A) PLANZEICHNUNG,
B) ZEICHENERKLÄRUNG,
C) BEGRÜNDUNG,
D) ANLAGE,
E) VERFAHRENSVERMERKE,
F) UMWELTBERICHT

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN „FISSELBERG“

FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „HAUNSHOFEN OST II“

GEMEINDE WIELENBACH

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Neusäß, den	19.03.2020
geändert am	10.04.2025
geändert am	07.10.2025
geändert am	18.12.2025

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANER
BY AK
40 897

Steinbacher CONSULT
BERATENDE INGENIEURE

INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

121621

Inhaltsverzeichnis

A) PLANZEICHNUNG 3

B) ZEICHENERKLÄRUNG 5

C) BEGRÜNDUNG 6

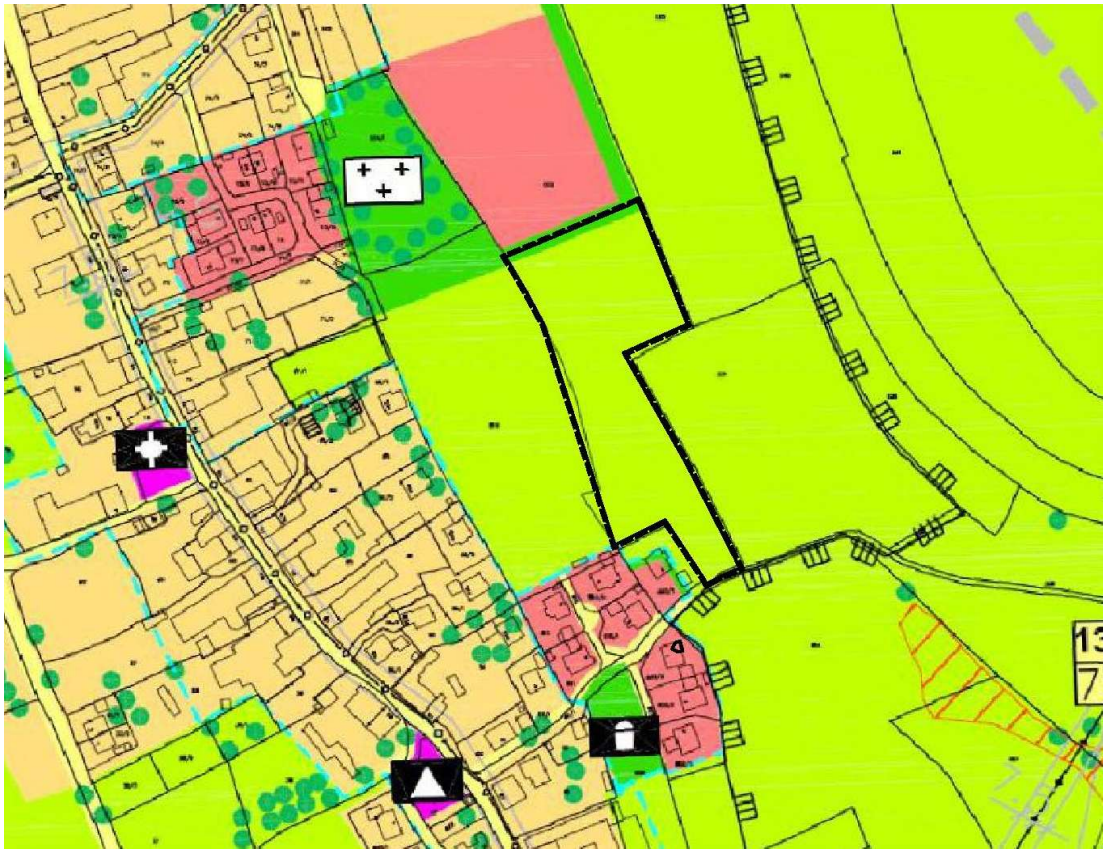
1. Anlass der Planung 6
2. Lage des Gebietes 7
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben 8
4. Planungsziel und Planungskonzept 14
5. Planungsalternativen und Standortwahl 14
6. Natur und Landschaft 34

D) ANLAGE 35

E) VERFAHRENSVERMERKE 36

A) PLANZEICHNUNG

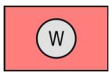
Rechtswirksame Fertigung (M 1:5 000) i. d. F. v. 17.05.2004



Änderung (M 1: 5 000) im Bereich des Bebauungsplanes "Haunshofen Ost II“

B) ZEICHENERKLÄRUNG

Legende



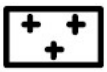
Wohnbaufläche

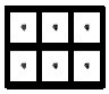
Gemischte Bauflächen

Grünflächen

Kinderspielplatz

Sportplatz


Friedhof


Kleingartenanlage

Flächen für Landwirtschaft

Waldfläche

Vorhandenes Landschaftsschutzgebiet nach Art. 10 Bay-NatSchG

*Hinweis: Es gilt für den Ausschnitt der rechtswirksamen Fertigung die Zeichenerklärung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung 17.05.2004

C) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Um den vorherrschenden Druck nach einheimischen Bauplätzen Rechnung zu tragen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Wielenbach in seiner Sitzung am 06.06.2019 die Aufstellung der 9. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des Bebauungsplanes „Haunshofen Ost II“ beschlossen.

Die Erforderlichkeit der 9. Flächennutzungsplanänderung bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes „Haunshofen Ost II“ begründet sich auf die anhaltende Nachfrage an Wohnraum, die vor allem von der jüngeren ortsansässigen Bevölkerung ausgeht. Um die junge Bevölkerung im Ort zu halten und um damit eine Abwanderung zu verhindern, wurden mögliche Standorte für Wohnbauflächen ininnerhalb des Gemeindegebietes untersucht. Der Bedarf und die Alternativenprüfung werden in Ziffer 5 Planungsalternativen und Standortwahl dargestellt. Die Prüfung hat ergeben, dass andere Flächen bzw. Standorte, die sich für eine Wohnbebauung eignen würden, der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteiles Haunshofen und schließt damit unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Haunshofen Ost“ an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücknummern 533, 533/21, 533/22, TF (Teilfläche) 534/1, 534/2 und TF 534/3 in der Gemarkung Haunshofen, er hat eine Fläche von ca. 1 ha.

Die Art des Verfahrens ist in ein Regelverfahren gemäß § 10 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2. Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Haunshofen in der Gemeinde Wielenbach und hat eine Größe von rund 1 ha. Aktuell wird das Gebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland).

Das Gebiet weist im östlichen Bereich, auf dem die Wohnbebauung vorgesehen ist, keine gesetzlich geschützten Flächen und Lebensräume sowie keine naturschutzfachlich höherwertigen Strukturen auf. Insofern führt die Überbauung des Planbereiches zum Verlust von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

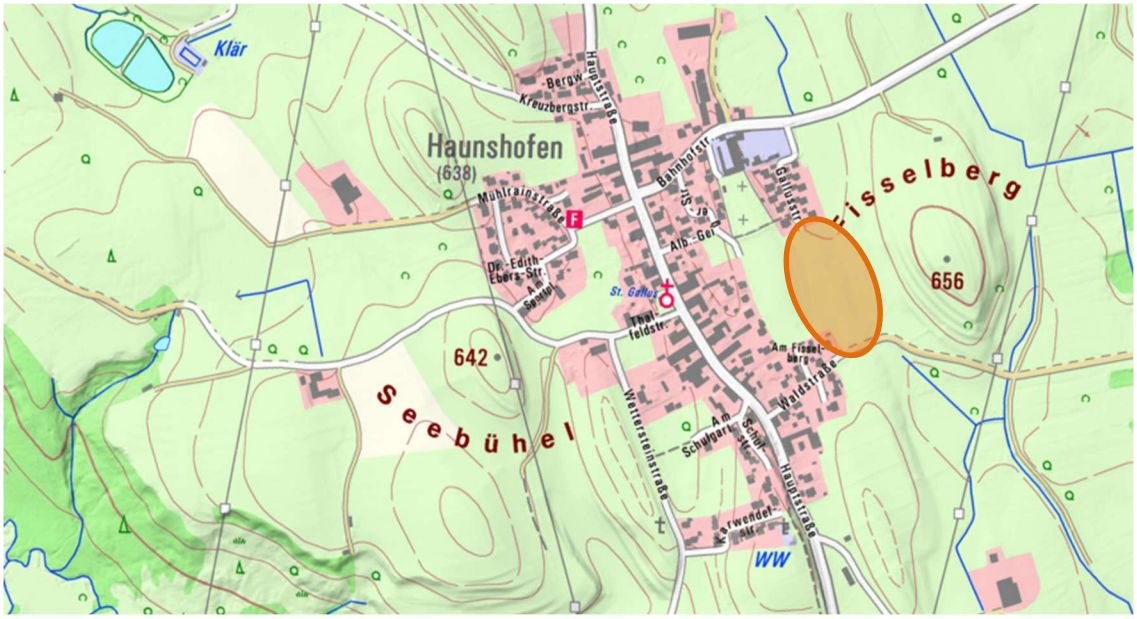


Abbildung 1: Topographische Karte, Lage des Baugebietes (orangefarbene Markierung), Gemarkung Haunshofen
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, aufgerufen am 25.10.2024

Das Plangebiet schließt direkt am Friedhof beziehungsweise an die bestehende Bebauung im Norden über die Gallusstraße sowie im Süden über die Waldstraße an. Östlich liegt in ca. 70 m Entfernung der Fisselberg.

Im Zuge der Grundlagenermittlung kann folgendes festgestellt werden:

- Kein Boden- oder Baudenkmal innerhalb des Plangebietes vorhanden
- Keine Bestandsbegrünung – aktuell landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland
- Der Ortsteil sowie das Planungsgebiet liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder, Weilheim, Wielenbach, Bernried, Seeshaupt, Eberfing“, (ID: 00371.01). Das Landschaftsschutzgebiet verläuft um den Ortsteil Haunshofen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet ist eine landschaftsgerechte Begrünung zu berücksichtigen.

— Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete und Schutzgebiete „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG vorhanden. Es sind keine geschützten Arten im Planungsbereich vorhanden.

— Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich oder gesetzlich kartierten Biotope vorhanden.

— Das Plagebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebieten, Hochwassergefahrenflächen (HQ 100)

— Das Plagebiet befindet sich im Versorgungsgebiet der gemeindlichen Wasserversorgung

— Liegt innerhalb von wassersensiblen Bereichen: Im Unterschied zu den amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen und Überspülungen sind. Nutzungen können durch übertretende Flüsse und Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden.

— Immissionsschutz: Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Da sich in der näheren Umgebung keine aktiven Hofstellen befinden, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung des neuen Baugebiets keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Landwirtschaft ausgeht. Im Norden befindet sich neben dem Baugebiet „Haunshofen Ost“ ein bestehender Gewerbebetrieb. Eine negative Beeinträchtigung durch diesen auf das vorliegende Plangebiet kann verneint werden.

— Niederschlagswasserbeseitigung Tiefergehende Festsetzungen werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren getroffen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) dargestellt. Die Gemeinde Wielenbach, mit ca. 3.449 Einwohnern (Stand zum 31.12.2023) liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im nördlichen Bereich der Region 17 – Oberland, angrenzend an die Regionen 14 München und Region 16 Allgäu.

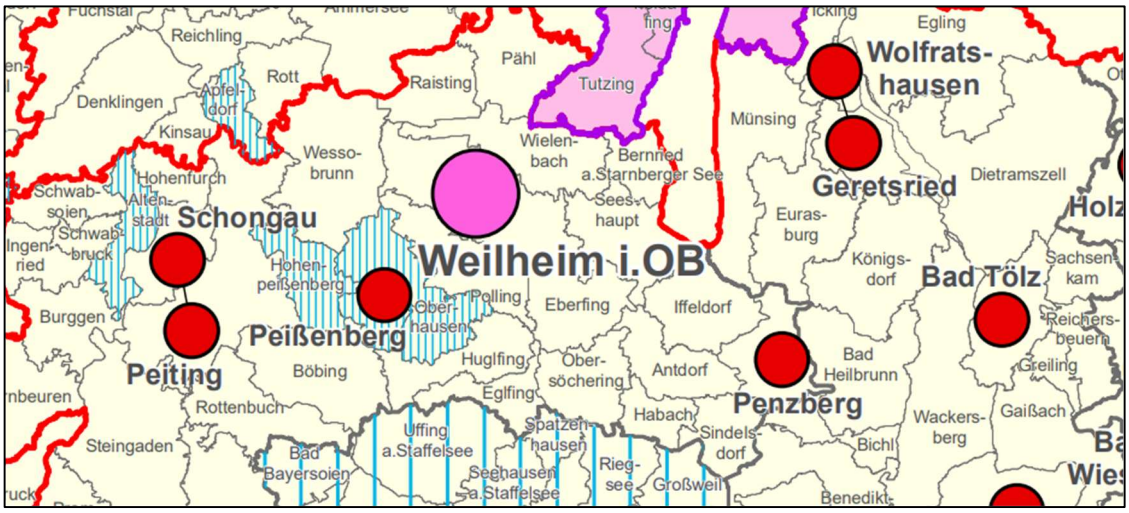


Abbildung 2 – Strukturkarte
Quelle: LEP 2023

— Allgemeiner ländlicher Raum

1 Grundlagen:

(Z). 1.1.2. Nachhaltige Raumentwicklung:

„Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“

(G) 1.1.3. Ressourcen schonen

„Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“

(G) 1.2.6. Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

„Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.“

(G) 1.3.1. Klimaschutz

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung […]“

2 Raumstruktur

G) 2.2.2. Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

G) 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*“

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

G) 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot, Abs. 1

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) 3.1.1 Flächensparen, Abs. 2

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen im Hinblick auf die ortsspezifischen Gegebenheiten anwenden.“

(Z) 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

(Z) 3.3. Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […]“

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes werden beachtet und berücksichtigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde Wielenbach das Ziel, Wohnraum zu schaffen, um weiterhin seiner Funktion als Lebens- und Arbeitsraum gerecht zu werden.

Um den Festlegungen der Landesplanung hinsichtlich einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung zu entsprechen, wird eine Prüfung und Begründung zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in der Gemeinde Wielenbach vorgelegt. Die Bedarfsprüfung orientiert sich an den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 05.12.2023 sowie an den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des LEPs (s. Ziffer 5 Bedarfsprüfung und Flächenerhebung).

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen: Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes kann eine Wohnbaufläche von ca. 9.000 m² generiert werden.

3.2 Regionalplanung, Region 17 Oberland

Im Regionalplan der Region 17 Oberland werden zu dem Thema Siedlungsentwicklung folgende Aussagen getroffen:

1 Siedlungsleitbild

1.1 G) Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.2 Z) Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

2.2 G) Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodell angewandt werden.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist die Gemeinde Wielenbach als „allgemein ländlicher Raum“ aus. Dieser gehört zum Oberzentrum Weilheim in Oberbayern.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ziele und Grundsätze zum Thema Siedlungsentwicklung dargestellt:

Teil A) I Grundlagen der regionalen Entwicklung

2 Leitlinien für die Region

2.5 G Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und unter Berücksichtigung der Herausforderungen des Klimawandels für künftige Generationen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll reduziert werden.

Teil B) II Siedlungswesen

1. Siedlungsleitbild

1.1 G Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.2 Z Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die

Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

1.5 **Z** Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

1.6 **Z** Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.

1.8 **Z** Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

Teil B) I. Natur und Landschaft

2 Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

2.1 Boden und Geologie

2.1.2 **Z** Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen

- Die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden
- Maßnahmen gefördert werden, die zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der bodenschützenden Funktionen der Bergwälder beitragen
- Maßnahmen gefördert werden, die zu einer boden- und grundwasserschonenden Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen beitragen
- besondere Bodenbildungen geschützt werden, die eine hohe naturgeschichtliche Zeugniskraft aufweisen, wie z.B. Buckelwiesen und andere eiszeitlich überprägte Bodenlandschaften sowie besondere geologische Erscheinungsformen (z.B. Moränen, Drumlins, Toteislöcher und Tumuli sowie Moore)

2.7 Siedlungsgebiete

2.7.1 **Z** Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.

2.7.2 **Z** Ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrsverbindungen oder Versorgungsanlagen sollen durch ausreichende Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungseinheiten vermieden werden. Besonders sollen in den Gebirgs- oder Flusstälern sowie an den Seeufern Freiflächen zwischen Siedlungseinheiten erhalten werden.

2.7.3 **Z** Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.

Da sich die Gemeinde organisch entwickelt und sich auch im Wesentlichen auf den Siedlungsbedarf beschränkt, entspricht die Bauleitplanung den Zielen der Regionalplanung.

Mit den aufgestellten oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen im Hauptort wird der in der Gemeinde Wielenbach bestehende Wohnbaulandbedarf nicht vollständig gedeckt. Auch in den kleineren Ortsteilen bestehen Anfragen nach Wohnbauland. Das bestätigen die in der Gemeinde Wielenbach vorliegenden Bauanfragen. Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren soll daher ein Teil des Wohnraumbedarfes vorrangig für die junge, einheimische Bevölkerung vor Ort gedeckt und somit eine Abwanderung der jungen Bevölkerung verhindert werden.

3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wielenbach weist für den Geltungsbereich der Änderung eine landwirtschaftliche Fläche aus. Im Norden, Westen und Süden schließt die Fläche an bestehende Wohnbauflächen bzw. den Friedhof an.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche künftig als Wohnbaufläche dargestellt. Damit die Wohnbaufläche in die Landschaft integriert wird, wird eine Eingrünung in Richtung Osten vorgesehen.

3.4 Klimaanpassung und Klimaschutz

In der Bauleitplanung sind die Erfordernisse der Klimaanpassung und des Klimaschutzes (§1a Abs. 5 BauGB) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne die natürliche Lebensgrundlage sowie eine menschenwürdige Umwelt sichern und den Klimaschutz sowie die Klimaanpassung fördern.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung trägt diesem Grundsatz insoweit Rechnung, da die Grünstrukturen weiterhin erhalten und ergänzt werden sollen. In der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes werden weitere Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung durch verbindliche Festsetzungen (z.B. Verbot von Schottergärten) festgelegt.

4. Planungsziel und Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt, um der anvisierten Zielsetzung zur Schaffung von Wohnbauland zu entsprechen.

4.2 Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich

Eine Ortsrandeingrünung wird zur offenen Landschaft nach Osten hin dargestellt. Der Kompensationsumfang sowie die konkreten Festsetzungen zur Grünordnung werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert und verbindlich festgesetzt.

5. Planungsalternativen und Standortwahl

Die Bedarfsprüfung orientiert sich an den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 05.12.2023 sowie an den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes.

5.1 Bedarfsprognose

Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsvorausrechnung

Im Folgenden wird der Bedarf an Bauflächen für die Gemeinde Wielenbach ermittelt. Die Gemeinde Wielenbach gehört zum Landkreis Weilheim-Schongau. Der Landkreis zeichnet sich mit einer guten Verkehrsanbindung nach Augsburg oder nach München aus. Die wirtschaftliche Situation der größeren Städte und der Region sorgt auch in der Gemeinde Wielenbach für eine Nachfrage an Wohnbauland. Aufgrund der Lage im Urlaubsgebiet „Pfaffenwinkel“ zwischen Weilheim, Ammersee und Starnberger See zeichnet sich der Landkreis durch einen besonders hohen Naherholungscharakter aus. Dazu kommt eine naturräumliche Vielfalt mit unterschiedlichen Freizeitangeboten, was diesen zu einem idealen Ort für junge Familien macht.

Die positive Lage im Landkreis zeichnet sich in der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wielenbach ab. Mit der Untersuchung der demographischen Entwicklung kann ein Überblick über die aktuelle Situation in der Gemeinde Wielenbach wiedergegeben werden. Hinsichtlich der aktuellen Bevölkerungsentwicklung kann eine positive Tendenz festgestellt werden: Wie aus der nachfolgenden Abbildung 2 hervorgeht, hat die Gemeinde von 1840 bis 2020 einen deutlichen Bevölkerungszuwachs erhalten. Im Jahr 2011 hatte die Gemeinde noch 3.098 Einwohner. Im Jahr 2020 verzeichnet die Verwaltung der Gemeinde ca. 3.425 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2024). Auch ab dem Jahr 2021 setzt sich die Bevölkerungszunahme in der Gemeinde Wielenbach fort. Im Jahr 2024 ist die Einwohnerzahl auf 3.425 Einwohnern zum 31.12.2024 angestiegen. Damit kann die Gemeinde Wielenbach eine starke Bevölkerungszunahme von rund 3,4% nachweisen

(Anstieg von 3.308 Einwohnern am 31.12.2020 auf 3.425 Einwohnern zum 31.12.2024).

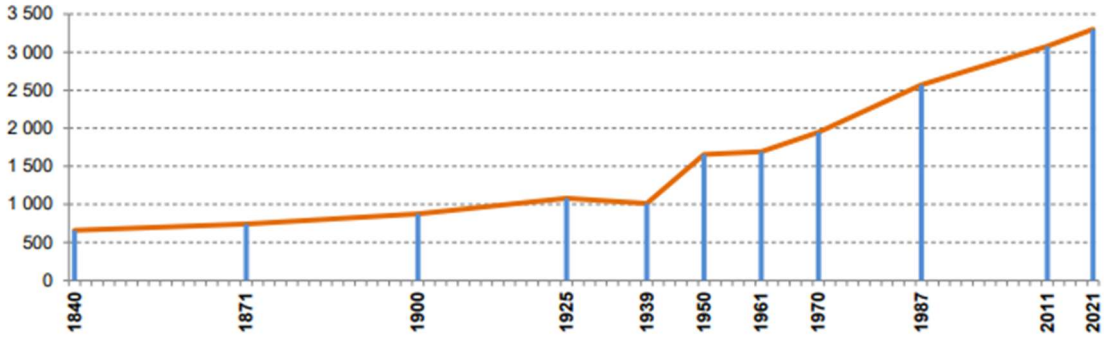
1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung insgesamt	Veränderung 31.12.2021 gegenüber ... in %	Einwohner je km²
01.12.1840	659	*400,9*	20
01.12.1871	742	*344,9*	22
01.12.1900	875	*277,3*	27
16.06.1925	1 080	*205,6*	33
17.05.1939	1 013	*225,9*	31
13.09.1950	1 657	*99,2*	50
06.06.1961	1 693	*95,0*	51
27.05.1970	1 949	*69,4*	59
25.05.1987	2 571	*28,4*	78
09.05.2011	3 077	*7,3*	93

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1] Anzahl	%
2012	3 128	30	*1,0*
2013	3 190	62	*2,0*
2014	3 136	- 54	*- 1,7*
2015	3 171	35	*1,1*
2016	3 192	21	*0,7*
2017	3 191	- 1	*- 0,0*
2018	3 216	25	*0,8*
2019	3 208	- 8	*- 0,2*
2020	3 242	34	*1,1*
2021	3 301	59	*1,8*

[1] Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

Bevölkerungsentwicklung



		31.12.2024	Reihung	Entwicklung*
Gemeinde	Wessobrunn	2.237	18	+ 16
Gemeinde	Wielenbach	3.425	8	+ 53
Gemeinde	Wildsteig	1.385	27	+ 78
Landkreis	**Weilheim-Schongau**	**138.957**		**+ 905**

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wielenbach von 1840 bis 2021 (Bayerisches Landesamt für Statistik, Kommunalstatistik 2022 Gemeinde Wielenbach) und Bevölkerungsstand der Städte, Märkte und Gemeinden im Landkreis Weilheim-Schongau am 31.12.2024 *[Hinweis: Die Bevölkerungszahlen der Verwaltung Wielenbach unterscheiden sich geringfügig von denen der Kommunalstatistik].*

Um die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wielenbach zu untersuchen, kann der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik (Stand August 2021) für die Gemeinde Wielenbach herangezogen werden. Für Wielenbach wird weiterhin eine stetig wachsende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Im Jahr 2017 hatte die Gemeinde 3.191 Einwohner. Die Modellrechnung geht im Jahr 2033 von einer Einwohnerzahl von bis zu 3.260 aus (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik). Schon die Prognose für das Jahr 2020 und 2021 war um einiges niedriger, als sich die Bevölkerung tatsächlich entwickelt hat. In der folgenden Abbildung „Bevölkerungsvorausrechnung“ war für das Jahr 2020

und 2021 eine Bevölkerungszahl von rund 3.240 prognostiziert. Die tatsächlichen Zahlen sind jedoch 3.307 (2020) und 3.357 (2021). Die Einwohnerentwicklung hat sich entsprechend diesem Entwicklungstrend weiterhin positiv fortgesetzt: 3.443 (2022), 3.449 (2023).

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	3 208	585	1 919	704
2020	3 240	590	1 930	720
2021	3 240	600	1 930	720
2022	3 250	600	1 910	730
2023	3 250	600	1 920	730
2024	3 250	610	1 910	740
2025	3 260	600	1 910	740
2026	3 260	610	1 890	760
2027	3 260	600	1 870	780
2028	3 260	610	1 840	800
2029	3 260	620	1 820	820
2030	3 260	620	1 810	830
2031	3 260	620	1 790	840
2032	3 260	620	1 780	860
2033	3 260	620	1 750	890

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausrechnung in der Gemeinde Wielenbach (Bayerisches Landesamt für Statistik, Kommunalstatistik 2020 Gemeinde Wielenbach)

Die Vorausberechnungen (Demographie-Spiegel für Bayern) mit 3.340 Einwohnern für 2033 wurde damit bei weitem übertroffen (3.449 Einwohnern zum 31.12.2023). Die Nachfrage nach Wohnraum und Bauland ist ungebrochen hoch. Trotz der in den letzten Jahren erfolgten Ausweisung von Bauland und schon erfolgter Fertigstellung von Wohnraum, liegen allein aus dem Ortsteil Haunshofen Nachfragen an Wohnbauland vor, die das hier zu schaffenden Bauland übersteigen.

Auch die Auswertung der Lage im Landkreis Weilheim-Schongau und der demographischen Entwicklung im Landkreis lassen einen positiven Entwicklungstrend für die Gemeinde Wielenbach in den kommenden Jahren erwarten: Laut dem Demographie-Spiegel des Landkreises Weilheim-Schongau (Stand August 2021) wird die Einwohnerzahl von 22.571 (31.12.2019) auf 23.500 (31.12.2039) anwachsen.

Insgesamt kann für die Gemeinde Wielenbach festgestellt werden, dass die Bevölkerungsentwicklung zukünftig weiter zunehmen wird.

Die Berücksichtigung der sozialen Infrastruktur (insbesondere für Kinder, Jugendliche und Familien) im Zuge der Aufstellung der 9. Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Wielenbach hat sich mit dem Bedarf an Kinderbetreuungs- und Schulplätzen sowie mit den Freizeitangeboten vor Ort im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung befasst. Die Überprüfung des Bedarfes und des bestehenden Angebotes an Kinderbetreuungs- und Schulplätzen kam zu dem Ergebnis, dass derzeit ausreichen Betreuungsplätze zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Wielenbach hat im Jahr 2024 weitere 20 Kinderbetreuungsplätze mit der Errichtung eines Waldkindergartens geschaffen. Diese sind noch nicht voll besetzt. Darüber hinaus sind in der Gemeinde bzw. im Schulsprengel des Schulverbands stark schwankende Schülerzahlen zu verzeichnen. Wie der nachfolgend aufgeführten Entwicklung der Schülerzahlen zu entnehmen ist, wird die Schülerzahl in den nächsten beiden Jahren stark steigen und zwei zusätzliche Klassen werden erforderlich. Dafür gibt es noch ausreichend Kapazitäten im bestehenden Schulhaus. Danach sinken die Schülerzahlen sehr stark, die Anzahl der erforderlichen Klassen wird von 10 auf 7 fallen. Für die Betreuungsplätze in Krippe und Kindergarten ist ein ähnlicher Trend zu verzeichnen, nur mit einem zeitlichen Vorlauf von 2 bis 3 Jahren:

	2024/25			2025/26		2026/27		2027/28		2028/29		2029/30	
Jahrgangsstufe	Schüler (ohne Ü-Schüler)	davon Schüler mit Migrations-hintergrund	Anzahl Klassen	Schüler (ohne Ü-Schüler)	Anzahl Klassen	Schüler (ohne Ü-Schüler)	Anzahl Klassen	Schüler (ohne Ü-Schüler)	Anzahl Klassen	Schüler (ohne Ü-Schüler)	Anzahl Klassen	Schüler (ohne Ü-Schüler)	Anzahl Klassen
1	55	5	2	71	3	58	3	41	2	25	1	41	2
2	40	3	2	55	2	71	3	58	3	41	2	25	1
3	49	3	2	40	2	55	2	71	3	58	3	41	2
4	43	4	2	49	2	40	2	55	2	71	3	58	3
Summe GS	**187**	**15**	**8**	**215**	**9**	**224**	**10**	**225**	**10**	**195**	**9**	**165**	**8**
Abgänge an Gymn. in %	35%			35%		35%		35%		35%		35%	
Abgänge an RS in %	33%			33%		33%		33%		33%		33%	
Schüler für MS	14			16		13		18		23		19	
Schüler in D-Klassen*	0			0		0		0		0		0	
Summe GS inkl. D-Schüler	**187**			**215**		**224**		**225**		**195**		**165**	
Gesamtanzahl Klassen inkl. D-Klassen			8		9		10		10		9		8

Abbildung 5: Entwicklung der Schülerzahlen, Quelle Gemeinde Wielenbach

Auch wenn durch das geplante Neubaugebiet Bauflächen vorrangig für die einheimische Bevölkerung geschaffen wird, so ist trotzdem mit einem Zuzug von Kindern- und Jugendlichen zu rechnen. Daher geht die Gemeinde Wielenbach kurzfristig von einem starken Rückgang in der Nachfrage aus. Wie die Erfahrungen aus Baugebieten für Einheimische aus früheren Zeiten zeigen, steigt durch die Ausweisung von Baugebieten nicht die Nachfrage an Betreuungs- und Schulplätzen. Vielmehr wird die Aufrechterhaltung der bestehenden Betreuungsangebote sichergestellt. Denn aufgrund des festgestellten demographischen Wandels ist zu befürchten, dass die vorhandenen Einrichtungen zukünftig ohne die Ausweisung von Baugebieten nicht mehr ausgelastet sein werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass in der Gemeinde Wielenbach der Betreuungsbedarf der Einheimischen und schon vor Ort ansässigen Bevölkerung sowie für des geplante Baugebietes zum aktuellen Zeitpunkt sichergestellt ist.

Die Gemeinde Wielenbach ist sich über die bestehende Situation von Freizeitangeboten und möglichen Treffpunkten bewusst: Im Ortsteil Haunshofen gibt es einen ortsansässigen Sportverein. Die Schaffung eines Spielplatzes ist derzeit im Gespräch. Es stehen zwei Flächen zur Verfügung, wovon einer in unmittelbarer Nähe des Baugebiets entstehen könnte. Die Aufnahme eines Spielplatzes in das Baugebiet ist derzeit nicht vorgesehen.

Verkehrsanbindung und Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Der Landkreis Weilheim-Schongau zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B2 nach Augsburg und nach München aus. Dies macht die Ansiedlung im Landkreis von mittelständischen und großen Unternehmen attraktiv. Die vorhandene Landschafts- und Naturräume in alpennähe verbunden mit einem vielfältigen Freizeitangebot machen den Landkreis für den Zuzug interessant. Zudem ist eine familienfreundliche Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Schulen und Vereinen vorhanden.

Im Landkreis sind die Branchen Biotechnologie, Gesundheitswirtschaft, Medizintechnik, Automotive sowie Produktions- und Verfahrenstechnik angesiedelt. Durch die Ansiedlung dieser unterschiedlichen Branchen besteht ein hoher Anteil an qualifizierten Arbeitskräften sowie ein vielfältiges Angebot an Weiterbildungsmöglichkeit. Diese positive wirtschaftliche Situation spiegelt sich auch in der Gemeinde Wielenbach mit einem Zuzug von außerhalb wider.

Verfügbare Wohnflächen / Durchschnittliche Haushaltsgröße

Nach den Angaben des Bayerischen Landesamt für Statistik standen 2021 in Wielenbach 177.312 m² Wohnfläche zur Verfügung. Somit ergibt sich bei 3.357 Einwohnern eine Fläche von ca. 52,8 m² pro Einwohner.

16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2018

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude [1]	992	100,0	1 002	100,0	1 007	100,0	1 029	100,0
darunter mit 1 Wohnung	697	70,3	703	70,2	705	70,0	721	70,1
2 Wohnungen	232	23,4	234	23,4	235	23,3	241	23,4
3 oder mehr Wohnungen	63	6,4	65	6,5	67	6,7	67	6,5
Wohnungen [2] in Wohngebäuden	1 408	100,0	1 425	100,0	1 435	100,0	1 463	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	464	33,0	468	32,8	470	32,8	482	32,9
3 oder mehr Wohnungen	247	17,5	254	17,8	260	18,1	260	17,8
Wohnungen [2] in Wohn- und Nichtwohngebäuden	1 446	100,0	1 463	100,0	1 473	100,0	1 501	100,0
davon 1 Raum	16	1,1	16	1,1	16	1,1	16	1,1
2 Räumen	65	4,5	67	4,6	68	4,6	69	4,6
3 Räumen	159	11,0	161	11,0	162	11,0	165	11,0
4 Räumen	271	18,7	279	19,1	279	18,9	280	18,7
5 Räumen	358	24,8	357	24,4	361	24,5	369	24,6
6 Räumen	258	17,8	261	17,8	264	17,9	269	17,9
7 oder mehr Räumen	319	22,1	322	22,0	323	21,9	333	22,2
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m²	169 618	X	171 780	X	172 984	X	177 312	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	117,3	X	117,4	X	117,4	X	118,1	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	7 610	X	7 686	X	7 737	X	7 899	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,3	X	5,3	X	5,3	X	5,3	X

Abbildung 6 Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Kommunalstatistik 2022, Gemeinde Wielenbach)

Aufgrund der oben beschriebenen guten Lage von Wielenbach ist ein höherer Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren zu erwarten. Der Gemeinde lagen allein schon im Jahr 2019/2020 rund 70 Bewerberanfragen von Einheimischen vor.

5.2 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Mit der Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt kann in der Gemeinde Wielenbach bis zum Jahr 2042 ein Wohnbaulandbedarf von rund 2,6 ha ermittelt werden (Datenstand 2022).

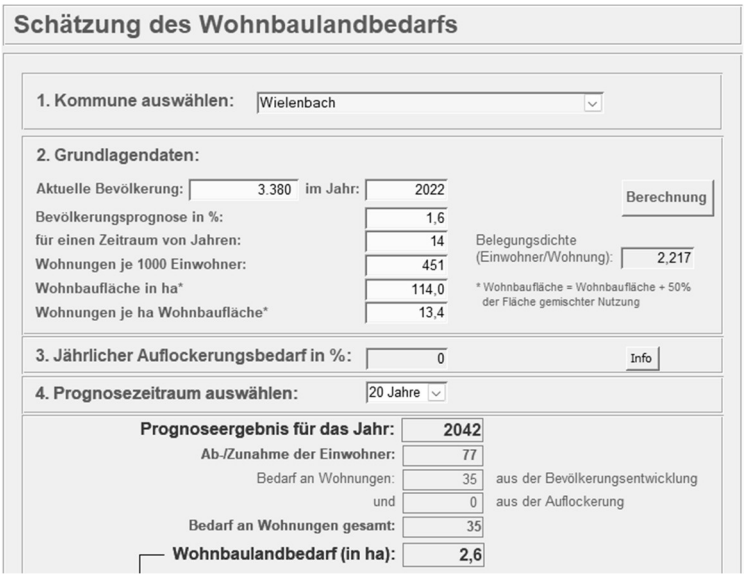


Abbildung 7: Schätzung des Wohnbaulandbedarfes. Quelle: Flächenmanagementdatenbank, © Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Stand Mai 2024. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Da es sich um eine Prognose handelt, muss davon ausgegangen werden, dass sich der tatsächliche Wohnbaulandbedarf noch ändern kann. Wie bereits unter Punkt 5.1 festgestellt werde konnte, liegt die aktuelle Bevölkerungszunahme deutlich über dem, was die statistischen Berechnungen vorhergesagt haben. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Wohnbaulandbedarf bis 2024 mindestens bei 2,6 ha liegt.

5.3 Bewertung der Flächenreserven/Bedarfsnachweis

Der ermittelte Bedarf ist mit den bestehenden Innenentwicklungspotentialen gegenüberzustellen. Um die bestehenden Innenentwicklungspotentiale zu bewerten, werden folgende Kategorien untersucht:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen
- Im Bebauungsplan oder im Bereich städtebaulicher Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Flächen
- Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich, wie etwa Baulücken, Brachen und Konversionsflächen
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Nachfolgend werden für jeden Ortsteil die gemäß Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden Wohn-/Gemischten Bauflächen dargestellt. Auf Grünflächen wird dabei nicht eingegangen, soweit diese nicht durch FNP-Änderungen bereits umgewandelt wurden.

Hauptort Wielenbach

Im Hauptort Wielenbach befinden sich zehn Wohn-/Gemischte Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan, die zur Verfügung stehen. Dabei sind die meisten gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan durch einen Bebauungsplan bereits überplant und bebaut.

Die im Flächennutzungsplan noch unbebaut dargestellten Wohnbauflächen am östlichen Ortseingang südlich der Wilzhofener Straße (Nr. 1) sowie am südlichen Ortseingang westlich der Weilheimer Straße (Nr. 2) sind bereits bebaut. Im Baugebiet an der Weilheimer Straße entsteht neben Einfamilienhäusern ein Geschosswohnungsbau sowie eine Reihenhausanlage. Bebaut sind ebenso schon die südöstlich des Fasanenwegs gelegene Wohnbaufläche (Nr. 3) sowie die westlich an die Nelkenstraße angrenzende gemischte Baufläche (Nr. 4).

Für die zwischen Wilzhofener Straße und Grundschule befindliche Wohnbaufläche (Nr. 5) soll zukünftig der Bebauungsplan „Riegerwiesen“ aufgestellt werden.

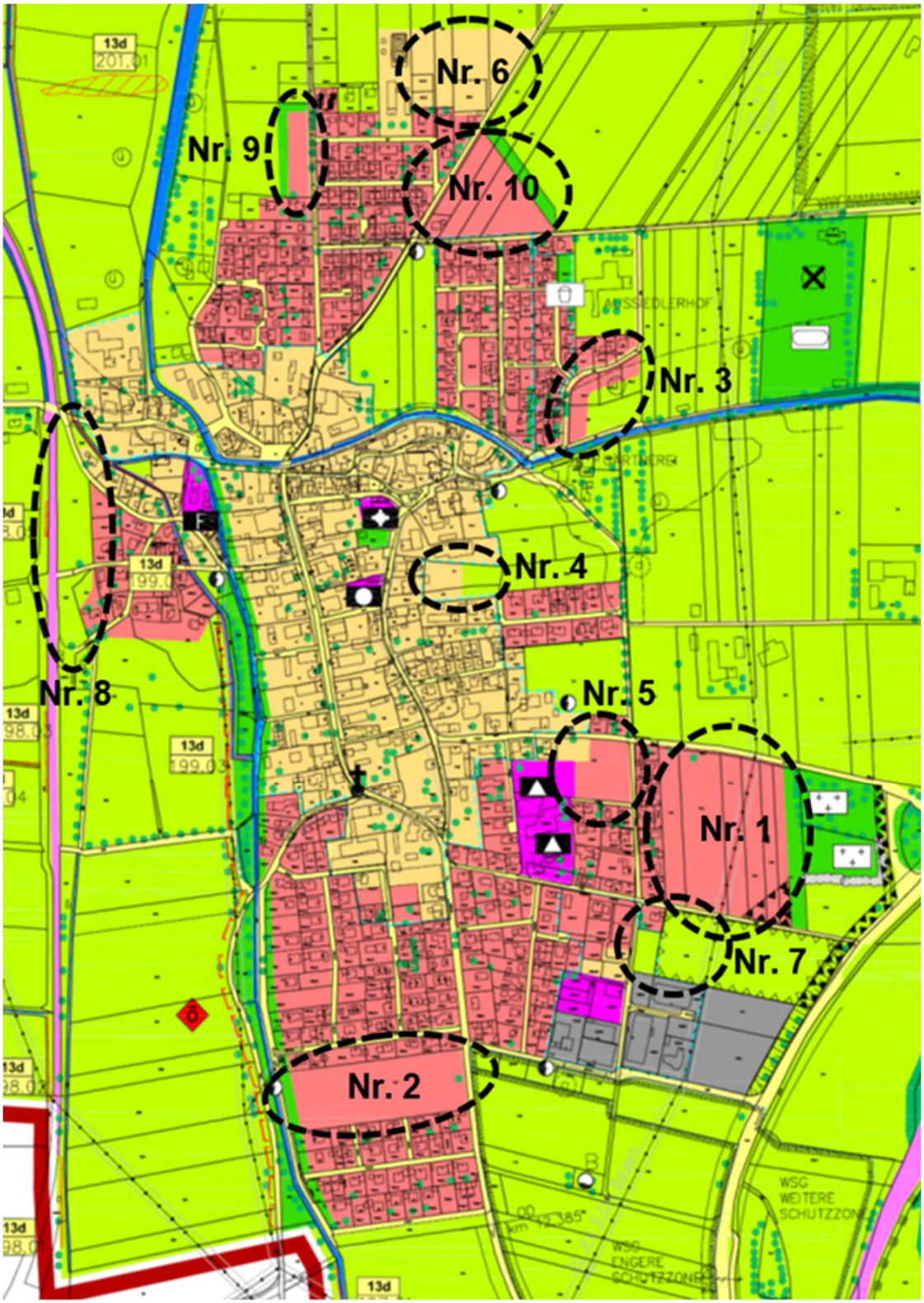


Abbildung 8 Auszug Flächennutzungsplan, Gemeinde Wielenbach

Im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung wurden am nördlichen Ortseingang westlich der Pähler Straße BP „Wielenbach Nord“ (Nr. 6) und östlich der Blumenstraße (Nr. 7) gemischte Bauflächen geschaffen mit dem Ziel hier v.a.

Gewerbe anzusiedeln. Die zugehörigen Bebauungspläne befinden sich derzeit in Aufstellung, bzw. wurden als Satzung beschlossen.

Im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung wurden am westlichen Ortsrand zwischen Raistinger Straße und Wessobrunner Weg Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen geschaffen (Nr. 8). Hier wurde der Bebauungsplan „Raistinger Straße“ aufgestellt.

Zum aktuellen Zeitpunkt wird der Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Raistinger Straße“ aufgestellt. Aufgrund aktueller Gegebenheiten soll mit der 1. Änderung Wohnraum entstehen. Mit der 1. Änderung und Erweiterung Raistinger Straße wird der bestehende Wohnbaulandbedarf nicht vollständig gedeckt. Aus diesem Grund wird zusätzlich der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt wird. Zudem soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan gezielt Wohnraum für die einheimische Bevölkerung im Ortsteil Haunshofen geschaffen werden.

Einzelne größere Flächen des Innenbereichs sind in Privatbesitz, werden noch landwirtschaftlich genutzt und es besteht seitens der Gemeinde kein Zugriff. So sind z. B. die Wohnbauflächen östlich der Demollstraße (Nr. 9) sowie zwischen der Pähler Straße und der Hirschbergstraße (Nr. 10) im Flächennutzungsplan zwar als Wohnbaufläche eingetragen, stehen aber derzeit für eine weitere Entwicklung nicht zur Verfügung. Hier prüft die Gemeinde eine Entnahme der Flächen aus dem Flächennutzungsplan im Zuge einer Neuaufstellung. Einzelne unbebaute Grundstücke des Innenbereichs sind ebenfalls nicht zu erwerben. Brachflächen sind nicht vorhanden. Derzeit wird der Bebauungsplan „Wielenbach Ortskern“ neu aufgestellt mit dem Ziel, Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten großen Althofstellen des Ortskerns zu schaffen.

Abbildung 9 Auszug 7. Flächennutzungsplanänderung (zu Nr. 6 und 7), Gemeinde Wielenbach

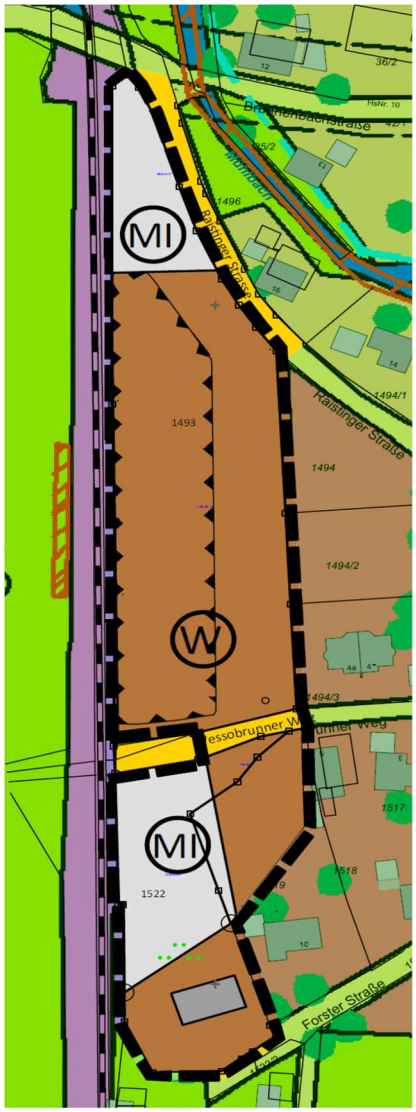


Abbildung 10 Auszug 8. Flächennutzungsplanänderung (zu Nr. 8), Gemeinde Wielenbach

Ortsteil Wilzhofen

Die im Flächennutzungsplan noch unbebaut dargestellte Wohnbaufläche am westlichen Ortseingang südlich der Wielenbacher Straße (Nr. 11) ist mittlerweile bebaut. Einzelne größere Flächen des Innenbereichs liegen in Privatbesitz, werden noch landwirtschaftlich genutzt und sind von der Gemeinde nicht zu erwerben. So ist z. B. die Wohnbaufläche westlich der Hollerbergstraße (Nr. 12) im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche eingetragen, steht aber derzeit für eine weitere Entwicklung nicht zur Verfügung. Hier prüft die Gemeinde eine Entnahme der Flächen aus dem Flächennutzungsplan im Zuge einer Neuaufstellung. Einzelne unbebaute Grundstücke des Innenbereichs sind ebenfalls nicht zu erwerben. Brachflächen sind nicht vorhanden.

Derzeit wird der Bebauungsplan „Wilzhofen Ortskern“ neu aufgestellt mit dem Ziel, Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten großen Althofstellen zu schaffen.

Abbildung 11 Auszug Flächennutzungsplan, Wilzhofen

Ortsteil Am Hardt

Im Ortsteil Am Hardt sind sämtliche Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan durch einen Bebauungsplan überplant und bebaut. Unbeplante Innenbereichsflächen sind nicht vorhanden. Einzelne unbebaute Grundstücke z.B. im Bereich Eichenweg oder Hardtstraße (Nr. 13, 14) stehen in Privateigentum und sind durch die Gemeinde nicht zu erwerben.

Über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung Hardt“ wurde eine bessere bauliche Ausnutzung der verhältnismäßig großen Grundstücke durch größere Gebäudegrundflächen sowie eine Nachverdichtung durch familienfreundliche Gebäudeerweiterungen ermöglicht.

Abbildung 12 Auszug Flächennutzungsplan, Am Hardt

Durch die geologischen Verhältnisse und die Lage des LSG „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfeld“ unmittelbar am Ortsrand ist eine Erweiterung der Siedlungsfläche im Ortsteil Am Hardt praktisch nicht mehr möglich.

Ortsteil Haunshofen

Einzelne größere unbeplante Flächen des Innenbereichs liegen in Privatbesitz, werden noch landwirtschaftlich genutzt und sind von der Gemeinde nicht zu erwerben. Einzelne unbebaute Grundstücke des Innenbereichs sind ebenfalls nicht zu erwerben. Brachflächen sind nicht vorhanden. Die im Flächennutzungsplan noch unbebaut dargestellte Wohnbaufläche an der Bahnhofstraße (Nr. 15) ist bereits durch einen Bebauungsplan überplant und vollständig bebaut.

Zuletzt wurde mit der 6. Flächennutzungsplanänderung die Grünfläche östlich der Wettersteinstraße (Nr. 16) in Wohnbaufläche umgewandelt und durch einen Bebauungsplan überplant. Derzeit wird die Fläche bebaut.

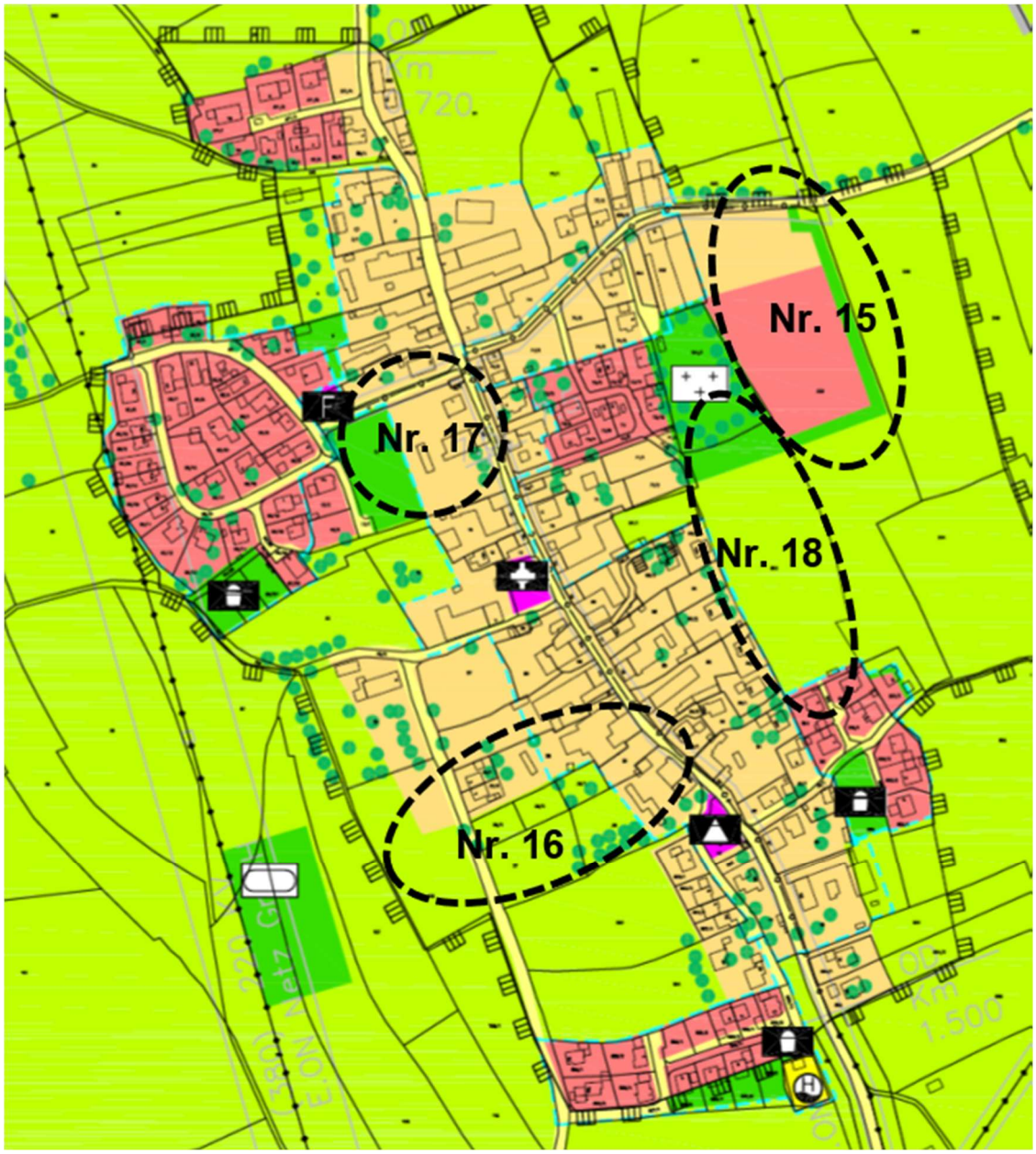


Abbildung 13 Auszug Flächennutzungsplan, Haunshofen, Gemeinde Wielenbach

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Haunshofen Ortskern“ wurden bereits weitgehende Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten großen Althofstellen (z. B. Nr. 17) geschaffen. Das im Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 18.06.2020 angesprochene Flurstück Nr. 810 (Nr. 18) steht aufgrund eines mitten im Grundstück befindlichen Drumlin des „Eberfinger Drumlinfelds“ für eine Überplanung nicht zur Verfügung. Mit Ausnahme der Fläche mit der Fl. Nr. 533, Gemarkung Haunshofen, stehen in Haunshofen keine ungenutzten/freien Flächen zur Verfügung, die zudem durch die Gemeinde erworben werden können. Durch die Lage des Landschaftsschutzgebietes „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfeld“ am Ortsrand wird eine Erweiterung der Siedlungsfläche im Ortsteil Haunshofen zudem erschwert.

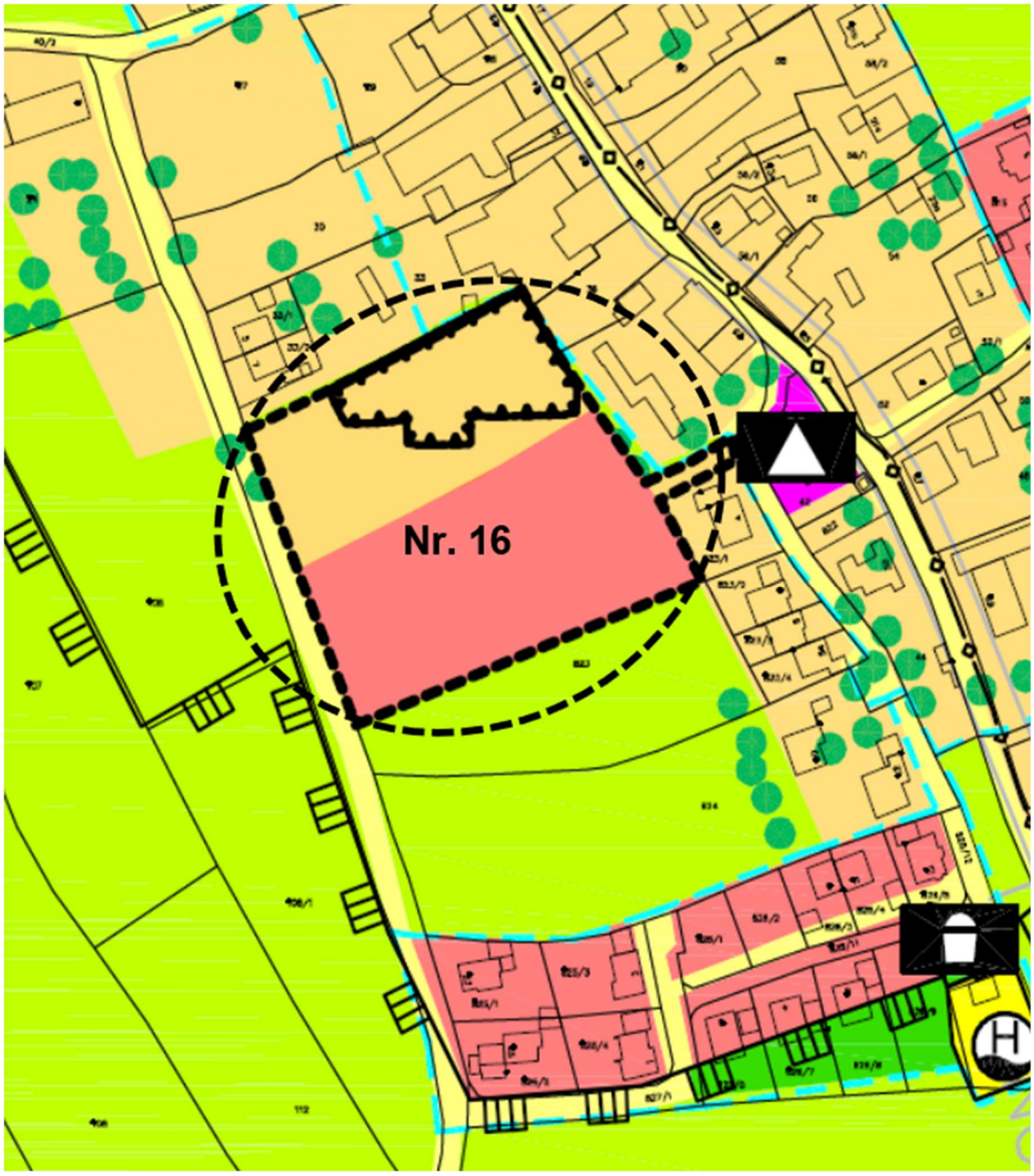


Abbildung 14 Auszug 6. Flächennutzungsplanänderung (zu Nr. 16)

Ortsteil Bauerbach

Für den gesamten Ortsteil Bauerbach wurde der Bebauungsplan „Bauerbach Ortskern“ erstellt, mit dem Ziel einer Nachverdichtung auf den derzeit überwiegend noch aktiv landwirtschaftlich genutzten großen Grundstücken, bzw. Hofstellen (z. B. Nr. 19).

In Bauerbach sind im Innenbereich keine unbebauten Grundstücke oder Brachflächen vorhanden. Die im Flächennutzungsplan noch unbebauten Grundstücke an der Langenbergstraße sind mittlerweile bebaut. Die übrigen Wohnbauflächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind von der Gemeinde nicht zu erwerben. Die

im Flächennutzungsplan noch unbebaut dargestellte gemischte Baufläche in der Langenbergstraße (Nr. 20) ist bereits bebaut. Durch die Lage des Landschaftsschutzgebietes „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfeld“ unmittelbar am Ortsrand ist eine Erweiterung der Siedlungsfläche im Ortsteil Bauerbach kaum mehr möglich.

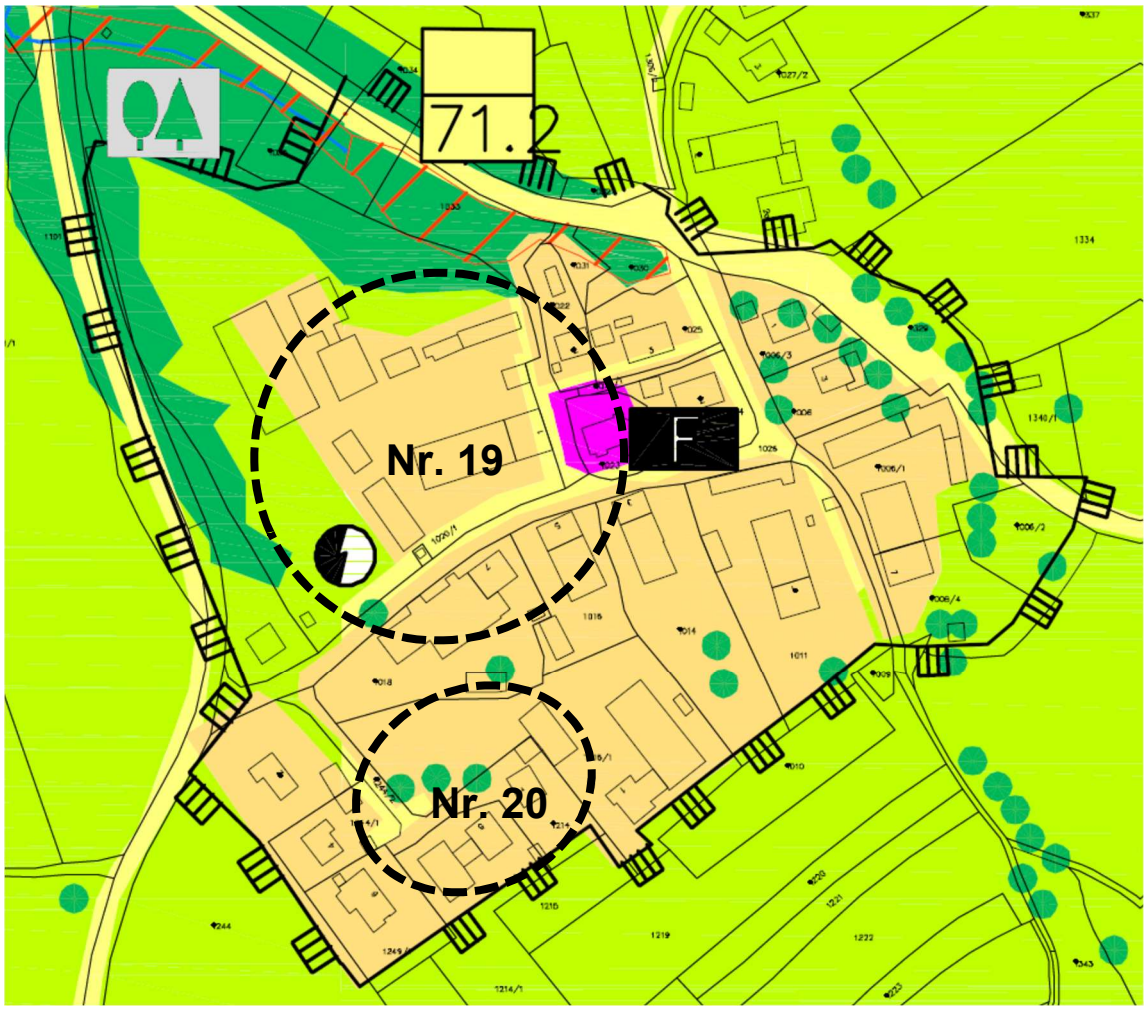


Abbildung 15 Auszug FNP, Bauerbach

Ortsteilbezug

Durch die starke Zugehörigkeit zu den einzelnen Ortsteilen, die zum Teil über 5 km auseinanderliegen, kann den Wohnbedarf nicht durch Angebote in anderen Ortsteilen kompensiert werden. Um die einheimische Bevölkerung im Ortsteil zu halten, eine Überalterung zu verhindern und die gewachsenen Dorfgemeinschaften aufrecht zu erhalten.

Zusammenfassung

Die Bewertung der möglichen Flächen ist im Folgenden noch einmal zusammenfassend aufgeführt mit dem aktuellen Stand der Fläche. Diese Flächen stehen aufgrund der genannten Gründe der Gemeinde nicht zur Verfügung bzw. können den Bedarf an Wohnbauflächen nicht decken.

Hauptort/Ortsteile	Flächen-Nr.	Stand
Wielenbach	Nr. 1	Bebaut
	Nr. 2	Bebaut
	Nr. 3	Bebaut
	Nr. 4	Bebaut
	Nr. 5	Bebauungsplan ist in Planung, aber noch nicht aufgestellt.
	Nr. 6	Bebauungsplan ist aufgestellt und die Grundstücke sind bereits bebaut oder beplant
	Nr. 7	Flächennutzungsplanänderung mit Ziel „Gewerbe“
	Nr. 8	Bebauungsplan wird derzeit aufgestellt
	Nr. 9	Stehen für weitere Entwicklung nicht zur Verfügung (Privatbesitz)
	Nr. 10	Stehen für weitere Entwicklung nicht zur Verfügung (Privatbesitz)
Wilzhofen	Nr. 11	Bebaut
	Nr. 12	Stehen für weitere Entwicklung nicht zur Verfügung (Privatbesitz)
Am Hardt	Nr. 13	Privateigentum
	Nr. 14	Privateigentum
Haunshofen	Nr. 15	Bebaut
	Nr. 16	Wird derzeit bebaut
	Nr. 17	Bebauungsplan aufgestellt mit Hauptziel Nachverdichtung
	Nr. 18	Drumlinfeld

Bauerbach	Nr. 19	Bebauungsplan aufgestellt mit Hauptziel Nachverdichtung
	Nr. 20	Bebaut

Bei der Untersuchung der Flächen innerhalb des Flächennutzungsplanes und bestehender Bebauungspläne wurden zudem Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke und Leerstände ermittelt. Konversionsflächen sind in der Gemeinde Wielenbach nicht vorhanden.

Im Zuge der Aktivierungsstrategie wurden die Eigentümer der ermittelten Innenentwicklungspotentiale in einer Eigentümeransprache angeschrieben. Damit sollen die Entwicklungsabsichten oder Tausch- bzw. Verkaufsabsichten der Eigentümer zu erhalten.

5.4 Aktivierungsstrategie (Baulückenkataster, Innerörtliche Bebauungspläne)

Die Gemeinde Wielenbach verfolgt mit seiner Aktivierungsstrategie die Nutzung innerörtlicher Potentiale. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2022 wurde eine Eigentümeransprache durchgeführt. Im Zuge der Bedarfsanalyse für den Bebauungsplan „Haunshofen Ost II“ wurde als Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potentiale ein Baulückenkataster erstellt. Die Gemeinde hat dazu alle in Frage kommenden Eigentümer von Althofstellen, unbebauten Innenbereichsgrundstücken und leerstehenden Gebäuden per Schreiben über den Stand des Grundstückes und einen möglichen Verkauf befragt. Das Ergebnis der Befragung ist wie folgt:

Fl. Nr.	Gemar-	Status		Fl. Nr.	Gemarkung	Status
3278/0	Wielenbach	Kein Verkauf		**1732/3**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
3273/0	Wielenbach	Kein Verkauf		**3259/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
217/16	Wielenbach	Kein Verkauf		**3260/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
3296	Wielenbach	Kein Verkauf		**3282/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
3297	Wielenbach	Kein Verkauf		**3285/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
1736/11	Wielenbach	Kein Verkauf		**3288/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
1508/1	Wielenbach	Kein Verkauf		**3289/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
1508/8	Wielenbach	Kein Verkauf		**3291/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
2277/2	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**24/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung

2277/3	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**29/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
2278/1	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**41/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
2278/2	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**42/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
109/6	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**82/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
138/0	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**99/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
215/2	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**102/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
215/17	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**103/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
216/6	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**159/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
217/13	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**221/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
217/14	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**262/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
305/0	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**263/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
305/19	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**264/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
1503/1	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**265/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
1503/2	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**311/0**	Wielenbach	Keine Rückmeldung
1508/0	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**36/1**	Haunshofen	Kein Verkauf
1508/9	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**7/0**	Haunshofen	Kein Verkauf
1509/3	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**36/2**	Haunshofen	Keine Rückmeldung
1692/6	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**36/3**	Haunshofen	Keine Rückmeldung
1693/3	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**38/1**	Haunshofen	Keine Rückmeldung
1732/0	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**12/0**	Haunshofen	Keine Rückmeldung
3/3	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**36/3**	Haunshofen	Keine Rückmeldung
109/2	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**38/1**	Haunshofen	Keine Rückmeldung
121/0	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**38/2**	Haunshofen	Keine Rückmeldung
132/0	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**38/3**	Haunshofen	Keine Rückmeldung
132/6	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**65/0**	Haunshofen	Keine Rückmeldung

1688/0	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**603/2**	Haunshofen	Keine Rückmeldung
1689/1	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**823/7**	Haunshofen	Keine Rückmeldung
1702/6	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**826/1**	Haunshofen	Keine Rückmeldung
1729/29	Wielenbach	Keine Rückmeldung		**826/2**	Haunshofen	Keine Rückmeldung
1732/2	Wielenbach	Keine Rückmeldung				

Bislang (Stand November 2024) hatte die Eigentümeransprache nur geringe Erfolge erzielt. Andere geeigneten Alternativflächen zur vorliegenden Bauleitplanung haben sich aber nicht ergeben.

Um mehr Anreize zur Nachverdichtung oder Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Althofstellen und ungenutzter Baulücken / Leerstände zu schaffen, erlässt die Gemeinde Wielenbach derzeit Innenentwicklungsbebauungspläne für alle Ortskerne. Die Bebauungspläne für die Ortskerne Haunshofen (2021) und Bauerbach (2023) sind bereits fertiggestellt. Für den Ortskern Wielenbach mit über 100 Anwesen ist dieser aktuell im Verfahren. Anschließend wird dann der B-Plan „Ortskern Wilzhofen“ aufgestellt. Mit den Innenentwicklungsbebauungspläne verfolgt die Gemeinde zum einen eine klare Regulierung des Innenbereiches, zum anderen sollen Anreize für eine einfache und schnelle Aktivierung der ungenutzten Grundstücke / Leerstände geschaffen werden. So soll beispielsweise eine höhere zulässige Anzahl an Wohneinheiten in allen Ortskernbebauungsplänen zugelassen werden, damit in den nächsten Jahren mehr Wohnraum entstehen kann und der Ausbau der Althofstellen attraktiver wird.

Darüber hinaus wird den Eigentümern von der Gemeinde Wielenbach aktiv eine Unterstützung sowie Beratung bei Bauvorhaben angeboten und Bauplätze des Baugebietes sollen nach dem „Einheimischenmodell“ vergeben werden.

5.5 Fazit

Der Wohnbaulandbedarf von 2,6 ha steht dem ermittelten Innenentwicklungspotential gegenüber. Wie aus der Bewertung der Flächenreserven zu entnehmen ist, stehen der Gemeinde Wielenbach diese ermittelten Innenentwicklungspotentiale jedoch nicht zur Verfügung, da sich diese in Privateigentum befinden. Trotz Eigentümeransprache und Bauberatungsangebote hat es keinen nennenswerten Kauf, Entwicklung oder Tausch der Grundstücke ergeben. Des Weiteren möchte die Gemeinde Wielenbach mit der Aktivierungsstrategie die vorrangige Entwicklung von Innenentwicklungspotentialen fördern.

Mit dem zwischenzeitlich aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wielenbach Nord – 2. Änderung“ konnte ein Mischgebiet mit Wohnbauland von rund 6.000 m² geschaffen werden. Die dadurch ausgewiesenen Grundstücke sind

bereits entweder bebaut oder werden derzeit überplant. Zudem wird derzeit der Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung „Raistinger Straße“ aufgestellt. Mit der Ausweisung der 1. Änderung und Erweiterung „Raistinger Straße“ wird ein Teil des Wohnbaulandbedarfes im Hauptort gedeckt. Insgesamt decken diese Bebauungspläne im Hauptort jedoch nicht vollständig den für die gesamten Gemeinde vorhandenen Wohnbaulandbedarf.

Auch in den kleineren Ortsteilen bestehen Anfragen nach Wohnbauland. Das bestätigen die in der Gemeinde Wielenbach vorliegenden Bauanfragen. Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren soll daher ein Teil des Wohnraumbedarfes vorrangig für die junge, einheimische Bevölkerung vor Ort gedeckt und somit eine Abwanderung der jungen Bevölkerung verhindert werden.

Zudem hat sich die Gemeinde Wielenbach mit dem Bedarf an Kinderbetreuungs- und Schulplätzen sowie mit den Freizeitangeboten vor Ort im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung befasst. Wie die Erfahrungen aus Baugebieten für Einheimische aus früheren Zeiten zeigen, steigt durch die Ausweisung von Baugebieten nicht die Nachfrage an Betreuungs- und Schulplätzen. Vielmehr wird die Aufrechterhaltung der bestehenden Angebote sichergestellt. Aus diesem Grund wird an der Planung im Ortsteil Haunshofen festgehalten.

Die Standortuntersuchung hat gezeigt, dass zum aktuellen Zeitpunkt keine anderen geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen. Daher sieht die Gemeinde Wielenbach nur die Möglichkeit den bestehenden Wohnbaulandbedarf bzw. die bestehende Nachfrage aus der einheimischen Bevölkerung über die Neuausweisung mit der hier vorliegenden Bauleitplanung zu decken. Damit möchte die Gemeinde Wielenbach verhindern, dass die junge Bevölkerung aufgrund fehlender Wohnbauflächen abwandert.

6. Natur und Landschaft

Von besonderer Bedeutung ist das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet LSG 00371.01 „LSG "Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder", Weilheim, Wielenbach, Bernried, Seeshaupt, Eberting“, welches ca. 70 m östlich des Planbereiches liegt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet ist eine landschaftsgerechte Begrünung zu berücksichtigen. Gleichfalls ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, dass der Planbereich zumindest teilweise in einem wassersensiblen Bereich liegt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden ermittelt und im Bauleitplanverfahren auf Ebene des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt.

D) ANLAGE

Gutachten

Baugrunderkundung / Baugrundgutachten Bebauungsplan Haunshofen Ost II, Ingenieurbüro Crystal Geotechnik GmbH, Stand 23.12.2024.

Konzept zur Außengebietswassergebietsableitung für das geplante Baugebiet „Haunshofen Ost II“, Kurzerläuterung, Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Stand 06.05.2025.

Entwässerungskonzept – Innere Erschließung, B-Plan Aufstellung „Haunshofen Ost II“, Erläuterung, Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Stand 27.02.2025.

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche), Bericht Nr. 225044, Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB, Stand 08.04.2025.

E) VERFAHRENSVERMERKE

1.1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.06.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.03.2020 hat in der Zeit vom 22.05.2020 bis 22.06.2020 stattgefunden.

1.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.03.2020 hat in der Zeit vom 22.05.2020 bis 22.06.2020 stattgefunden.

1.4 Zu dem Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2025 bis 05.08.2025 beteiligt.

1.5 Der Entwurf der der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2025 bis 05.08.2025 öffentlich ausgelegt.

1.6 Zu dem Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2025 bis 05.12.2025 erneut beteiligt.

1.7 Der Entwurf der der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.10.2025 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 04.11.2025 bis 05.12.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

1.8 Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18.12.2025 die 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.12.2025 festgestellt.

Wielenbach, den . . . . . .

. . . . . .

Harald Mansi, 1. Bürgermeister (Siegel)

1.9 Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..... Az. ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

....., den . . . . . .

. . . . . .

..... (Siegel Landratsamt)

1.10 Ausgefertigt

Wielenbach, den . . . . . .

. . . . . .

Harald Mansi, 1. Bürgermeister (Siegel)

1.11 Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wielenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen

Wielenbach, den . . . . . .

. . . . . .

Harald Mansi, 1. Bürgermeister (Siegel)