

Nr. 44: Gewerbliche Bauflächen (G) ca. 5,10 ha (Ortsteil Wilzhofen)

Im Südwesten von Wilzhofen, südöstlich der B2 wird das neue Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund mangelnder Möglichkeiten an anderer Stelle im Gemeindegebiet ist diese Fläche mit einer Erweiterung nach Nordosten zur Ansiedlung eines Gewerbegebietes verblieben. Die erforderlichen Zubringerstraßen zur B2 sind bereits vorhanden. Relativ günstig liegt diese Fläche auch zum vorhandenen Gewerbegebiet im Süden von Wielenbach - Hauptort.

Nr. 45: Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehr (F)- (Wielenbach Hauptort)

Westlich des Westerbaches ist eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Hier befindet sich das Feuerwehrgebäude.

Nr. 46: Gemeinbedarfsfläche Friedhofserweiterung  
ca. 0,17 ha (Ortsteil Haunshofen)

Die bestehende Friedhofsfläche im Nordosten von Haunshofen soll entsprechend dem Planeintrag nach Süden erweitert werden.

Nr. 47: Wohnbaufläche (W) ca. 0,21 ha (Ortsteil Haunshofen)

Für diesen Bereich wurde der Bebauungsplan „Haunshofen Süd“ nach dem MaßnG aufgestellt und der Geltungsbereich jetzt in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Nr. 48: Gemeinbedarf Feuerwehr ca. 0,08 ha (Ortsteil Haunshofen)

Im Jahr 1990 wurde das neue Feuerwehrgebäude im Nordwesten von Haunshofen westlich der Mühlrainstraße gebaut.

Nr. 49: Öffentliche Grünfläche  
Sportplatz ca. 0,74 ha (Ortsteil Haunshofen)

Im Süden von Haunshofen, westlich der KRWM 28 ist auf ehemals landwirtschaftlicher Fläche der Sportplatz angelegt.

Nr. 49 a Öffentliche Grünfläche  
Sportplatz neu ca. 0,72 ha (Ortsteil Haunshofen)

Im Westen, im Bereich der Flurnummern 97, 105 und 106, ist der neue Standort des Sportplatzes geplant.

Nr. 50: Wohnbaufläche (W) ca.1,59 ha (Wielenbach Hauptort)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der überwiegende Teil gehört zum Bebauungsplan „Gesamt – Nordost“ (MaßnG). Im Nordosten und Südosten befinden sich bereits bebaute Parzellen, die als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Nr. 51: Wohnbaufläche (W) ca. 0,16 ha (Wielenbach Hauptort)

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist diese Fläche landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich, die zwischenzeitlich bebaut und daher jetzt als Wohnbaufläche aufgenommen wurde.

Nr. 52: Gemischte Baufläche (M) ca. 1,90 ha (Wielenbach Hauptort)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als „sonstige Grünfläche“ (Hauswiesen, Gärten, etc.) ausgewiesen. Sie gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern“ und ist als Dorfgebiet mit Grünstreifen entlang des Westerbaches eingestuft. Im Nordosten wurde ein, im jetzigen Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetzter Bereich in den Geltungsbereich des Ortskernbebauungsplanes aufgenommen und südöstlich davon zwei kleinere Bereiche auf landwirtschaftlicher Fläche.

Nr. 53: Gemischte Baufläche (M) ca. 3,24 ha (Ortsteil Bauerbach)

Im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 13.11.1982 wurde Bauerbach wegen seiner Größe und Lage im Außenbereich nicht als Ortsteil ausgewiesen. Durch die zwischenzeitliche, bauliche Entwicklung (Baulückenschließung) ist auch Bauerbach als Ortsteil von Bedeutung. Bauerbach als gesamter Ortsteil wird mit seinem Bestand in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Da der kleine Ortsteil Bauerbach insgesamt dörflich geprägt ist und selbst bei neuer Wohnbebauung (Abrundung) am Ortsrand der für das Dorfgebiet typische Charakter erhalten bleibt, wird die gesamte Fläche als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Nr. 54: Wohnbaufläche (W) ca. 0,79 ha (Ortsteil Wilzhofen)

Die Fläche entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hinterfeld, 1. Erweiterung“ (MaßnG) und wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Nr. 55: Wohnbaufläche (W) ca. 0,58 ha (Ortsteil Wilzhofen)  
Schutzfläche ca. 1,13 ha

Hier wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Burgstall - Alte Münchner Straße“ übernommen.

Die Schutzfläche innerhalb des Geltungsbereichs dient als Abstandsfläche zur bestehenden Landwirtschaft im Südwesten. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich Fläche für die Landwirtschaft.

Nr. 56: Wohnbaufläche (W) ca. 0,54 ha (Ortsteil Wilzhofen)

Diese Fläche beinhaltet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westend“ und eine bebaute Parzelle auf ehemals landwirtschaftlicher Fläche im Süden davon.

Nr. 57: Gemischte Baufläche (M) ca. 1,10 ha (Ortsteil Haunshofen)

Die im jetzt rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft und Wohnbaufläche festgesetzten Bereiche werden in der Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Südosten wird eine bebaute Parzelle und eine Teilfläche, die im jetzt rechtskräftigen Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche ist, aufgenommen. In der zweiten Flächennutzungsplanänderung wurden diese beiden Flächen als gemischte Fläche ausgewiesen. Die hier aufgeführten Bereiche gehören zum Ortskernbebauungsplan.

Nr. 58: Wohnbaufläche (W) ca. 0,56 ha (Ortsteil Haunshofen)

Die bereits vorhandene Bebauung im Nordwesten von Haunshofen wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Nr. 59: Gemischte Baufläche (M) ca. 1,34 ha (Ortsteil Haunshofen)

Die im Westen an das Dorfgebiet angrenzende landwirtschaftliche Fläche wird als gemischte Baufläche für den Einheimischen Bedarf ausgewiesen.

Nr. 60: Wohnbaufläche (W) ca. 0,10 ha (Wielenbach Hauptort)

Im Norden des Hauptortes werden zwei bereits bebaute Grundstücke als Wohnbaufläche aufgenommen.

Nr. 61: Gemischte Baufläche ca. 0,10 ha (Ortsteil Wilzhofen)

Im südlichen Bereich des „Alten Dorfes“ Wilzhofen werden zwei Parzellen mit Bestand als gemischte Baufläche aufgenommen. Diese Fläche gehört zum Geltungsbereich des Ortskernbebauungsplanes.

Nr. 62: Gemischte Baufläche (M) ca. 1,04 ha (Ortsteil Haunshofen)

Im Nordosten des Ortsteiles Haunshofen ist auf landwirtschaftlicher Fläche eine gemischte Baufläche ausgewiesen worden. Hier befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“, der nach dem Maßnahmengesetz aufgestellt wurde.

Nr. 63: Wohnbaufläche (W) ca. 0,13 ha (Ortsteil Haunshofen)

Im Westen von Haunshofen, östlich des Spielplatzes und des Vereinsheimes wird eine Parzelle mit bestehendem Gebäude als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Eine zweite Parzelle südlich anschließend, die im jetzigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, wird zur Abrundung mit als Wohnbaufläche aufgenommen.

Nr. 64: Gemischte Baufläche (M) ca. 0,48 ha (Ortsteil Haunshofen)

Im Südwesten, westlich der Schule, wird eine einzeilige Bebauung entlang der Straße mit bestehenden Wohngebäuden in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Nr. 65: Wohnbaufläche (W) ca. 1,29 ha (Hauptort Wielenbach)

Westlich des Westerbaches wird auf jetzt überwiegend landwirtschaftlicher Fläche für Einheimischen Bedarf eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die vorhandene Splittersiedlung, die sich jetzt im Außenbereich befindet, wird mit aufgenommen.

Nr. 66: Gemischte Baufläche (M) ca. 0,05 ha (Hauptort Wielenbach)

Im Osten von Wielenbach wird eine bereits bebaute Parzelle als Gemischte Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im jetzigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich landwirtschaftliche Fläche.

Nr. 67: Gemischte Baufläche (M) ca. 0,27 ha (Ortsteil Haunshofen)

Im Norden von Haunshofen, östlich der Hauptstraße werden zwei Parzellen als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Flächen befinden sich zur Zeit im Außenbereich mit dem ehemaligen Raiffeisenlagerhaus und Bankgebäude und einem gewerblich genutzten Anwesen. Im Rahmen der Dorferneuerungsmaßnahmen ist hier mit einer Nutzungsänderung zu rechnen. Die beiden gegenüberliegenden Parzellen westlich der Hauptstraße werden von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche umgewandelt.

Nr. 68: Öffentliche Grünfläche  
Friedhof ca.0,18 ha (Ortsteil Wilzhofen)

Zu der bestehenden Friedhofsfläche auf Flurnummer 2589/T wird im Bereich der Flurnummer 2588 die Erweiterung des Friedhofes vorgenommen. Im jetzigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche Landwirtschaftliche Fläche.

Nr. 69 Wohnbaufläche (W) ca.0,09 ha Ortsteil Wilzhofen

Im Anschluß an bestehende Wohnbebauung wird eine Parzelle zur Bebauung für den einheimischen Bedarf ausgewiesen.

## 7.4.2 Gesamtbilanz der Bauflächen

<b>Hauptort Wielenbach</b>					
<b>Wohnbauflächen (W)</b>		<b>Gemischte Bauflächen (M)</b>		<b>Gewerbliche Bauflächen (G)</b>	
Nr.	ha	Nr.	ha	Nr.	ha
3	3,37	4	0,22	4	1,59
4	0,53	5	0,22	38	1,04
5	0,55	12	2,00		
9	0,36	42	0,77		
11	1,33	52	1,90		
13	0,39	66	0,05		
37	0,50				
50	1,59				
51	0,16				
60	0,10				
65	1,29				
<b>Summe</b>	<b>10,17</b>	<b>Summe</b>	<b>5,16</b>	<b>Summe</b>	<b>2,63</b>

<b>Ortsteil Wilzhofen</b>					
<b>Wohnbauflächen (W)</b>		<b>Gemischte Bauflächen (M)</b>		<b>Gewerbliche Bauflächen (G)</b>	
Nr.	ha	Nr.	ha	Nr.	ha
29	0,69	26 a	0,73	26 a	1,83
32	0,43	29	0,01	44	5,10
54	0,79	61	0,10		
55	0,58				
56	0,54				
69	0,09				
<b>Summe</b>	<b>3,12</b>	<b>Summe</b>	<b>0,84</b>	<b>Summe</b>	<b>6,93</b>

<b>Ortsteil Am Hardt</b>		<b>Ortsteil Haunshofen</b>			
<b>Wohnbauflächen (W)</b>		<b>Wohnbauflächen (W)</b>		<b>Gemischte Bauflächen (M)</b>	
Nr.	ha	Nr.	ha	Nr.	ha
34	0,30	25	1,01	25	0,49
Summe	<b>0,30</b>	40	0,07	41	0,49
<b>Ortsteil Bauerbach</b>		41	0,59	57	1,10
<b>Gemischte Bauflächen (M)</b>		47	0,21	59	1,34
Nr.	ha	58	0,56	62	1,04
36	0,19	63	0,13	64	0,48
53	3,24			67	0,27
Summe	<b>3,43</b>	Summe	<b>2,57</b>	Summe	<b>5,21</b>

#### 7.4.3 Altablagerungsstandorte

Die Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsorte - Fl.Nr. 2670/4, 1105, 1106, 284 - 286, 2664, 2665, 231, 232, 330, 329, 331 wurden nachrichtlich aus dem Altlastenkataster des Landkreises übernommen.

#### 7.4.4 Ausgleichsflächen

Für den, durch die Neuausweisung von Bauflächen entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 8 a Abs. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzusehen, unter Berücksichtigung der Vorschriften des BauGB.

Für Vorhaben, die in Gebieten im Innenbereich (§ 34 BauGB) errichtet werden, sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen im § 5 BauGB als Fläche zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Die Gemeinde möchte von der Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keinen Gebrauch machen. Damit ist sie für die folgende Bauleitplanung an keinerlei Festlegungen gebunden und in planerischer Hinsicht flexibel.

Erst auf Bbauungsplanebene sollen die Ausgleichsflächen und konkrete Maßnahmen dazu festgesetzt werden.

Für Wohnbauflächen (WA und WR) besteht die Möglichkeit, den Ausgleich innerhalb des Wohngebietes zu erbringen. Voraussetzung dafür ist, daß das Ergebnis der Fragen in der Checkliste zum „Leitfaden“ für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Bayern entsprechend beantwortet werden können. Insbesondere ist die Ausarbeitung eines qualifizierten Grünordnungsplanes notwendig und sämtliches Niederschlagswasser muß im Baugebiet schadlos versickert, bzw. dem Grundwasser zugeführt werden. In jedem Fall ist eine sorgfältig durchdachte Bebauungsplanung unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte mit Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft notwendig.

Die ausgewiesenen Mischgebietsflächen (M) im Außenbereich befinden sich ausschließlich auf landwirtschaftlicher Fläche, mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Für diese Flächen ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Nach dem „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung sind die Mischgebietsflächen entsprechend zu bewerten und im Zusammenhang mit der Eingriffsschwere die erforderlichen Ausgleichsflächen festzusetzen.

Die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen (G) befinden sich ebenfalls auf landwirtschaftlichen Flächen. Bei Gewerbegebieten ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Die Ermittlung der Ausgleichsflächen kann ebenfalls nach den Empfehlungen des „Leitfadens“ für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Bayern erfolgen.

Durch Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, kann ein niedrigerer Kompensationsfaktor festgesetzt werden.

Vorrangige Aufgabe der Gemeinde ist es, die natürlichen Lebensgrundlagen in der Gemeinde zu schonen, erhalten und weiterzuentwickeln.

#### **7.4.5 Hinweise**

Aufgrund der Vielzahl von Denkmälern liegt dem Erläuterungsbericht eine Liste der Denkmalgeschützten Objekte als Anlage bei.

Die Wasserversorgung ist durch eine Wasserversorgungsanlage im Gemeindegebiet geregelt. Es befinden sich drei Wasserschutzgebiete in der Gemeinde.

Die Abwasserentsorgung der Ortsteile Wielenbach, Am Hardt und Wilzhofen ist an den Zweckverband Ammersee Ost angeschlossen. Beim Ortsteil Haunshofen erfolgt die Entwässerung im Mischverfahren mit eigener Kläranlage.

Der Ortsteil Bauerbach muss abwassertechnisch noch erschlossen werden, die übrigen Weiler und Einöden werden über Grundstückskläranlagen entwässert.

## 7.5 Leitbilder und Maßnahmen aus landschaftsplanerischer Sicht

In Teil C des Landschaftsplans sollen ausgehend von den übergeordneten Zielsetzungen der Regionalplanung, anderen Fachplanungen sowie auf der Grundlage der Landschaftsbewertung für die unterschiedlichen Aspekte Leitbilder aus landschaftsökologischer und grünplanerischer Sicht entwickelt werden. Abschließend werden auf der Grundlage der Leitbilder konkrete Zielvorstellungen abgeleitet und mit den entsprechenden Symbolen im Landschaftsplan vorgestellt.

## 7.6 Bauliche Entwicklung

### 7.6.1 Allgemeines Leitbild und Zielvorstellungen zur Siedlungsentwicklung

Aus dem Regionalplan ergeben sich verschiedene fachliche Ziele für die bauliche Entwicklung, die nachstehend zusammengefasst sind und deren Anwendbarkeit auf die Gemeinde Wielenbach dargestellt ist (vgl. Regionalplan S. 20, BI, S. 21 BII sowie die Begründungen auf S. 73 ff):

- „Die Siedlungsentwicklung soll sich grundsätzlich in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“
- „Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptsiedlungsbereiche der zentralen Orte gelenkt werden. In den übrigen Orten soll die Siedlungsentwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt bleiben und nicht durch weitere Siedlungstätigkeit verfälscht werden.“
- „Die Siedlungstätigkeit soll der Tradition des Oberlandes in Bezug auf die Einbindung in die Landschaft und in das Ortsbild verpflichtet sein. Dabei sollen besonders die Belange der Ökologie, der Kulturgeschichte und des Denkmalschutzes sowie die Möglichkeiten der Durchgrünung beachtet werden.“
- „Für die Siedlungsentwicklung sind als naturgegebene Grenzen der Siedlungstätigkeit die Landschaftselemente, wie z.B. Hangkanten, Grünzüge und Feuchtfelder wie z.B. Überschwemmungsgebiete, Moorgebiete zu respektieren.“
- „Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden.“

Als Leitbild für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Wielenbach muss daher eine Entwicklung in den engen Grenzen einer organischen Ausdehnung des Ortes gesehen werden, die den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung abdeckt.

Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Raum wäre die nahe gelegene Stadt Weilheim als zentraler Ort. Nachdem Wielenbach durch seine landschaftliche Lage, die Nähe zum Mittelzentrum Weilheim, die zahlreichen Einrichtungen des Gemeinbedarfs und die dennoch größtenteils dörfliche Struktur einen attraktiven Wohnstandort darstellt, ist die Gemeinde einem erheblichem Siedlungsdruck ausgesetzt.

Daher wurde auf der Grundlage des Regionalplans zunächst einmal ein Leitbild für den Hauptort und die Ortsteile entwickelt, der in der nachstehenden Abbildung wiedergegeben ist.

In Wielenbach ergeben sich aktuell nur Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten im Norden des Ortes. Hier ist jedoch der bestehende Aussiedlerhof einzubinden. Ein Überspringen des Murnauer Baches (Westerbach) im Westen als natürliche Grenze in Bereiche mit hohem Grundwasserstand wird nicht vorgenommen. Im Süden begrenzt ein Wasserschutzgebiet die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung. Im Osten bieten sich Entwicklungspotentiale. Hier sind allerdings neben den Vorgaben aus der bestehenden Bebauung (Gewerbe und Aussiedlerhöfe, zu denen bei Rinderhaltung vom Stall Abstandsflächen von ca. 120 m eingehalten werden müssen) auch der Immissionsschutz zur Bundesstraße 2 und der Überschwemmungsbereich des Grünbachs zu beachten.

In Wilzhofen ergeben sich weitgehend konfliktfreie Möglichkeiten im Norden des Ortes im Anschluss an bestehende Wohn- und Gewerbeflächen. Einzelne Nachverdichtungen sind entlang des Grünbachs allerdings sehr begrenzt und eingeschränkt durch Hochwasserschutz und Quellaustritte möglich. Insgesamt sind die Entwicklungspotentiale von Wilzhofen begrenzt.

Gleiches gilt in stärkerem Maße noch für die Hardtsiedlung. Hier ist durch die engen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes, die Waldränder und den Hardtbach eine Ausdehnung in den Randbereichen mit Ausnahme einer Teilfläche zum Bahndamm nicht möglich. Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung bieten sich hier nur durch Nachverdichtung in den z.T. sehr langgestreckten Grundstücken.

Bei Haunshofen muss im Rahmen der Siedlungsentwicklung auf die landwirtschaftlichen Höfe Rücksicht genommen werden und darauf geachtet werden, dass keine großen Innenbereichsflächen entstehen, um eine Siedlungsentwicklung nach dem Einheimischenmodell gewährleisten zu können. Daher ergeben sich nur Potentiale, die im Landschaftsschutzgebiet liegen. Vorrangige Möglichkeiten werden daher östlich des Friedhofs gesehen.

In Bauerbach soll die Siedlungsentwicklung auf landwirtschaftlich privilegiertes Bauen beschränkt bleiben, um den besonderen Charakter der Ortschaft zu erhalten.

Folgt man den Zielvorgaben der Regionalplanung, dann sollte die Siedlungsentwicklung insgesamt auf die Hauptorte Wielenbach und Haunshofen konzentriert werden, in den weiteren Ortsteilen die beschriebenen Ergänzungen erfolgen und die zahlreichen Weiler und Einzelhöfe ohne bauliche Verdichtung erhalten bleiben.

Im Hinblick auf das Entwicklungspotential kommt einer differenzierten Betrachtung der innerörtlichen Grünflächen eine besondere Bedeutung zu. Zu wichtigeren ortsbildprägenden Grünflächen mit Bedeutung für die Sichtachse zur Kirche gehören in Wielenbach die Flurnummern 171 und 212, die für das Erlebnis des alten Ortskerns von Bedeutung sind. Hier sollten zumindest Teilflächen frei bleiben. In Haunshofen sollten eine innerörtliche Grünfläche im Anschluss an den Friedhof und die Friedhoferweiterung nach Süden erhalten bleiben, da es sich um einen Drumlinrücken handelt, der dann sichtbar bleibt.

In Wilzhofen sind die Talräume entlang des Grünbachs als innerörtliche Grünflächen freizuhalten.

Die Belange der Denkmalpflege spielen bei der Entwicklung, bei Verdichtungen und Umstrukturierungen in Wielenbach, Wilzhofen und der Hartsiedlung eine besondere Rolle, weil hier eine große Anzahl an Bodendenkmälern zu beachten sind.

Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung ist auf eine verbesserte Eingrünung zu achten. Dies gilt in Wielenbach für den Süden, Osten und nördliche Teilflächen und in Haunshofen im Süden und bei Erweiterung im Osten.

Die in der Regionalplanung aufgeführten „naturegegebenen Grenzen“ betreffen in Wielenbach das Hausermoos und die Überschwemmungsbereiche des Grünbachs im Westen und Norden des Dorfes.

In Haunshofen stellen die Drumlinrücken am Talfeld, am Fisselberg und im nördlichen Kreuzbergfeld dominante Hangbereiche dar, die nicht bebaut werden sollen.

In Wilzhofen sind hier ebenfalls das Grünbachtal mit angrenzenden Retentionsflächen, der Kirchbichel, die Holleräcker und der Hang westlich des Bahnhofs Wilzhofen zu respektierende, von der Siedlungsentwicklung freizuhaltende Flächen.

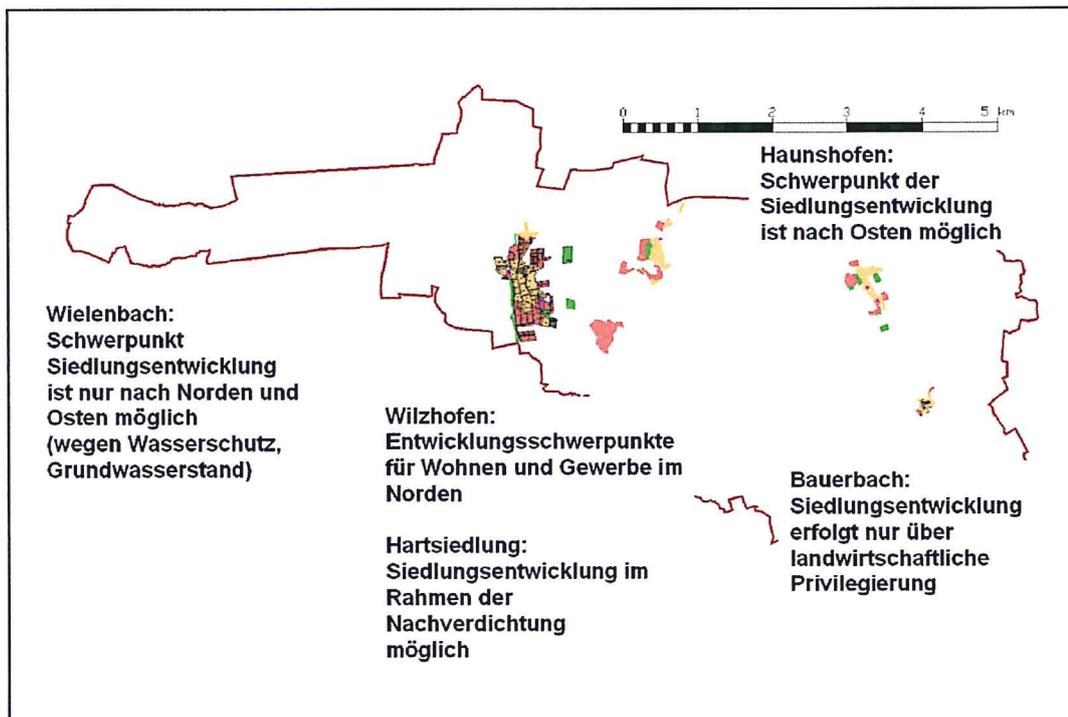


Abb. 14: Entwicklungskonzept für die Siedlungsentwicklung

## 7.6.2 Allgemeines Leitbild und Zielvorstellungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen

Für die Gemeinde Wielenbach trifft vor allem folgende Ausführung (Punkt 3.2) zu:

Hier heißt es:

- „Gewerbe- und Industrieflächen sollen bevorzugt in den regionalen gewerblichen Schwerpunktgebieten bereitgestellt werden. Entsprechend dem örtlichen Bedarf des ansässigen Handwerks sollen auch in kleineren Gemeinden Gewerbeflächen ausgewiesen werden.“

Bei den in der Begründung genannten Orten mit Schwerpunkten der gewerblichen Entwicklung ist der nahegelegene Bereich Weilheim genannt, wo ein erheblicher Ausbau stattfindet bzw. stattgefunden hat. Als Leitbild für Wielenbach ergibt sich daraus, dass Gewerbeflächen vor allem für die ortsansässigen Betriebe ausgewiesen werden sollten. Flächen hierfür sind im Südosten von Wielenbach (Hauptort) und im Nordosten und Südwesten des Ortsteils Wilzhofen vorgesehen.

## 7.6.3 Konkretes Leitbild und Maßnahmen zur baulichen Entwicklung

### 7.6.3.1 Landschaftsökologische Beurteilung möglicher Bau- und Siedlungsgebiete

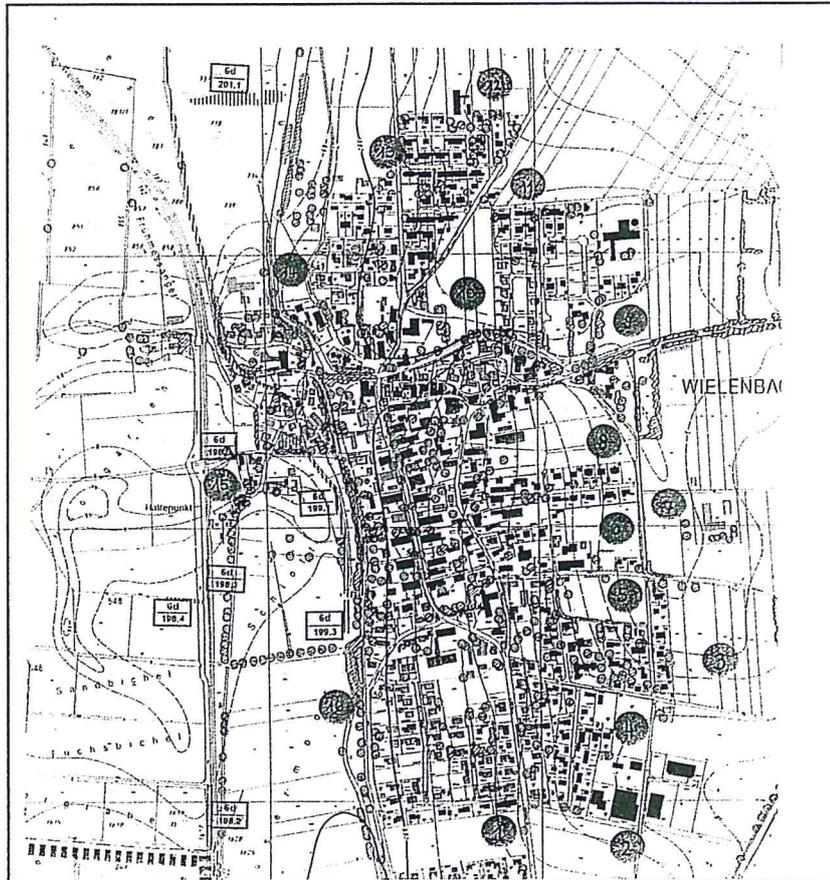
Um der Gemeinde für die nächsten 10-15 Jahre konkrete Unterlagen für die Abwägung in die Hand zu geben, wurden die Bereiche, in denen eine Siedlungsentwicklung für Wohnen und Gewerbe aus heutiger Sicht besonders wahrscheinlich ist, oder wo bereits Anträge aus der Bevölkerung vorliegen, differenziert bewertet und eine Empfehlung aus landschaftsökologischer Sicht formuliert.

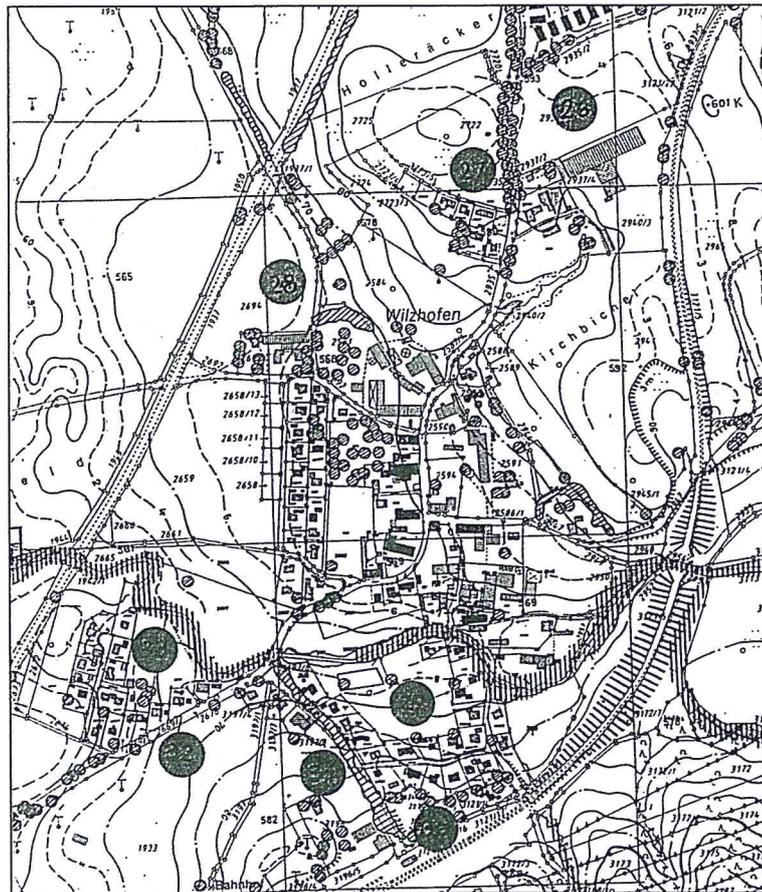
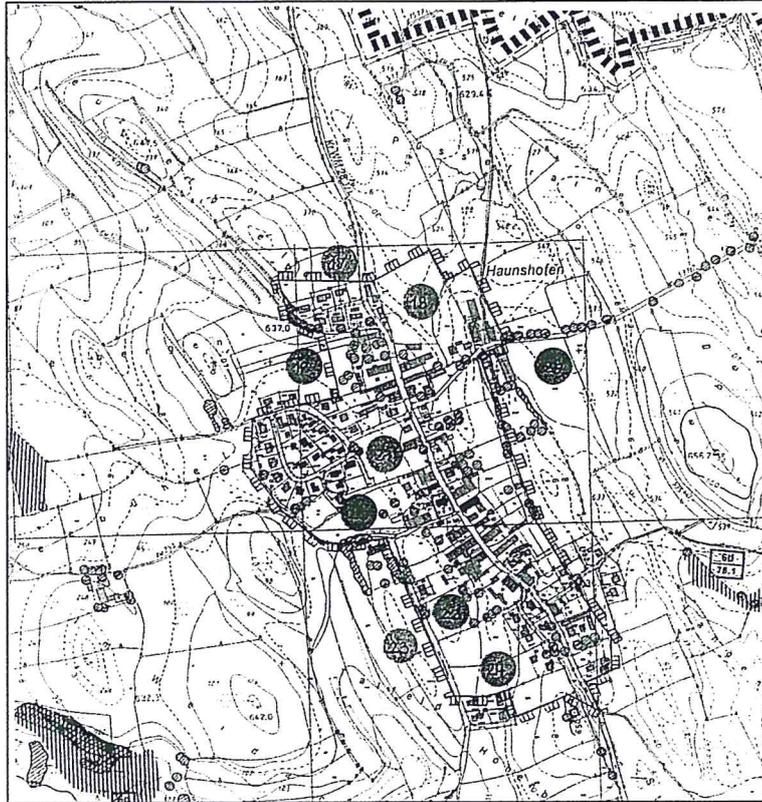
Dazu wurden 36 Standorte im Gemeindegebiet differenziert betrachtet und beschrieben. Zu weiteren potentiellen Standorten wurden ergänzende Stellungnahmen erarbeitet. Die Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung sind wie folgt aufgebaut:

Das Deckblatt zeigt jeweils die Lage im Raum und die Beurteilung bzw. Empfehlung. Die zweite Seite nennt in verkürzter Form die Ursachen, die zur jeweiligen Beurteilung und Empfehlung geführt haben.

Die überprüften Standorte wurden dem Gemeinderat, dem Kreisbaumeister (Herrn Abels) und der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Herrn Albrecht, Frau Bardenheuer) vorgestellt und anschließend kritisch diskutiert. Die Ergebnisse aus landschaftsökologischer Sicht sind in einem eigenen Band zusammengefasst.

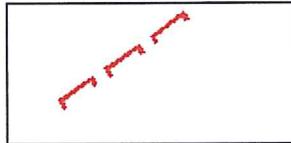
Abb. 15, Abb. 16 und Abb. 17 zeigen eine Übersicht zu den diskutierten Standorten für die Siedlungsentwicklung, die in einem eigenen Band zusammengefasst sind.





## Maßnahmen

Damit die beschriebenen Leitbilder erreicht werden können, werden im Landschaftsplan folgende Festsetzungen vorgeschlagen:



**Ortsrand: keine bauliche Entwicklung**  
von Bebauung freihalten

Die Klammern zeigen, wo keine bauliche Entwicklung in den nächsten 15 Jahren stattfinden sollte. Hierzu gehört der westliche Ortsrand von Wielenbach (Hausermoos) und der Kirchbichl in Wilzhofen. In Wielenbach sind ökologische Gründe (ehemaliger Niedermoorstandort mit erhöhtem Grundwasser) und in Wilzhofen gestalterische Gründe ausschlaggebend.

Gelbe Textblöcke weisen auf die bereits im Zusammenhang mit der Regionalplanung dargestellten zu beachtenden Leitbilder und Vorrangflächen hin.

Für die Siedlungsränder und innerörtlichen Grünflächen, die in ihrem Bestand erhalten und nicht bebaut werden sollten, werden mit Hilfe von folgenden Symbolen die wichtigsten Gründe für die erforderliche Freihaltung angegeben:

ö = ökologische Gründe



g = gestalterische Gründe

lw = landwirtschaftliche Gründe

## 7.7 Gemeinbedarf, Freizeit und Erholung

### 7.7.1 Allgemeines Leitbild und Zielvorstellungen zur Erholung

Den Belangen von Freizeit und Erholung kommt in der Region Oberland eine überregionale Bedeutung zu. Das Voralpenland und der Bereich des Pfaffenwinkels besitzt auch einen Stellenwert im Bereich des Fremdenverkehrs. Allerdings spielt dieser Faktor vor allem in Haunshofen und den kleineren Ortsteilen eher eine Rolle als im Hauptort Wielenbach.

Daher enthält der Regionalplan folgende auf Wielenbach anwendbare Aussagen:

- „Das Landschaftsbild der Region soll erhalten werden. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen und Nutzungsintensivierungen sollen vermieden werden.“
- In den nördlichen Teilräumen, im Alpenvorland, sollen zur Entlastung der südlichen Teilräume im Alpenraum verstärkt Erholungsmöglichkeiten in Abstimmung mit der ökologischen Belastbarkeit geschaffen werden.“ (S. 37, BVII)

Im Hinblick auf die Anlage von Freizeiteinrichtungen sind folgende Punkte anwendbar (S. 38, B VII):

- „Vordringlich sollen in der Region Oberland Erholungseinrichtungen geschaffen werden, die der Bevölkerung eine Freizeitbeschäftigung in der freien Natur gewährleisten.“
- „Als wichtigste Freizeitmöglichkeit soll das Radwandernetz in der Region Oberland weiter ausgebaut werden.“

Im Bereich des Fremdenverkehrs wird der Bereich als noch zu entwickelnder Raum eingestuft, dies trifft auf die Gemeinde zu.

Das Gemeindegebiet ist in Teilräumen zu den Bereichen zu zählen, die sich aufgrund ihres Landschaftscharakters für den Fremdenverkehr eignen. Er kann eine zusätzliche Einkommensfunktion für die Landwirtschaft im östlichen Gemeindegebiet bedeuten.

Auch der Regionalplan weist darauf hin (vgl. S. 95, Begründung zu BIV):

- „Der gesamte Bereich der Region ist aufgrund seiner infrastrukturellen Ausstattung und der landwirtschaftlichen Gegebenheiten für den „Urlaub auf dem Bauernhof“ bestens geeignet (...).“

### 7.7.2 Konkretes Leitbild und Maßnahmen

Im Hinblick auf die Eignung der Landschaft für Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr sind zunächst die landschaftlichen Rahmenbedingungen anzusprechen.

Die Erholungseignung des Gemeindegebietes ist differenziert zu betrachten und zu entwickeln. Leitbilder hierfür wurden bereits im Kapitel zu den ökologischen Raumeinheiten vorgestellt.

Westlicher Teil der Gemarkung Wielenbach (Niedermoor und Ammerau)

Für die Entwicklung eines Fuß- und Radwegenetzes nach Westen erweist sich die Bahnlinie und die Ammer als Barriere. Dennoch sollte versucht werden, die attraktiven Flächen im Westen und die Flusslandschaft in Teilräumen erlebbar zu machen. Die „Feierabend“- und Naherholung soll auf kurzem Wege vom Ort aus möglich sein. Dazu gehören auch Maßnahmen zur landschaftsästhetischen Aufwertung, wie

- dem Nachpflanzen der Birkenallee
- das Einbinden der Kleingärten an der Ammer mit Entfernen der großen Nadelbäume oder
- die Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland unmittelbar am Bach,
- die Einrichtung von Aussichtspunkten an der Ammer,
- das Fortführen der Eschenallee im Bereich Stiegelwiesen.

### Östliche Gemarkung Wielenbach

Hier bildet die Bundesstraße 2 eine Barriere und Beeinträchtigung für die Erholung. Hier muss es darauf ankommen, im Rahmen der baulichen Entwicklung durch attraktive Grünverbindungen, z.B. Alleen, entlang des Weges zum Friedhof eine Anbindung an die Hardsiedlung und damit an die attraktive Hardtlandschaft zu erreichen. Auch der Sportplatz sollte über eine Allee oder Baumreihe an das Dorf angebunden werden. In Wilzhofen bildet die Bahn im Osten und die Bundesstraße 2 im Westen eine Barriere. Eine attraktive Verbindung für die Erholung stellen die Wege ins Grünbachtal dar, die allerdings nur eingeschränkt als Rundweg genutzt werden können.

### Gemarkung Haunshofen (Hardtlandschaft/Drumlinfeld)

Hier muß im Sinne der Erholungseignung darauf geachtet werden, dass die attraktiven Sichtachsen und der parkartige Charakter in dem bewaldeten Bereich erhalten bleiben. Besonders auffallend sind vielfach die Einzelbäume in den ehemaligen Gemeinschaftsweiden (vgl. historische Karte). Es bietet sich eine Erweiterung der bestehenden ausgewiesenen Wanderwege an. Bei Aufforstungen ist daher das Landschaftsbild und die Erholungseignung besonders zu beachten. Darüber hinaus ist das Erhalten und Fördern naturnaher, sauberer Gewässer, insbesondere des Bergknappweihers, ein Beitrag zur Erhaltung der Erholungseignung. Zur Aufwertung der Erholungseignung können Informationstafeln in den Ortsteilen und eine deutliche Beschriftung aller möglichen Routen und Rundwege dienen. So bietet sich auch die Verbindung von der Hardsiedlung Richtung Rauchmoos als Wander- und Radweg an. Auf der Grundlage einer Wegekonzeption könnte gemeinsam mit den Gastwirtschaften und Gewerbebetrieben ein Faltblatt und Dorfplan herausgegeben werden.

Die nachstehende Karte gibt – aufbauend auf dem bestehenden Wegenetz, das bereits in verschiedenen Führern veröffentlicht ist - Hinweise auf mögliche Erweiterungen für Fuß- und Radwege. Dies kann auch den Feriengästen z.B. in Haunshofen dienen bzw. Wochenendausflügler in die Gaststätten nach Wielenbach, Bauerbach und ggf. auch Haunshofen leiten.

Die Festlegung von Radwanderwegen könnte durch einen Arbeitskreis u.a. im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführt werden. Eine Umsetzung wäre auch im Zusammenhang mit der geplanten Dorferneuerung in Haunshofen möglich (z.B. Flurneuordnung, Wegevermessung).

Zum Infrastrukturangebot gehören auch die bestehenden Anlagen der örtlichen Vereine (großes Sportgelände, Bolzplatz und Tennisanlagen in Wielenbach, Sport- und Bolzplatz in Haunshofen). Hier konnten durch die Auslagerung des Sportgeländes in Wielenbach mit verschiedenen Angeboten die Infrastruktureinrichtungen beträchtlich erweitert werden. Die Anzahl der Spielmöglichkeiten wird in Wielenbach nach Anlage eines Spielplatzes am Murnauer Bach als ausreichend eingestuft. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der noch vorhandenen dörflichen Strukturen in Wielenbach und seinen Ortsteilen. Die Anbindung sollte mit einem Fuß- und Radweg vom Dorf aus erfolgen. In Haunshofen werden die Verhältnisse als zu verbessernd angesehen. Hier besteht der Wunsch nach Erweiterung der bestehenden Anlagen.

Im Landschaftsplan sind folgende zeichnerische Darstellungen für Grün- und Gemeindeflächen enthalten:



Grünflächen gemäß §5 Absatz 2 Nr. 5 BauG



Kinderspielplatz



Friedhof



Sportplatz



Fläche für den Gemeinbedarf



Verwaltungsgebäude



Schule



Feuerwehr



Kindergarten



Kirche



Bauhof

Zu den wichtigsten Maßnahmen gehört auch die Sicherung und Erhaltung innerörtlicher Fußwege. Zu den wichtigsten Punkten zählen vor allem die Verbindungen zum Friedhof, bei denen die fußläufige Verbindung nicht der Fahrstraße zugeordnet sein sollte.

Weitere Angaben und Hinweise finden sich in den als Textblöcke zusammengefassten Zielen und Einzelmaßnahmen (vgl. Beschreibungen in Kapitel 8).



Abb. 18: Um die hohe Erholungseignung der Hardtlandschaft zu erhalten, ist eine Fortführung der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung unabdingbar.

## 7.8 Landwirtschaft

### 7.8.1 Allgemeines Leitbild und Zielvorstellungen

Das Mosaik aus standörtlich bedingten intensiv und extensiv genutzten Bereichen sollte auch in Zukunft erhalten bzw. u.a. auch durch den Vertragsnaturschutz gefördert werden.

Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist die Erhaltung der Wirtschaftsbedingungen für die großen Höfe sowie der Mischung zwischen Vollerwerbs-, Nebenerwerbs- und Zuerwerbsbetrieben.

Als Möglichkeiten hierfür nennt der Regionalplan (vgl. S. 78 Begründungen, Band III Land- und Forstwirtschaft) folgende Maßnahmen:

- Die überbetriebliche Zusammenarbeit in Form der Maschinen- und Betriebs- hilferinge
- die Erweiterung der Erzeugergemeinschaften für tierische und pflanzliche Produkte
- die Gästebeherbergung in landwirtschaftlichen Betrieben (Ferien auf dem Bauernhof)

Vor allem in den noch stark von der Landwirtschaft geprägten Ortsteilen Bauerbach und Haunshofen ist ein Interesse an Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden. Umsetzungsmöglichkeiten bestehen hier im Rahmen der geplanten Dorferneuerung. Auf Maßnahmen zur Verbesserung der Möglichkeiten für Ferien auf dem Bauernhof wurde bereits bei der Erholung näher eingegangen.

### 7.8.2 Konkretes Leitbild und Maßnahmen

Die konkreten Leitbilder für die Landwirtschaft gliedern sich in solche Bereiche, für die ein Vorrang der Landwirtschaft gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen ist, und Bereiche, wo die landwirtschaftliche Nutzung mit Rücksichtnahme auf andere Schutzgüter (z.B. Wasser oder seltene Arten) erfolgen sollte.

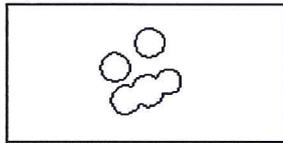
Die Flächen für die Landwirtschaft sind in hellem „Grün“ gekennzeichnet. Die Farbe wird z.T. durch weitere nachstehend beschriebene Strukturen überlagert.

Im Rahmen der Festlegung räumlicher Leitbilder werden mit Hilfe von Textblöcken die Bereiche gekennzeichnet, in denen der Landwirtschaft ein Vorrang gegenüber anderen Nutzungen eingeräumt wird.

Hierzu gehören die Bereiche im Norden des Ortsteils Wielenbach sowie im Norden und Süden des Ortsteils Haunshofen.

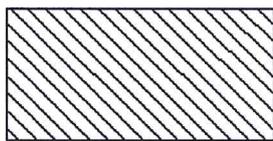
Im Landschaftsplan sind die Vorrangbereiche und die Anreicherung der Feldflur wie folgt gekennzeichnet:

**Vorrang Landwirtschaft**



**Felddurchgrünung (Pflanzempfehlung)**

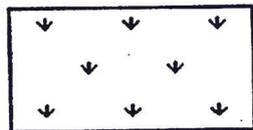
Pufferzonen werden dort ausgewiesen, wo die Grünlandnutzung bis direkt an die Gewässer oder Feuchtbereiche heranreicht. Hier wäre eine Extensivierung der Randstreifen wünschenswert. Dies gilt für den Josephweiher, den Bergknappweiher und Teilstücke des Grün- bzw. Hardtbachs.



**Pufferzone**

Der Landschaftsplan dient zudem als Fachplan, der darstellt, wo zur Erhaltung und Sicherung der artenreichen Lebensräume eine extensive Pflege durch die Landwirtschaft erforderlich ist und durch staatliche Förderprogramme unterstützt werden sollte. Diese Bereiche, in denen zumeist eine landwirtschaftliche Nutzung unabdingbar ist, diese jedoch extensiv oder in besonderer Weise (z.B. Mahdtermin mit Rücksicht auf die Wiesenbrüter) durchgeführt werden sollte, vor allem in den Raumeinheiten des ehemaligen Niedermoors, Ammerau im Grünbachtal und auf Teilflächen in der Drumlinlandschaft. Für die Abschnitte, die früher im Überschwemmungsbereich der Ammer lagen und z.T. noch als Bestandteile der Auewälder erkennbar sind, wurde neben dem Landschaftspflegebereich, der die überörtliche Verbundachse stärken und den Stoffeintrag in die Gewässer reduzieren soll, auch noch eine weitere Signatur vergeben.

Hier erscheint es notwendig, nicht nur auf eine generelle Extensivierung, sondern auf die Umstellung von Acker auf Dauergrünland hinzuwirken oder - dies wird durch ein weiteres Symbol dargestellt – die Flächen in Wald umzuwandeln.

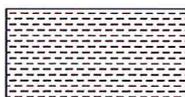


**Ackerfläche in Dauergrünland umwandeln**



**oder in Wald umwandeln**

Die Gebietskulisse, innerhalb derer der Vertragsnaturschutz angewandt werden kann ist mit der nachstehenden Signatur gekennzeichnet:



**Landschaftspflegebereich** (Flächen mit wertvollen Lebensräumen oder daran angrenzend, deren extensive Bewirtschaftung und Pflege bevorzugt gefördert werden sollte)