbereich (z.B. Landwirtschaft)		



## Überblick Flächen- und Gebäudepotentiale

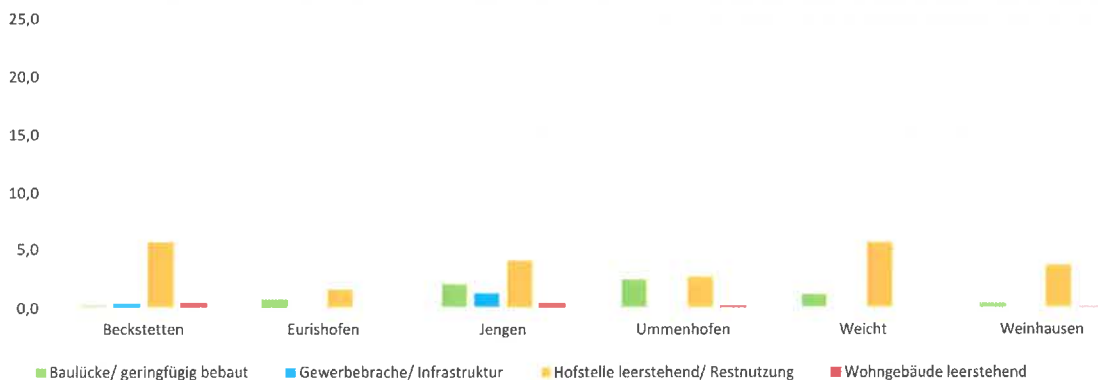
### Nach Anzahl

Anzahl in Stk	Beckstetten	Eurishofen	Jengen	Ummenhofen	Weicht	Weinhausen	Gesamt
Baulücke/ geringfügig bebaut	2	3	18	9	12	4	48
Gewerbebrache/ Infrastruktur	2	0	6	1	0	0	9
Hofstelle leerstehend/ Restnutzung	18	6	19	9	25	14	91
Wohngebäude leerstehend	2	0	4	1	0	1	8



### Nach Fläche

Fläche in ha	Beckstetten	Eurishofen	Jengen	Ummenhofen	Weicht	Weinhausen	Gesamt
Baulücke/ geringfügig bebaut	0,2	0,8	2,1	2,5	1,2	0,4	7,2
Gewerbebrache/ Infrastruktur	0,4	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	1,7
Hofstelle leerstehend/ Restnutzung	5,7	1,6	4,1	2,7	5,7	3,7	23,5
Wohngebäude leerstehend	0,4	0,0	0,4	0,2	0,0	0,1	1,1



## Zusammenfassung

Flächenpotential: 7,2 ha auf 48 Einzelgrundstücken, vor allem Baugrundstücke in Siedlungen  
 Gebäudepotential: 26,3 ha auf 108 Einzelgrundstücken, vor allem landwirtschaftliche Hofstellen im Altort

Zukünftige Potentiale (mittelfristig): 111 Wohngebäude mit Bewohnern ausschließlich über 65 Jahre in allen Teilen der Dörfer. Diese Informationen dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mehr in der Datenbank eingetragen werden, obwohl sie ein nicht zu vernachlässigender Faktor in einigen Teilen des Altorts und älterer Siedlungen bei zukünftig zu erwartendem Leerstand sind.

Quelle: Vitalitätscheck 2.5, Auszug Datenbank Flächenmanagement-Flächenpotentiale, Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, eigene Auswertung



## Wohnbaulandbedarf

Die Flächenmanagement-Datenbank stellt neben der Erfassung der Innenentwicklungspotentiale auch eine Maske zur Berechnung des zukünftig zu erwartenden Wohnbaulandbedarfs einer Kommune.

### Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

#### Für die Kommune Jengen

Grundlagendaten des Statistischen Landesamtes:			
<b>Bevölkerung:</b>			
Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2022:	2.597		
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	8,1		
für einen Zeitraum von:	14	Jahren	
<b>Wohnungen:</b>			
Wohnungen je 1000 Einwohner:	444		
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,252		
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	12		* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:	
Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	0,00
Prognosezeitraum (Jahre):	20

Prognoseergebnis für das Jahr 2042:	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	301
Bedarf an Wohnungen:	134
aus der Bevölkerungsentwicklung	
und:	0
aus der Auflockerung	
<b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b>	<b>134</b>
<b>Wohnbaulandbedarf:</b>	<b>11,6 ha</b>
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	33,3 ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	ha Anzahl: 0

Quelle: Flächenmanagement-Datenbank 4.2, Schätzung des Wohnbaulandbedarfs, 06.12.2023, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Prognostiziert wird ein Bedarf von 11,6 ha für Wohnbau in den nächsten 20 Jahren.

### Fazit

Flächenpotential	7,2 ha auf 48 Einzelgrundstücken	vor allem Baugrundstücke in Siedlungen
Gebäudepotential	26,3 ha auf 108 Einzelgrundstücken	vor allem landwirtschaftliche Hofstellen im Altort

**In der Gemeinde Jengen steht mehr Wohnbauland zur Verfügung, als vorraussichtlich in den nächsten 20 Jahren benötigt wird.**



Art	Datum	Anwesende
Bürovorstellung	06.05.2024	BGM, GR, H+P
Besprechung weiteres Vorgehen	25.10.2024	BGM, H+P
Auftaktveranstaltung Jengen	04.12.2024	BGM, H+P, interessierte Bürger
Auftaktveranstaltung Beckstetten	11.12.2024	BGM, H+P, interessierte Bürger
Kontrolle Bestandsaufnahme	05.03.2025	BGM, H+P, freiwillige Bürger
Schulung FMD	04.06.2025	BGM, Bauamt, H+P
Vitalitätswerkstatt Jengen	15.09.2025	BGM, H+P, interessierte Bürger
Vitalitätswerkstatt Weicht	17.09.2025	BGM, H+P, interessierte Bürger
Abschlussveranstaltung Jengen	02.02.2026	BGM, H+P, interessierte Bürger
Abschlussveranstaltung Weicht	04.02.2026	BGM, H+P, interessierte Bürger



## 8 BÜRGERBETEILIGUNG

Die **Auftaktveranstaltungen** des Vitalitätschecks wurden an zwei unterschiedlichen Abenden durchgeführt. Bei diesen Terminen konnten die Teilnehmer erfahren, um was es sich bei einem Vitalitätscheck handelt und wie der Ablauf geplant ist.

Die erste **Auftaktveranstaltung für die Ortsteile Jenzen, Ummenhofen, Eurishofen und Koneberg** fand am 04.12.2024 im Gasthaus Höfler statt. Es nahmen insgesamt 19 Bürger teil.

herb und partner  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH  
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten  
Hauptstraße 29 • 86647 Buchmühlen  
Tel. 0 87 74 31 01 777 • Fax 0 87 74 31 01 718  
F: herb@h-pac.de • www.h-pac.de

### Anwesenheitsliste

Art: VC Jenzen

Datum, Ort: 04.12.2024

Nr.	Vorname, Name	Position
01	Franziska Kurltkinger	Planerin
02	Verena Huter	Planerin
03	Paul Kone	Bürger
04	Caroline Tischer	
05	Johanna Stephanie	
06	Em. Maria Lang	
07	Thomas Lorenz	
08	Andreas Giel	
09	Maria Seimert	
10	Maria-Kristin Olke	
11	Julia Hübner	
12	Benedikt Meier	
13	Bernd Florian	
14	Thomas Hechel	
15	Manuela Reppel	
16	Ulrich Hübner	
17	Maria-Hilmar	
18	Heinrich Fritze	
19	Roman Meyer	
20	Höfler Gert	
21	Mussach Martin	

## VITALITÄTSCHECK Gemeinde Jenzen

### Mitmacher gesucht!

Das Prinzip: der Bürger redet mit!



## Einladung zur Auftaktveranstaltung für Jenzen, Ummenhofen, Eurishofen und Koneberg

am **Mittwoch, den 04.12.2024**  
um 19.30 Uhr  im **Gasthaus Höfler**  
in Jenzen

Quelle: eigene Darstellung (November 2024)



Quelle: eigene Aufnahmen (Dezember 2024)

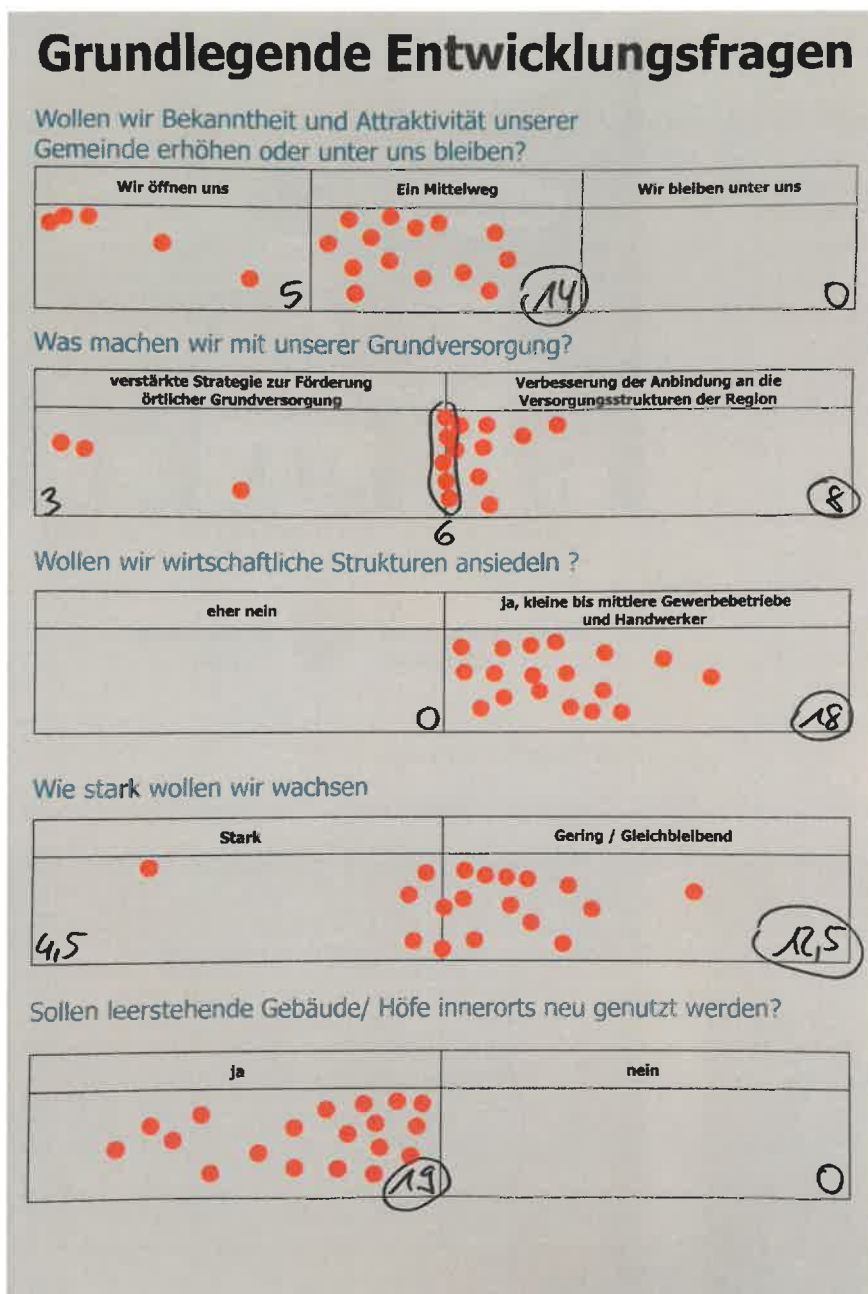
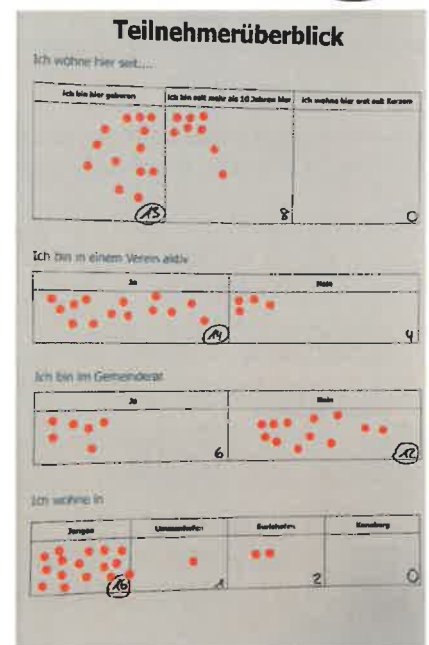




Bei dieser Veranstaltung konnten die Bürger per Punktevergabe am Plakat einige Fragen zu ihrem Hintergrund beantworten. Die meisten Teilnehmer wohnen schon sehr lange in der Gemeinde, sind aktive Vereinsmitglieder und/ oder Gemeinderäte. Der Hauptort Jenzen war am stärksten vertreten, aber auch Teilnehmer aus Umhenhofen und Eurishofen waren vor Ort.

Die eigene Meinung zur grundsätzlichen Entwicklung der Gemeinde konnte ebenfalls durch Punkte am Plakat vertreten werden. Dabei stellte sich heraus, dass die Bürger eine attraktive Gemeinde erhalten und entwickeln wollen. Die Anbindung an die Versorgungsstrukturen in der Region und die örtliche Grundversorgung sollen verbessert werden. Die Ansiedlung von kleinen bis mittleren Handwerksbetrieben ist gewünscht.

Ein starkes Größenwachstum wollen die Bürger nicht, aber innerörtliche Leerstände sollten neu genutzt werden. Der Wille zur Innenentwicklung wird daraus deutlich.



Quellen: eigene Aufnahmen (Dezember 2024)





Die zweite **Auftaktveranstaltung für die Ortsteile Weicht, Beckstetten und Weinhausen** fand am 11.12.2024 im Schützenheim in Beckstetten statt. Es nahmen insgesamt 22 Bürger teil.

herb und partner  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH  
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten  
Kornberg 28 · 86647 Beckstetten  
Tel. 0 92 74 31 23 726 · Fax: 0 92 74 31 23 718  
info@herb-partner.de · www.herb-partner.de

**Anwesenheitsliste**

Art: VC Jenzen

Datum, Ort: Beckstetten, 11.12.2024

Nr.	Vorname, Name	Position
01	Frankiska Bielefinger	Planerin
02	Verena Hurter	Planerin
03	Florentin Bäsch	GR
04	Michael Wirth	GR
5	Michael Homb	GR
06	Josef Keller	Einwohner
7	Toni Schreyer	Einwohner
8	Georg Mayer	"
9	Walter Florian	"
10	-	"
11	Christian Nasser	"
12	Walter Schmid	"
13	Sebastian Voss	"
14	Fischer Franze	"
15	Frank Curt	"
16	Thomas Seebinger	"
17	Christiane Umm	GR
18	Thomas Schreyer	GR
19	Bruno Schmid	Einwohner
20	Fritz Baumann	Einwohner
21	Andreas Storz	
22	Sebastian Kellner	
23	Ralf Neuner	Bgm
24	Fichte Johannes	

**VITALITÄTSCHECK  
Gemeinde Jenzen**

**Mitmacher gesucht!**

Das Prinzip: der Bürger redet mit!



**Einladung zur Auftaktveranstaltung  
für Weicht, Beckstetten und Weinhausen**

am  im  
Mittwoch, den 11.12.2024 im  
um 19.30 Uhr Schützenheim  
in Beckstetten

Quelle: eigene Darstellung (November 2024)



Quelle: eigene Aufnahmen (Dezember 2024)

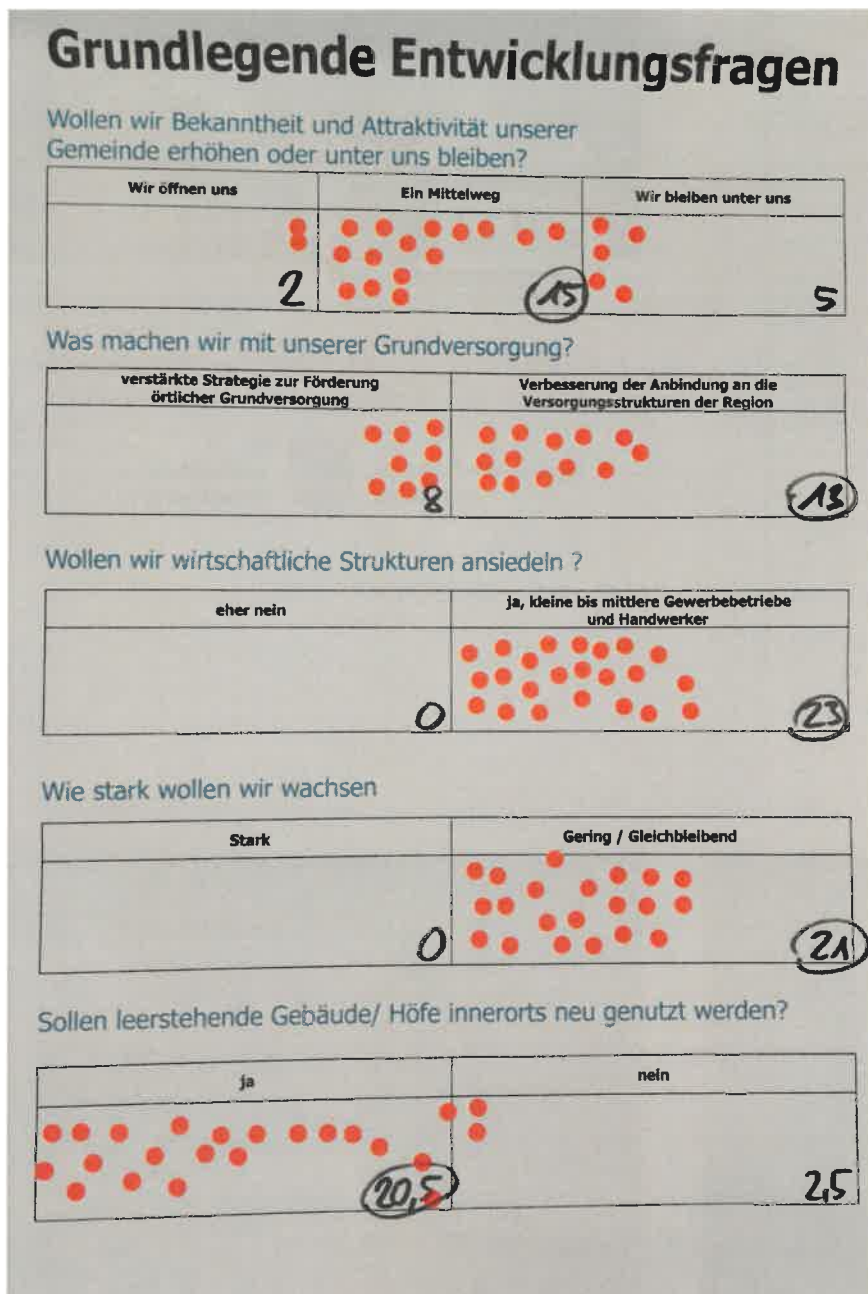
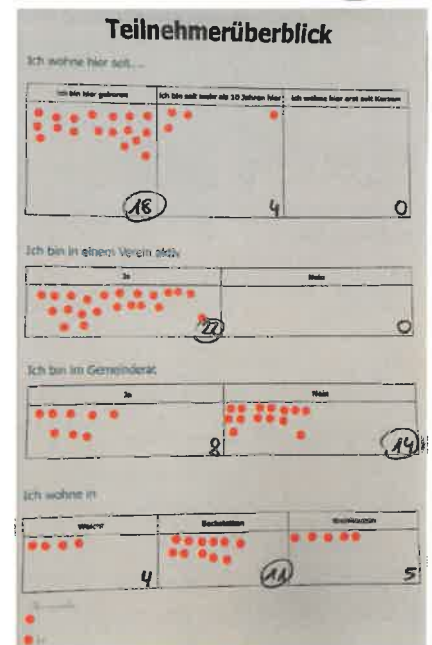




Bei dieser Veranstaltung konnten die Bürger per Punktevergabe am Plakat einige Fragen zu ihrem Hintergrund beantworten. Die meisten Teilnehmer wohnen schon sehr lange in der Gemeinde, sind aktive Vereinsmitglieder und/ oder Gemeinderäte. Aus Beckstetten waren die meisten Teilnehmer vor Ort, aber auch die beiden anderen Ortsteile waren vertreten.

Die eigene Meinung zur grundsätzlichen Entwicklung der Gemeinde konnte ebenfalls durch Punkte am Plakat vertreten werden. Dabei stellte sich heraus, dass die Bürger eine attraktive Gemeinde erhalten und entwickeln wollen. Die Anbindung an die Versorgungsstrukturen in der Region soll verbessert werden. Die Ansiedelung von kleinen bis mittleren Handwerksbetrieben ist gewünscht.

Ein starkes Größenwachstum wollen die Bürger nicht, aber innerörtliche Leerstände sollten neu genutzt werden. Der Wille zur Innenentwicklung wird daraus deutlich.



Quellen: eigene Aufnahmen (Dezember 2024)



Daraufhin fanden die **Vitalitäts-Werkstätten** ebenfalls an zwei verschiedenen Terminen statt. An diesen Abenden konnten die Bürger ihre Ideen und Vorschläge für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Jenzen einbringen.

Für die **Ortsteile Jenzen, Ummenhofen, Eurishofen und Koneberg** fand die Vitalitäts-Werkstatt am 15.09.2025 im Musiker-raum im Gemeindehaus in Jenzen statt. Es nahmen insgesamt 16 Bürger teil. Leider waren aus Ummenhofen und Koneberg keine Bürger anwesend.

Quellen: eigene Aufnahmen (September 2025)

## VITALITÄTSCHECK

### Gemeinde Jenzen

#### Mitmacher gesucht!

Liebe Bürger,

In Jenzen, Ummenhofen, Eurishofen & Koneberg sind in den alten Ortskernen viele Gebäude von Leerstand betroffen. Wohnhäuser, aber vor allem auch ehemalige Ställe und Stadel stehen leer. Zahlreiche Grundstücke sind zudem schwach oder gar nicht bebaut. Die Gemeinde lässt aktuell einen Vitalitätscheck durchführen, der diese Situation erfasst.

Innatürliche bauliche Entwicklung verhindern, diese Äcker und Wiesen neu versetzt werden und nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar sind. Zudem wird der alte Ortskern mit neuem Leben erfüllt. Zu Zeiten steigender Zinsen und hoher Baupreise kann eine Nutzung vorhandener Strukturen auch finanziell sehr interessant werden.

Die Bestandserhebung ist abgeschlossen. Es haben sich einige Problemachwerpunkte gezeigt. Gleichzeitig ergeben sich aber auch viele Flächen, die eine echte Chance zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Dorfes bieten.

Die Gemeinde Jenzen lädt Sie herzlich zu einer **Vitalitäts-Werkstatt** ein.

Die Planerin Franziska Burlefinger zeigt Ihnen die Bestandssituation auf. Wir erarbeiten dann unter ihrer Anleitung gemeinsam Lösungen zu den Entwicklungszielen, tragen Stärken und Hindernisse zusammen und überlegen, wie die Eigentümer der meist privaten Anwesen aktiviert werden könnten. Frau Burlefinger wird zudem kurz erläutern, welche finanziellen Förderungen es für private Eigentümer gibt.

**Eingeladen sind hierzu alle interessierten Bürger und Eigentümer!**



### Einladung zur Vitalitäts-Werkstatt

Für die Ortsteile Jenzen, Ummenhofen, Eurishofen & Koneberg

am Montag,  
den 15.09.2025  
um 20.00 Uhr



Im Musikraum  
im Gemeindehaus  
in Jenzen

herb und partner  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH  
Herbstraße 10 • 88631 Vöhringen  
Telefon 07141 917 270 • Fax 07141 917 271  
Herbstraße 10 • 88631 Vöhringen

Anwesenheitsliste

Art: V.S. Jenzen, Vitalitätswerkstatt

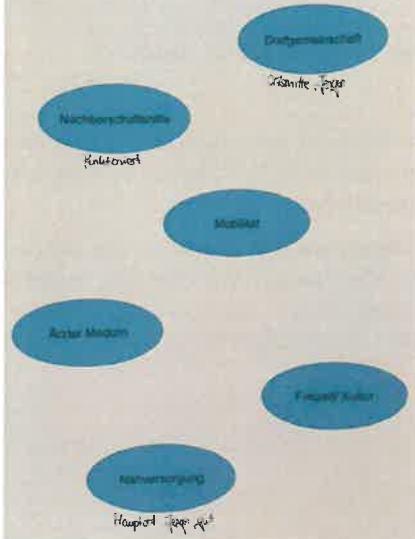
Datum, Ort: 15.09.2025, Jenzen

Nr.	Vorname, Name	Position
1	Ralf Oberst	1. BGH Jenzen
2	Oliver Wiedemann	
3	Paul Meckel	
4	Matthias Reiner	
5	Maya-Anna Cöke	
6	Silke und Olth	
7	Sonja Witzinger	
8	Robert Fichtl	2. Bgr
9	Wolfgang Pfeifer	
10	Gitte Helber	
11	Paul Kieckhefer	
12	Franz Kienek	
13	Martina Wagner	
14	Thomas Frank	
15	Thomas Meckel	GBR
16	Eva-Katja Gaur	GR
17	Franziska Kestelberger	Planerin
18	Verena Hürler	Planerin



### Was fehlt vor Ort?

Zuruf



### Was kann die Gemeinde unternehmen?

1 Punkt, keine Häufelung

Für alle am Leben erhalten:  
Vorfälle und Infos, wie z.B. Ausstellungen

Rücknahme von Bauland	nein
Neuschaffung von Bauland nur im Ausnahmefall	passt! schon
Fragebogen an die Bürger - Wie wollen Sie wohnen?	Abgabe von Grundbesitz → keine neue Idee, Bsp. "Spure" → 2. Bgr wenn es nur für Kultur gut
Abprachen mit dem Landratsamt zu Außenbereichen und Anforderungen	Kultur gut
Impulsberatung	ja
Städtebauliche Entwürfe Schwerpunktgebiete	ja, mit Bürgergruppen als Bgr.
Kommunale Förderprogramme	nein, nicht Program "Jung kauft Alt" → ein Anreiz für Bürger
Besichtigungstermine gelungener Anwesen	ja
Welche Standortfaktoren verbessern	gut, Verbesserung von Bsp. "Spure" gut
Eigentümersprache	ja, 1. Bgr nicht möglich, eine Standortfaktoren → Kultur gut, Bgr
Steuerberatung zur Entnahme landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken/ Betriebsaufgabe	nein, nur bei Bsp. "Spure" mit Bsp. "Spure" gut
ÖPvV	ja, ja, Bsp. "Spure" gut Bsp. "Spure" gut Bsp. "Spure" gut



Den Bürgern fehlt z.B. ein Dorfplatz an der Kirche in Jenzen, eine Bäckerei/ ein Café und ein kleiner, barrierefreier Veranstaltungsraum. Mit dem Öffentlichen Personennahverkehr sind die Bürger aus Jenzen zufrieden. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Kreisstraße wünschen sich die Anwohner aus Jenzen eine Ortsumgehung. In der Gemeinde fehlt es an barrierefreien Wohnungen und ambulanter Betreuung. Problematisch ist, dass Bauplätze günstiger sind, als Bestandsimmobilien, die zum Verkauf stehen. Junge Einheimische brauchen daher dringend Unterstützung.

Die Teilnehmer halten es für wichtig, eine Impulsberatung anzubieten. Auch Städtebauliche Entwürfe für Schwerpunktgebiete werden als sinnvoll betrachtet. Das Programm „Jung kauft Alt“ wäre für Einheimische interessant. Angebote zur Besichtigung gelungener Anwesen und zur Steuerberatung mit dem Thema Entnahme landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken/ Betriebsaufgabe könnten ebenfalls hilfreich sein.

Fragebögen und Anschreiben per Post funktionieren in Jenzen gut, daher kann die Eigentümersprache aus Sicht der Teilnehmer per Post erfolgen.



### Ideen der Bürger für Jengen



- Probleme, wie z.B. Immissionen aktive Landwirtschaft, Gewerbebrache, schlechte Bausubstanzen, perspektivischer Leerstand, Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder die hohe Verkehrsbelastung entlang der schmalen Kreisstraße

- Potentiale bzw. Wünsche, wie z.B. Treffpunkt/ Dorfplatz an der Kirche, Einfamilienhäuser/ Wohnungen, Mehrfamilienhäuser/ Mehrgenerationenwohnen, Pflegeeinrichtung, Umgehung Kreisstraße, Schutz erhaltenswerter Grünstrukturen entlang des Bachs

### Ideen der Bürger für Eurishofen



- Probleme, wie z.B. Hochwassergefahrenflächen HQ100, fehlende Verkaufsbereitschaft

- Potentiale bzw. Wünsche, wie z.B. Einfamilienhäuser/ Wohnungen, Mehrfamilienhäuser/ Mehrgenerationenwohnen, Hinterliegerschließung/ 2. Reihe

Quellen: eigene Aufnahmen (Mai 2023)



Die zweite Vitalitäts-Werkstatt für die Ortsteile Beckstetten, Weicht und Weinhausen fand am 17.09.2025 im Gasthaus Krone in Weicht statt. Es nahmen insgesamt 20 Bürger teil.

### VITALITÄTSCHECK

#### Gemeinde Jenzen

Mitmacher gesucht!

Liebe Bürger,

In Beckstetten, Weicht & Weinhausen sind in den alten Ortskernen viele Gebäude von Leerstand betroffen. Wohnhäuser, aber vor allem auch ehemalige Ställe und Stadel stehen leer. Zahlreiche Grundstücke sind zudem schwach oder gar nicht bebaut. Die Gemeinde lässt aktuell einen Vitalitätscheck durchführen, der diese Situation erfasst.

Inwendige bauliche Erneuerung verhindern, dass Keller und Weisen neu nutzbar werden und nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar sind. Zudem wird der alte Ortskern mit neuem Leben erfüllt. Zu Zeiten steigender Zinsen und hoher Baupreise kann eine Nutzung vorhandener Strukturen auch finanziell sehr interessant werden.

Die Bestandserhebung ist abgeschlossen. Es haben sich einige Problemfelder ergeben. Gleichzeitig ergeben sich aber auch viele Chancen, die eine echte Chance zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Dorfes bieten.

Die Gemeinde Jenzen lädt Sie herzlich zu einer **Vitalitäts-Werkstatt** ein.

Die Planerin Franziska Burtelinger zeigt Ihnen die Bestandssituation auf. Wir erarbeiten dann unter Ihrer Anleitung gemeinsam Ideen zu den Entwicklungszielen, legen Stärken und Hindernisse zusammen und überlegen, wie die Eigentümer der meist privaten Anwesen aktiviert werden könnten. Frau Burtelinger wird zudem kurz erläutern, welche finanziellen Förderungen es für private Eigentümer gibt.

**Eingeladen sind hierzu alle interessierten Bürger und Eigentümer!**



#### Einladung zur Vitalitäts-Werkstatt

für die Ortsteile Beckstetten, Weicht & Weinhausen

am Mittwoch,  
den 17.09.2025  
um 20.00 Uhr



Im  
Gasthaus Krone  
in Weicht

herb und partner  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner Postfach  
72616 Weicht, Jenzen  
Telefon 07141 9111-10  
herb@herb-partner.de

Anwesenheitsliste

Art:

20. Jagen, Vitalitäts-Werkstatt Weicht  
Weicht, 17.09.2025

Datum, Ort:

Nr.	Vorname, Name	Funktion
1	Zell, Hans	1. BfM Reussen
2	Köhl, Fritz	2. BfM
3	Reinhold, Bernd	Bürger
4	Fritz, Dammann	Bürger
5	Kuphal, Dina	Bürger
6	Fritz, Johana	Bürger
7	Geyer, Elisabeth	Bürger
8	Holz, Michael	Bürger
9	Holz, Peter	Bürger
10	Weser, Sebastian	Bürger
11	Michael, Hanfer	Bürger
12	Mykle, Hilti	Bürger
13	Christine, Wess	Gemeinderat
14	Sabina, M. H.	Bürger
15	Josef, Scherer	Bürger
16	Ulrich, Scherer	Bürger
17	Hans, Reuber	Bürger
18	Jürgen, Kötter	Bürger

#### Was kann die Gemeinde unternehmen?

1 Punkt, keine Häufelung

Flamme am Leben erhalten: Vorträge und Infos, wie z.B. Ausstellungen	Impulsberatung Steuerberatung
Rücknahme von Bauland	
Neuschaffung von Bauland nur im Ausnahmefall	Messung in Einheimischenmodell
Fragebogen an die Bürger - Wie wollen Sie wohnen?	ohne Eigentümeransprache
Abprachen mit dem Landratsamt zu Außenbereichen und Anforderungen	Prüfung: machen diese Planung für Ort - Gemeinde und was für Anwesen sie haben. Durch von 1. Fragebogen 16. Planung. wie viele Anwesen?
Impulsberatung	ja
Städtebauliche Entwürfe Schwerpunktgebiete	von Bürgerseite. (Bürgerseite) gutter Kontakt zu Gemeinderat
Kommunale Förderprogramme	ja
Besichtigungstermine gelungene Anwesen	ja
'Weiche Standortfaktoren' verbessern	Wie vor Ort. (Bürgerseite) (Bürgerseite) (Bürgerseite) (Bürgerseite)
Eigentümeransprache	Bürger: Bürgerseite, Bürgerseite (Bürgerseite) (Bürgerseite) (Bürgerseite) (Bürgerseite)
Steuerberatung zur Entnahme landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken/ Betriebsaufgabe	1. Fragebogen (Bürgerseite) (Bürgerseite) (Bürgerseite) (Bürgerseite)
Gestaltungsfibel	Bürger (Bürgerseite) (Bürgerseite) (Bürgerseite) (Bürgerseite)

Ziele: Leerstandssteuer der 1. Jahre (Bürgerseite) (Bürgerseite) (Bürgerseite) (Bürgerseite)



Den Bürgern fehlt die medizinische Versorgung vor Ort und ein Treffpunkt in Beckstetten mit Kneippbecken/ Brunnen. Bezüglich der Mobilität wurden Mitfahrbänke und die Förderung von Fahrgemeinschaften auf der Strecke zwischen Beckstetten und Buchloe gewünscht.

Die Teilnehmer wünschen sich die Neuschaffung von Bauland im Einheimischenmodell. Der Fragebogen „Wie wollen Sie wohnen?“ soll ohne Eigentümeransprache an die Bürger verschickt werden. Das Angebot einer Impulsberatung, die Besichtigung gelungener Anwesen und die Erstellung Städtebaulicher Entwürfe für Schwerpunktgebiete wird als sinnvoll erachtet. Problematisch sind Erbgemeinschaften, da aufgrund von Uneinigkeiten oft Leerstände entstehen. Beratungsbedarf bezüglich der steuerlichen Vorgehensweise bei der Entnahme landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken/ Betriebsaufgabe ist vorhanden. Die Bürger wünschen sich eine Gestaltungsfibel und eine aktive Grundstückspolitik seitens der Gemeinde. Die Gemeinde kann z.B. Grundstücke erwerben und zum Tausch/ Verkauf anbieten. Außerdem kam während der Diskussion die Idee für eine „Leerstandssteuer“ auf. Diese könnte erhoben werden, sobald ein Gebäude mehr als fünf Jahre leer steht.

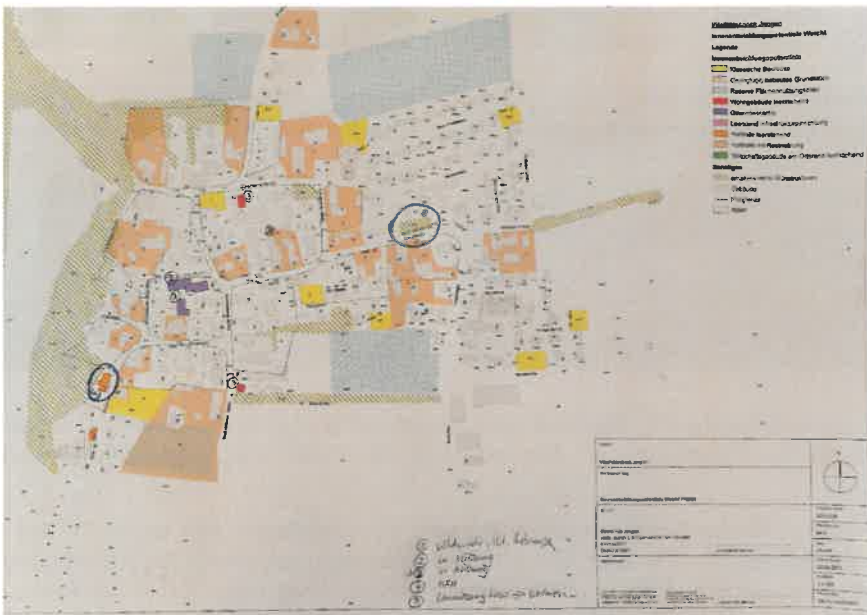
Fragebögen und Anschreiben per Post funktionieren in Jenzen gut, daher kann die Eigentümeransprache aus Sicht der Teilnehmer per Post erfolgen.

Quellen: eigene Aufnahmen (September 2025)



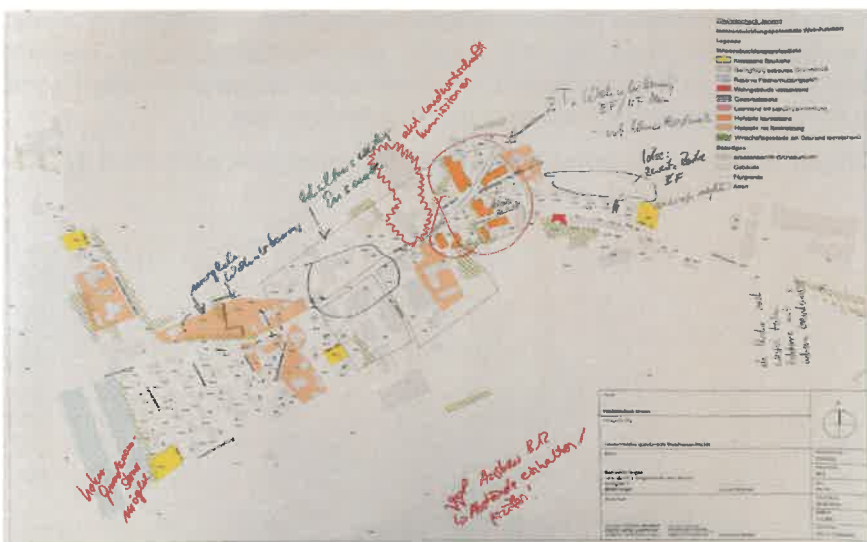
### Ideen der Bürger für Beckstetten

- Probleme, wie z.B. Immissionen aktive Landwirtschaft, schlechte Bausubstanzen, perspektivischer Leerstand
- Potentiale bzw. Wünsche, wie z.B. Einfamilienhäuser/ Wohnungen, Mehrfamilienhäuser/ Mehrgenerationenwohnen, Treffpunkt/ Dorfplatz mit Kneippbecken/ Brunnen, Schutz städtebaulich wichtiger Sichtachsen, Schutz erhaltenswerte Grünstrukturen



### Ideen der Bürger für Weicht

- Probleme, wie z.B. Landwirtschaftliche Unternutzung
- Potentiale bzw. Wünsche, wie z.B. Einfamilienhäuser/ Wohnungen, Mehrfamilienhäuser/ Mehrgenerationenwohnen



### Ideen der Bürger für Weinhausen

- Probleme, wie z.B. Immissionen aktive Landwirtschaft, hoher Grundwasserstand
- Potentiale bzw. Wünsche, wie z.B. Einfamilienhäuser/ Wohnungen, Mehrfamilienhäuser/ Mehrgenerationenwohnen, Handwerk/ Kleingewerbe, Hinterliegerschließung/ 2. Reihe, Schutz städtebaulich wichtiger Strukturen

Quellen: eigene Aufnahmen (Mai 2023)



Nach Fertigstellung des Vitalitätschecks stellten die Planer das Konzept in öffentlichen **Abschlussveranstaltungen** vor. Die Abschlussveranstaltung für die **Ortsteile Jenzen, Ummenhofen, Eurishofen und Koneberg** fand am 02.02.2026 im Gasthaus Höfler in Jenzen statt und war mit 49 Teilnehmern sehr gut besucht. Gemeinderäte, Bürger und Eigentümer konnten sich umfassend informieren und bekamen Antworten auf offene Fragen. Die Vorschläge zum weiteren Vorgehen fanden großen Anklang.

Art: Vitalitätscheck Abschlussveranstaltung Jenzen  
 Datum, Ort: 02.02.2026

Nr.	Vorname, Name	Position
1	Andreas Traber	
2	Gabriele Kessler	
3	Isabella Gellert	
4	Verena Müller	
5	Klaus J. Böck	
6	Walter, etc.	
7	Katharina Janke	
8	Simme Lang-Hardt	
9	Thomas Hardt	
10	Sören Beck	
11	Maximilian Haberer	
12	Thilo Johnson	
13	Max Himmels	
14	Regina Engelbert	
15	Olivia Hebelius	
16	Thomas Wild	
17	Sören H.P.	
18	Lisa	
19	Julia Christ	
20	Julia Christ	
21	Martina Wagner	
22	Bettina Gebbe	
23	Beck Otto	
24	Oliver Klier	
25	Klaus Gierl	
26	Jörg Baurle	
27	Wolfgang Bock	
28	Mille Goltard	
29	May Bunkard	
30	Wes Hart	
31	Oliver Tobias	
32	Leon Kasper	
33	Rainer Vogel	
34	Oliver Kasper	
35	Ulrich Dornold	
36	Christoph Sabina	
37	Kristiane Oberer	
38	Kristiane Oberer	
39	Wolfgang Thomas	
40	Heikel Thomas	
41	Borch Frician	
42	Schmid Bernhard	
43	Georg Höfler	
44	Tracy Hüfner	
45	Stephanie Ledua	
46	Marina Heinz	
47	Michael Wirth	
48	Robert Fritsch	2. Bogen
49	Ralf Neuner	1. Bogen



### Einladung zur Abschlussveranstaltung für die Ortsteile Jenzen, Ummenhofen, Eurishofen & Koneberg

am Montag, den 02.02.2026 um 19.30 Uhr  im Gasthaus Höfler in Jenzen



Quellen: eigene Aufnahmen und Darstellung (Februar 2026)



Die zweite Abschlussveranstaltung für die **Ortsteile Beckstetten, Weicht und Weinhausen** fand am 04.02.2026 im Gasthaus Krone in Weicht statt. Auch dieser Termin fand großen Anklang in der Bevölkerung, es nahmen 40 Bürger teil.

Art: V. Jenzen - Abschlussveranstaltung  
 Datum, Ort: 04.02.2026

Nr.	Vorname, Name	Position
1	Manu Fischer	
2	Schorr Wilfried	
3	Wass. Christine	Gemeinderätin
4	Schweizer Thomas	"
5	Claudia Brütger	
6	Michael Britten	
7	Susanne Düsel	
8	Wendy Winkler-Gempen	
9	Jan B. G. G. G.	
10	Andreas Köhler	
11	Engelhard Ring	
12	Benedikte Lorenz	
13	Lorenz D.	
14	Paul Kunkel	
15	ELISABETH DÜRR	
16	Barbara Leith	
17	Karl UNSIN	
18	Josef Scharr	
19	Benjamin Schürdt	
20	Alice Hochland	
21	Johann Bihler	
22	Jörg Kunkel	
23	Kristina Kunkel	
24	Monika Kunkel	
25	Edith Jenes	
26	Seeburger Matthias	
27	Andreas Kunkel	
28	Andreas Kunkel	
29	Stefan Kunkel	
30	Sebastian Kunkel	
31	Thomas Seeburger	
32	Marlies Carverola	
33	Johannes Wiedemann-Rauch	
34	Ulrich Kunkel	
35	Barbara Kunkel	
36	Andreas Kunkel	
37	Andreas Kunkel	
38	Andreas Kunkel	
39	Christina Kunkel	
40	Andreas Kunkel	



### Einladung zur Abschlussveranstaltung für die Ortsteile Beckstetten, Weicht & Weinhausen

am **Mittwoch**,  
den **04.02.2026**  
um **19.30 Uhr**



im  
**Gasthaus Krone**  
in **Weicht**



Quellen: eigene Aufnahmen und Darstellung (Februar 2026)





## 9 INTERPRETATION UND ZUSAMMENFASSUNG

### Einflussfaktoren und Ergebnis (Resümee)

Einflussfaktoren	
Demographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevölkerung stieg in den letzten 10 Jahren konstant an</li> <li>• Prognose Bevölkerungsentwicklung bei +8,1%</li> <li>• Billeter-Maß = -0,7 -&gt; Überalterung</li> </ul>
Flächennutzung	Siedlungs- und Verkehrsfläche 9,8 % der Gemeindefläche
Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundschule und Kinderbetreuung vorhanden</li> <li>• Nahversorgungsangebote in Jenzen und Weicht vorhanden</li> </ul>
Agrarstruktur	Deutlicher Rückgang der Betriebe, 90 Betriebe 2005, 57 Betriebe 2020
Altersstruktur	zunehmende Überalterung (Hausbewohner ausschließlich über 65 Jahre), betroffen sind auch ältere Siedlungen
Bausubstanz	Die Gemeinde Jenzen weist Gebäude mit mangelhafter oder sehr mangelhafter Bausubstanz auf, v.a. leerstehende Stadel und Ställe
Städtebauliche Empfindlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konflikte sind größtenteils nicht zu erwarten</li> <li>• auf wertvolle dörfliche Bereiche ist Rücksicht zu nehmen</li> <li>• dorfgerechte Bauweisen werden dabei vorausgesetzt</li> </ul>
Grünstruktur und Ortsbild	Teilweise befinden sich in der Gemeinde 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 2042	11,6 ha	
Flächenpotential	7,2 ha auf 48 Einzelgrundstücken	vor allem Baugrundstücke in Siedlungen
Gebäudepotential	26,3 ha auf 108 Einzelgrundstücken	vor allem landwirtschaftliche Hofstellen im Altort
zukünftige Potentiale (mittelfristig)	111 Wohngebäude in allen Ortsteilen und Siedlungsaltern	Hausbewohner ausschließlich über 65 Jahre
Gesamtpotential	33,5 ha auf 156 Einzelflächen	ohne zukünftige Potentiale
Verfügbarkeit der Grundstücke/ Gebäude	teils unbekannt, größtenteils momentan nicht vorhanden	

Ergebnis	
Fazit Innenentwicklungspotential	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gemeinde Jenzen verfügt über mehr Wohnbauland, als voraussichtlich für die nächsten 20 Jahre benötigt wird.</li> <li>• Der unverhältnismäßige Flächenverbrauch im Außenbereich sollte reduziert werden.</li> </ul>
Fazit Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Ausbau der Versorgungsinfrastruktur (Lebensmittel, ärztliche Betreuung, Seniorenbetreuung) vor Ort wird empfohlen</li> <li>• Die Kinderbetreuung und die Grundschule sollten erhalten werden</li> </ul>
Fazit zukünftige Potentiale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mehr eingerechnet werden, sind aber ein zu berücksichtigender Faktor, der alle Siedlungsteile betrifft!</li> </ul>



## Gesamteindruck aus der Gemeinde Jengen

Aufgrund des Agrarstrukturwandels handelt es sich bei den zahlreichen untergenutzten ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden um das größte Innenentwicklungspotential der Gemeinde Jengen. In der Mehrzahl sind keine regionaltypischen oder denkmalgeschützten Gebäude betroffen. 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. Neben den klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern sollten daher auch Mehrfamilienhäuser im Zuge der Nachverdichtung eingeplant werden, soweit das Ortsbild dies zulässt. Die Kubaturen sollten sich an Bestandsgebäuden orientieren, zu große Gebäudekomplexe sollten im Ortskern vermieden werden. Im Hauptort und in manchen Ortsteilen gibt es zudem einige Gewerbebrachen. Nicht störendes Kleingewerbe bzw. Handwerk und Einzelhandel wären für die Gemeinde Jengen ebenfalls gut denkbar, hier ist die Nähe zur Bundesstraße 12 und Autobahn 96 von Vorteil.

In der Gemeinde sind einige Grundstücke nur geringfügig bebaut und zahlreiche Baulücken vorhanden. Diese bieten großes Flächenpotential zur innerörtlichen Bebauung. In den Siedlungen ist Platz für klassischen Einfamilienhausbau oder Nachverdichtung durch Doppelhäuser.

Jengen hat nur sehr wenige leerstehende Wohngebäude. Dieser Leerstand entspricht der normalen Fluktuation und ist größtenteils nicht von langer Dauer. Problematisch sind dagegen die zahlreich vorhandenen mittelfristigen Leerstandsrisiken in Form von Gebäuden, die ausschließlich von Personen mit einem Alter von über 65 Jahren bewohnt werden. Diese sind auf den demographischen Wandel zurückzuführen.

Entlang der Gennach schränken die Hochwassergefahrenflächen die Entwicklung von Jengen, Ummenhofen und Eurishofen nach außen ein. In Weinhausen gibt es regelmäßig Probleme mit hohen Grundwasserständen. Umso wichtiger ist die Nutzung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale hinsichtlich der positiven Bevölkerungsprognose.

Wertvolle Grünstrukturen wie z.B. Bauerngärten oder Obstgärten sind im gesamten Altort vorhanden. Vor allem die Grünstrukturen entlang der Gennach sind sehr schützenswert.

## Zusammenfassung, Interpretation und Fazit

Beim Vergleich der aktuellen Innenentwicklungspotentiale mit den Daten des Flächenressourcenmanagements aus dem Jahr 2002 fällt auf, dass derzeit deutlich weniger Baulücken vorhanden sind als damals. In der Zeit von 2002 bis 2012 wurden 40 Baulücken bebaut. Bei der Gegenüberstellung der leerstehenden bzw. untergenutzten landwirtschaftlichen Hofstellen wird der fortschreitende Agrarstrukturwandel deutlich. Obwohl bis 2012 ca. 16 Althofstellen saniert bzw. umgenutzt wurden, gibt es aktuell dennoch mehr leerstehende/ untergenutzte landwirtschaftliche Gebäude als im Jahr 2002. Dies ist darauf zurückzuführen, dass zwischen 2005 und 2020 über 30 Betriebe in der Gemeinde aufgegeben haben.

Innenentwicklungspotentiale sind zur Genüge vorhanden, der voraussichtliche Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Jengen für die nächsten 20 Jahre könnte dadurch mehr als ausreichend gedeckt werden. Auch Möglichkeiten zur Entwicklung von (Klein-) Gewerbe sind vorhanden. Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde ist deutlich positiv, allerdings ist auch die Überalterung stark. Das Innenentwicklungspotential liegt vor allem in leerstehenden ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden, Gewerbebrachen und Baulücken bzw. geringfügig bebauten Grundstücken. Der typische Dorfcharakter bleibt bei richtiger Konzeption ebenfalls erhalten.

Problematisch ist die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, wie in den meisten Fällen. Großteils sind die Gebäude bzw. 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 den selben Bezug zu den Grundstücken. Auch entstehen zunehmend Erbengemeinschaften, bei denen der Verkaufswille wahrscheinlich deutlich höher ausfällt.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung, der Nähe und der guten Anbindung zur Metropolregion München und der Stadt Augsburg, stellen Investorenprojekte für Jengen sowohl Chance als auch Risiko dar. Es sollte darauf geachtet werden, dass größere Mehrfamilienhäuser sich an regionaltypischen Kubaturen (z.B. landwirtschaftliche Hofformen) orientieren und nicht überdimensioniert werden. Die vorhandenen dörflichen Strukturen, das Ortsbild und die intakte Dorfgemeinschaft sind zu schützen. Die Gemeinde sollte durch eine Gestaltungssatzung und/ oder einen Bebauungsplan die zukünftige Entwicklung steuern und junge Einheimische unterstützen, damit diese vor Ort bleiben können.

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



## 10 WEITERES VORGEHEN

### Zusammenfassung aus den Gesprächen Planer/ Bürgermeister/ Gemeinderäte/ Bürger aus der Vitalitätswerkstatt

Die für Jenzen passenden und richtigen nächsten Schritte sollten über einen gemeinsam erarbeiteten Aktionsplan von ALE und Gemeinde festgelegt werden!

#### Was kann die Gemeinde unternehmen?

- Städtebauliche Entwürfe Schwerpunktgebiete -> Innerörtlicher Bebauungsplan
- Gestaltungsfibel - kommunaler Baurat aus fachlichen Bewertern
- Steuerberatung zur Entnahme landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken/ Betriebsaufgabe -> allgemeine Informationsveranstaltung, anschließend individuelle Beratungsgespräche
- Neuschaffung von Bauland im Einheimischenmodell
- Leerstandssteuer auf Gebäude, die länger als fünf Jahre leer stehen
- Programm „Jung kauft Alt“
- Aktive Grundstücks politik der Gemeinde -> Erwerb von Tauschgrundstücken
- Fragebögen an die Bürger – Wie wollen Sie wohnen? -> (Nutzungs-)Wünsche erfahren, Wohnungsgrößen
- Angebot Impulsberatung
- Besichtigungstermine gelungene Anwesen
- Eigentümeransprache -> Eigentümer und Erben
- Flamme am Leben erhalten: Vorträge und Infos, wie z.B. Ausstellungen
- Absprachen mit dem Landratsamt
- Kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Wohneinheiten im bestehenden Siedlungsgefüge
- Kommunal geförderte Impulsberatung zur Umsetzung von städtebaulichen Rahmenplänen
- Standortfaktoren wie die Grundversorgung verbessern
- ...

#### Was kann jeder einzelne unternehmen?

- Eigentum nutzen
- Beratungen in Anspruch nehmen
- Positiv über Innenentwicklung sprechen
- Sich informieren
- ...

#### Eigentümeransprache

Die Eigentümeransprache sollte auf Wunsch der Bürger schriftlich per Post erfolgen und im Anschluss an den Vitalitätscheck gemeinsam geplant werden. Problematisch ist die Uneinigkeit innerhalb von Erbengemeinschaften, die häufig in leerstehenden Gebäuden resultiert.

Mögliche Fragen an die Eigentümer: Gebäudetyp, Aktuelle Nutzung, Zustand/ Sanierungsstand, Vorhaben/ Planungen/ Verkaufsbereitschaft = Zukunftsvorstellung, Gründe für den Sachstand

#### Verbesserung der Standortfaktoren - Attraktivität der Gemeinde

Nahversorgung: Café

Soziales: barrierefreier Veranstaltungsraum, Dorfplatz an der Kirche in Jenzen

Medizin: Ärzte in der Gemeinde

Wohnen: Unterstützung junger Einheimischer

Mobilität: Fahrgemeinschaften Beckstetten-Buchloe fördern, Mitfahrbänke

#### Weiteres Vorgehen - konkret besprochene nächste Schritte

- Fragebogen „Wie wollen Sie wohnen“ wird von Frau Hurler erarbeitet und zur Verfügung gestellt
- Steuerberatung zur Entnahme landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken/ Betriebsaufgabe -> Angebot allgemeiner Informationsabend, anschließend individuelle Beratungsgespräche
- Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans des Hauptorts Jenzen



## 11 DATENSCHUTZHINWEIS

Die Inhalte der Broschüre sind, soweit sie personenbezogene Daten betreffen, nur für die interne Verwendung durch die Gemeinde, die Arbeitskreise, das Amt für Ländliche Entwicklung und das Planungsbüro zugelassen. Sie dienen dem Zweck der Erstellung des Vitalitätschecks und dessen weiterer Bearbeitung in Folgeprojekten und Umsetzung von Maßnahmen. Insbesondere gilt das bei Fotos, personenbezogenen Angaben und Karten. Die Verwendung für andere Zwecke ist nicht zulässig. Veröffentlichungen sind nur im Rahmen des Vitalitätschecks und möglicher Folgeprojekte zulässig, bedürfen aber einer Einzelfallprüfung vorab.