

Markt Wellheim  
Marktplatz 2  
91809 Wellheim



Markt Wellheim  
Landkreis Eichstätt

## **BEDARFSERMITTLUNG FÜR WOHNBAUFLÄCHEN UND GEWERBE IM MARKT WELLHEIM**

**Stand: 19.11.2025**

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer  
Florian-Wengenmayr-Straße 6  
86609 Donauwörth  
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den 19.11.2025

**Inhalt:**

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Grundlagen .....   | 3  |
| 1.1.   | Anlass und Ziel der Untersuchung .....   | 3  |
| 1.2.   | Strukturdaten.....   | 4  |
| 1.2.1. | Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre.....                                      | 4  |
| 1.2.2. | Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2033 .....  | 4  |
| 1.2.3. | Demographie/Altersstruktur .....   | 5  |
| 1.2.4. | Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße.....                              | 5  |
| 1.2.5. | Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß LEP / Regionalplan.... | 5  |
| 1.2.6. | Verkehrsanbindung .....  | 5  |
| 1.2.7. | Wirtschaftliche Entwicklung.....   | 6  |
| 2.     | Wohnbauflächenbedarfsermittlung .....  | 7  |
| 2.1.   | Wohnbauflächenbedarf .....   | 7  |
| 2.1.1. | Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung.....                                    | 7  |
| 2.1.2. | Wohnungsbedarf aus der Auflockerung.....   | 7  |
| 2.1.3. | Dichtefaktor .....   | 7  |
| 2.1.4. | Ergebnis .....   | 7  |
| 2.2.   | Potentialflächenanalyse .....  | 8  |
| 2.2.1. | Innenentwicklung .....   | 8  |
| 2.2.2. | Baulandpotentiale aus FNP (ohne Bebauungsplan/Baurecht): .....                         | 9  |
| 2.2.3. | Zusammenfassung Potential.....   | 9  |
| 2.3.   | Fazit.....   | 9  |
| 2.4.   | Handlungsempfehlungen für die Gemeinde .....   | 10 |
| 3.     | Gewerbe.....   | 11 |
| 3.1.   | Potentialflächen.....  | 11 |
| 3.1.1. | Innenentwicklung .....   | 11 |
| 3.1.2. | Baulandpotentiale aus FNP (ohne Bebauungsplan/Baurecht): .....                         | 11 |
| 3.1.3. | Zusammenfassung Potential.....   | 11 |
| 3.2.   | Flächenbedarf .....  | 11 |
| 3.3.   | Fazit.....   | 12 |

## 1. Grundlagen

### 1.1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Im Bayerischen Landesplanungsgesetz ist geregelt, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind und die Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG, vgl. auch § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) festgeschrieben. Gemäß LEP ist der Bedarf für die Neuausweisung von Siedlungsflächen konkret und nachvollziehbar darzulegen (vgl. LEP 3.1 G, 3.2 Z und 1.2.1 Z). Durch die Oberste Landesplanungsbehörde im Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) wurde hierfür ein bayernweit gültiger Bewertungsmaßstab herausgegeben. Dieser ist in der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ festgehalten (Auslegungshilfe, Stand 05.12.2023). Demnach soll die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs in folgenden Schritten erfolgen:

1. Bedarf begründen und berechnen: Auseinandersetzung mit den Struktur- und Entwicklungsdaten der Kommune, aus denen ggf. ein Erfordernis zur Ausweitung der Siedlungsflächen abgeleitet werden kann. Dies sind insb. die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik (LfStat), die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre sowie die durchschnittliche Haushaltsgröße. Auf Grundlage der zusammengetragenen Fakten sollte eine Annahme getroffen werden, wie sich die Bevölkerung im Planungszeitraum voraussichtlich entwickeln wird. Auf dieser Basis wird ein entsprechender Flächenbedarf ermittelt.
2. Flächenpotentiale erheben: Ermittlung bestehender Flächenpotentiale im gesamten Gemeindegebiet, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind (bspw. im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, Baulücken, Brachen, Leerstände).
3. Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie: Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Flächenpotentiale sowie bei fehlender Verfügbarkeit, die Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie zur Aktivierung der Potentiale.
4. Bedarf für die Neuausweisung ermitteln: Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen durch Gegenüberstellung des abgeleiteten Baulandbedarfs mit den aktivierbaren Flächenpotentialen.
5. Folgekosten beachten: Befassung mit den Folgekosten der Planung und Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.

Anlass und Ziel der hier gegenständigen Untersuchung ist es, die Inhalte dieser Auslegungshilfe auf den Markt Wellheim im Landkreis Eichstätt anzuwenden, den Bedarf an Wohnbauland bis zum Jahr 2033 zu ermitteln und anschließend Flächenpotentiale zu erheben, darzustellen und zu bewerten. Die Ermittlung bezieht sich auf einen 10-jährigen Zeitraum ab 2023, da für das Jahr 2023 die bisher letzten vollständigen Datensätze vorliegen.

## 1.2. Strukturdaten

### 1.2.1. Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre

Mit Stand vom 31.12.2023 wohnten im Markt Wellheim insgesamt 2.778 Personen, im Landkreis Eichstätt 135.220 Personen.

| Entwicklung der Einwohnerzahlen (EW) 2013-2023 |                |                     |
|--|----------------|---------------------|
| Jahr   | Markt Wellheim | Landkreis Eichstätt |
| 2013   | 2.687          | 125.858             |
| 2019   | 2.690          | 132.881             |
| 2023   | 2.778          | 135.220             |

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Markt Wellheim und Landkreis Eichstätt (Angaben aus: Statistik kommunal 2024, Markt Wellheim, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand Mai 2025 und Statistik kommunal 2024, Landkreis Eichstätt, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand Mai 2025)

Von 2013 bis 2023 hat die Bevölkerung im Markt Wellheim folglich um 91 Personen zugenommen, was einen prozentualen Zuwachs von 3,39 % ausmacht.

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Biesenhard, Gammersfeld, Hard, Konstein und Wellheim der Jahre 2013 bis 2024 lässt sich analog der oben gezeigten Statistik wie folgt darstellen:

| Ortsteile   | 31.12. | 31.12. | 31.12. | 31.12. | 31.12. | 31.12. | 31.12. | 31.12. | 31.12. | 31.12. | 31.12. | 31.12. |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|             | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |
| Biesenhard  | 298    | 299    | 303    | 304    | 299    | 291    | 293    | 290    | 291    | 288    | 289    | 273    |
| Gammersfeld | 155    | 142    | 138    | 140    | 140    | 147    | 146    | 143    | 141    | 141    | 141    | 136    |
| Hard        | 197    | 195    | 196    | 195    | 204    | 203    | 206    | 201    | 210    | 215    | 213    | 209    |
| Konstein    | 1071   | 1070   | 1045   | 1058   | 1057   | 1057   | 1069   | 1071   | 1103   | 1132   | 1119   | 1108   |
| Wellheim    | 1059   | 1077   | 1102   | 1120   | 1116   | 1135   | 1078   | 1104   | 1136   | 1136   | 1140   | 1117   |
| Gesamt      | 2.780  | 2.783  | 2.784  | 2.817  | 2.816  | 2.833  | 2.792  | 2.809  | 2.881  | 2.912  | 2.902  | 2.843  |

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile (Quelle: Markt Wellheim, Einwohnermeldeamt am 19.03.2025)

Auch bei den Gemeindeeigenen Zahlen lässt sich dieses Wachstum feststellen. Im Vergleichszeitraum 2013 bis 2023 hat ein Wachstum von 122 Personen stattgefunden ( $\cong 4,20\%$ ).

### 1.2.2. Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2033

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Wellheim, Berechnungen bis 2033 (Stand August 2021) zeigt für den Zeitraum 2019 bis 2033 (14-Jahreszeitraum) ein Bevölkerungswachstum von 120 Personen ( $\cong 4,27\%$ ).

| Entwicklung der Einwohnerzahlen (EW) 2019 – 2033 (Markt) und 2022 – 2042 (Landkreis) |                |      |                     |
|--|----------------|------|---------------------|
| Jahr   | Markt Wellheim | Jahr | Landkreis Eichstätt |
| 2019   | 2.690          | 2022 | 135.591             |
| 2026   | 2.770          | 2032 | 141.800             |
| 2033   | 2.810          | 2042 | 146.000             |

Tabelle 3: Bevölkerungsvorausberechnung Markt Wellheim und Landkreis Eichstätt (Angaben aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Wellheim, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand August 2021 und Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042, Demographisches Profil für den Landkreis Eichstätt, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand Mai 2024)

### **1.2.3. Demographie/Altersstruktur**

Die Bevölkerungsveränderung bis 2033 nach Altersstruktur zeigt, dass bei den „Haushaltsgründern“ (18- bis unter 40-Jährige) ein Rückgang von 5,2 % prognostiziert wird. Auch die Anzahl der 40- bis unter 65-Jährigen wird um 9,2 % sinken.

Demgegenüber wird bei den unter 18-Jährigen (8,7%) und den ab 65-Jährigen (34,1 %) ein Anstieg prognostiziert.

Dies zeigt, dass im Markt Wellheim eher ein Bedarf an altersgerechten Wohnformen benötigt wird.

Im Landkreis Eichstätt ist bis 2042 nach der Prognose folgendes Bild zu verzeichnen.

Ein Anstieg bei den unter 18-Jährigen (4,3 %), den 40- bis unter 65-Jährigen (0,5 %) und den ab 65-Jährigen (36,4 %). Bei den 18- bis unter 40-Jährigen ist ein Rückgang um 0,3 % vorausberechnet.

### **1.2.4. Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße**

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Anzahl der Wohngebäude 2023    | 915                  |
| Anzahl Wohneinheiten (WE) 2023 | 1.244                |
| Anzahl WE je Wohngebäude 2023  | 1.244 / 915 = 1,36   |
| Anzahl EW/WE 2023              | 2.778 / 1.244 = 2,23 |

Ende 2023 betrug die Anzahl der Wohngebäude 915, die Anzahl der Wohneinheiten 1.244. Somit beträgt die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude durchschnittlich 1,36. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,23 Personen.

|      | Anzahl Wohngebäude | Anzahl WE | EW    | EW/WE |
|------|--------------------|-----------|-------|-------|
| 2020 | 898                | 1.211     | 2.730 | 2,25  |
| 2021 | 909                | 1.232     | 2.768 | 2,25  |
| 2022 | 913                | 1.238     | 2.822 | 2,28  |
| 2023 | 915                | 1.244     | 2.778 | 2,23  |

In den vergangenen Jahren hat der Bestand an Wohngebäuden um rd. 1,9 % zugenommen, die Zahl der Wohneinheiten erhöhte sich um rd. 2,7 %. Die Durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich von 2,25 EW/WE auf 2,23 EW/WE.

### **1.2.5. Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß LEP / Regionalplan**

Im Regionalplan Ingolstadt ist der Markt Wellheim in der Karte zu 2.1.1.4.Z zu Zentrale Orte und Nahbereiche nicht als Grundzentrum eingestuft. Wellheim liegt im allgemeinen ländlichen Raum (Karte 1 Raumstruktur zum RP).

Gemäß LEP 2.2.5 G soll der ländliche Raum 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 und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

### **1.2.6. Verkehrsanbindung**

Wellheim liegt ca. 25 km westlich des Regionalzentrums Ingolstadt, 10 km südlich des Mittelzentrums Eichstätt und 10 km nördlich des Mittelzentrums Neuburg an der Donau.

Verkehrstechnisch liegt Wellheim an der Staatsstraße St2047 zwischen Dollnstein (im Norden) und Rennertshofen (im Süden).

Östlich verläuft die B13, erreichbar in rd. 13 km über die gut ausgebauten El 5 und El 7, über die Eichstätt und Ingolstadt gut zu erreichen sind. Südlich verläuft die B16, rd. 18 km entfernt, die auch nach Ingolstadt führt und von dort an die Autobahn A 9 anschließt.

Eichstätt ist mit dem Bus in rd. 30 Minuten von Wellheim aus erreichbar. Der Bus fährt mehrmals täglich (Früh, Mittag, Abend).

Über den Bahnhof in Dollnstein oder Adelschlag kann Ingolstadt auch schnell mit dem Zug erreicht werden (Zugfahrzeit von Adelschlag rd. 35 Minuten).

Wellheim ist folglich sowohl an das überörtliche Straßennetz als auch an den ÖPNV gut angeschlossen.

### **1.2.7. Wirtschaftliche Entwicklung**

#### **6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2018**

| Gegenstand der Nachweisung                                  | Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup> |       |       |       |       |       |
|---|--|-------|-------|-------|-------|-------|
|   | 2018   | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
| Beschäftigte am Arbeitsort                                  | 233  | 275   | 264   | 299   | 308   | 308   |
| davon männlich  | 100  | 122   | 119   | 136   | 132   | 129   |
| weiblich  | 133  | 153   | 145   | 163   | 176   | 179   |
| darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei | .  | .     | .     | .     | .     | .     |
| Produzierendes Gewerbe                                      | 41   | .     | .     | 70    | 70    | 68    |
| Handel, Verkehr, Gastgewerbe                                | .  | 82    | 77    | 72    | 75    | 70    |
| Unternehmensdienstleister                                   | 12   | 9     | 10    | .     | .     | .     |
| Öffentliche und private Dienstleister                       | 103  | 108   | 103   | .     | 118   | 120   |
| Beschäftigte am Wohnort                                     | 1 145  | 1 147 | 1 105 | 1 114 | 1 127 | 1 130 |

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

<sup>2)</sup> Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2022 - 2023 vorläufige Ergebnisse.

Abbildung 1: Angabe der sozialversicherungspflichtigen Angestellten (Angaben aus: Statistik kommunal 2024, Markt Wellheim, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand Mai 2025)

Die Zahl der Beschäftigten in Wellheim ist von 2020 bis 2023 gestiegen.

## 2. Wohnbauflächenbedarfsermittlung

### 2.1. Wohnbauflächenbedarf

#### 2.1.1. Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung

Der Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde. Infolge eines Einwohnerzuwachses steigt auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, wodurch mehr Wohneinheiten benötigt werden.

Für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung wird die heute vorliegende Haushaltsgröße von 2,23 EW/WE (aus Punkt 1.2.4) zu Grunde gelegt. Eine Auflockerung wird vor dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und da Neuansiedlungen in der Regel durch größere Haushalte erfolgen, für Neubedarfe nicht berücksichtigt.

Bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nach Demographie-Spiegel (+4,27% bis 2033; aus Punkt 1.2.2) ergibt sich folglich ein Neubedarf von **54 WE** (120 EW / 2,23 EW/WE).

#### 2.1.2. Wohnungsbedarf aus der Auflockerung

Ein Wohnungsbedarf durch Auflockerung wird nicht berücksichtigt.

#### 2.1.3. Dichtefaktor

Die bestehende Siedlungsdichte (EW/ha) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft vergrößern. Dies lässt sich damit begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 750 bis 900 m<sup>2</sup> umfassen, in den Folgejahren auf 600 bis 650 m<sup>2</sup> verkleinern werden.

Zur Analyse der bestehenden Siedlungsdichte werden die größten Bebauungspläne und ihre aktuelle Bebauung herangezogen.

|              | Nr. 5 | Nr. 14 | Nr. 6 | Nr. 8 | <b>Summen</b> |
|--------------|-------|--------|-------|-------|---------------|
| Fläche (ha)  | 3,9   | 1,7    | 2,4   | 1,4   | <b>9,4</b>    |
| akt. Gebäude | 45    | 12     | 17    | 19    | <b>93</b>     |

Nimmt man an, dass sich in jedem Gebäude 1,36 WE (aus Punkt 1.2.4) befinden ergeben sich für diese Fläche 126 WE (93 \* 1,36 WE). Im Ergebnis ergibt das aktuell **13,4 WE/ha** (126 WE/9,4 ha).

Nach dem Ziel des Flächensparens im Bayerischen Landesplanungsgesetz (5 ha Flächenverbrauch pro Tag), sollten nach landesplanerischer Sicht Dichtewerte von 25 WE/ha angestrebt werden. Dieser Wert ist für den ländlichen Raum und für Wellheim mit seiner aktuellen Ausgangslage (13,4 WE/ha) in den nächsten 10-15 Jahren nicht erreichbar bzw. umsetzbar. Um dem Ziel zu folgen und aufgrund einer zukünftig angestrebten dichteren Bebauung und kleineren Grundstücken wird ein Dichtefaktor von 20 WE/ha angenommen.

Das macht bei einem Bedarf von 54 WE einen Wohnbauflächenbedarf von 54 WE / 20 WE/ha = **2,70 ha**.

#### 2.1.4. Ergebnis

Aus der Bevölkerungsentwicklung (ohne Auflockerung) ergibt sich ein Bedarf von **54 WE bzw. 2,70 ha**.

## 2.2. Potentialflächenanalyse

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (3.2 (B), LEP 2023).“

„Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (...) entgegengewirkt werden (3.1.1 (B), LEP 2023).“

Um diesen beiden Grundsätzen der Siedlungsentwicklung aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2023 gerecht zu werden, werden nun die aktuell im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden freien Bauflächen und Potentialflächen aus dem Flächennutzungsplan.

### 2.2.1. Innenentwicklung

Die aktuell vorhandenen Baulücken bzw. bestehende Baulandpotentiale wurden mittels Flächenkataster, Luftbildern und einer Ortsbesichtigung aufgenommen.

Unbebaute Flächen, die potentiell erschlossen sind:

- liegen innerhalb eines erschlossenen B-Plan-Abschnittes
- liegen direkt an einer öffentlichen Straße

Diese vorhandenen Baulücken befinden sich alle in Privatbesitz.

Aktuelle Baulücken in den Ortsteilen (eigene Erhebung):

|             |           |
|-------------|-----------|
| Wellheim    | 29        |
| Konstein    | 32        |
| Gammersfeld | 1         |
| Hard        | 7         |
| Biesenhard  | 9         |
|             | <b>78</b> |

Insgesamt befinden sich 78 Baulücken im Gemeindegebiet von Wellheim. Nimmt man bei diesen Grundstücken eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> an, nehmen die Baulücken inkl. Bauflächenpotentiale eine Fläche von 6,2 ha ein.

Bei diesen Flächen sind auch Flächen enthalten, die laut FNP einem Mischgebiet zugeordnet werden und demzufolge nicht zu 100 Prozent einer Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Die Flächen befinden sich viel in Bebauungsplänen der letzten Jahrzehnte. Die Grundstücke sind durch mangelndes Verwertungsinteresse der Grundeigentümer (sog. „Enkelgrundstücke“) aktuell dem Wohnmarkt entzogen. Der Markt Wellheim hat bei diesen Grundstücken die Eigentümer angeschrieben und wird dies in regelmäßigen Abständen weiterhin tun, um zu ermitteln, ob ein Verkaufsinteresse besteht und um Interessierten Baugrundstücke anbieten zu können. Diese Bemühungen blieben bisher ohne Erfolg. Auch wurde bei den „alten“ Bebauungsplänen und dem folgenden Verkauf noch auf einen Bauzwang o.ä. verzichtet, was einen Wiederkauf durch die Gemeinde erschwert. Daher kann bei diesen Grundstücken mit einer Aktivierungsquote von 50% (hoher Wert) gerechnet werden. Es bleibt hier ein Potential von 3,1 ha.

Baugrundstücke aus bestehenden Bebauungspläne:

- bestehende Bebauungspläne, die noch nicht umgesetzt wurden

|                  |           | Bebauungspläne           |
|------------------|-----------|--------------------------|
| Wellheim         | 0         |                          |
| Konstein + Aicha | 0         |                          |
| Gammersfeld      | 13        | BP Nr. 12 ‚Obere Breite‘ |
| Hard             | 0         |                          |
| Biesenhard       | 29        | BP Nr. 11 ‚Steigäcker‘   |
|                  | <b>42</b> |                          |

42 Bauplätze stehen bei Umsetzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zur Verfügung. Dies entspricht einer Fläche von rd. **3,4 ha**.

Diese Fläche wird mit 100% angesetzt, da bei einer Umsetzung und bei einem Verkauf durch die Gemeinde davon ausgegangen werden kann, dass alle Grundstücke mit Bauzwang o.ä. verkauft werden und dadurch keine neuen Baulücken entstehen.

**2.2.2. Baulandpotentiale aus FNP (ohne Bebauungsplan/Baurecht):**

- als Wohn- oder Mischgebiet dargestellt Flächen im FNP

Wohngebiete werden mit 100% angesetzt, Mischgebiete mit 50%.

| Ortsteil         | Wohnbebauung (ha) | Mischgebiet (ha) |
|------------------|-------------------|------------------|
| Wellheim         | 5,90              |                  |
| Konstein + Aicha |                   | 0,60             |
| Gammersfeld      |                   |                  |
| Hard             |                   |                  |
| Biesenhard       | 0,35              |                  |
|                  | <b>6,25</b>       | <b>0,60</b>      |

Insgesamt ergeben sich aus dem FNP **6,85 ha** potentielle Wohnbauflächen.

**2.2.3. Zusammenfassung Potential**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Unbebaute Flächen, die potentiell erschlossen sind      | 3,10 ha         |
| Baugrundstücke aus bestehenden Bebauungspläne           | 3,40 ha         |
| Baulandpotentiale aus FNP (ohne Bebauungsplan/Baurecht) | 6,85 ha         |
| <b>Gesamt</b>   | <b>13,35 ha</b> |

**2.3. Fazit**

Insgesamt hat der Markt Wellheim einen Wohnbauflächenbedarf von 2,70 ha und ein Potential von 13,35 ha.

Im Ergebnis macht das einen Überschuss an Wohnbauflächenpotentialen aus, wobei der Bedarf durch eine Innenentwicklung gedeckt werden könnte. Eine Neuausweisung von potentiellen Wohnbauflächen ist daher nicht gegeben.

Die Neuausweisung in Biesenhard von 812,00 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche kann hier vernachlässigt werden. Es handelt sich um einen Lückenschluss, um die Grenze klar definieren zu können.

## 2.4. Handlungsempfehlungen für die Gemeinde

Um das Ziel der flächensparenden Siedlungsentwicklung zu erreichen und vorhandene Potentiale vor Neuausweisungen zu nutzen, ist der Markt angewiesen entsprechende Strategien zu entwickeln oder zu prüfen.

a) Aktivieren bestehender Potentiale

Die bestehenden Grundstückseigentümer sollten in regelmäßigen Abständen befragt werden, ob eine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung besteht. Hier wird die Anlage einer Datenbank empfohlen. Auch sollten Rückkaufangebote oder das Vorkaufsrecht genutzt werden.

b) Bauverpflichtung

Bei zukünftigen Baugebieten sollten unbedingt Bauverpflichtungen in die Verträge aufgenommen werden. Dies verhindert das Schaffen weiterer Baulücken in neu entwickelten Baugebieten.

c) Diskussion Flächenausweisung in FNP-Änderung

Bestehende Flächenpotentiale aus dem Flächennutzungsplan sollten überdacht und diskutiert werden, ob diese notwendig und umsetzbar sind.

- ➔ In der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurden rd. 4,0 ha Wohnbaufläche zurückgenommen. Diese sind in den o.g. Zahlen nicht mehr eingerechnet.

### 3. Gewerbe

#### 3.1. Potentialflächen

##### 3.1.1. Innenentwicklung

Die aktuell vorhandenen Baulücken bzw. bestehende Baulandpotentiale wurden mittels Flächenkataster, Luftbildern und einer Ortsbesichtigung aufgenommen.

Unbebaute Flächen, die potentiell erschlossen sind:

- liegen innerhalb eines erschlossenen B-Plan-Abschnittes

Innerhalb des Bebauungsplans ‚An der Neuburger Straße‘ liegt eine Fläche von rd. **0,85 ha**.

##### 3.1.2. Baulandpotentiale aus FNP (ohne Bebauungsplan/Baurecht):

- als Gewerbegebiet dargestellt Flächen im FNP

| Ortsteil    | Gewerbegebiet (ha) | Bemerkung                      |
|-------------|--------------------|--------------------------------|
| Wellheim    | 0,12               | hier gibt es aktuell Planungen |
| Konstein    | 1,20               | Neuausweisung FNP-Änderung     |
| Gammersfeld | --                 |                                |
| Hard        | --                 |                                |
| Biesenhard  | --                 |                                |
|             | <b><u>1,32</u></b> |                                |

##### 3.1.3. Zusammenfassung Potential

Inklusive der Neuausweisung durch die Flächennutzungsplanänderung befinden sich **2,17 ha** potentielle Gewerbeflächen in Wellheim.

### 3.2. Flächenbedarf

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in Wellheim ist seit 2018 gestiegen. Die Gemeinde erhält immer wieder Anfragen, vor allem von ortsansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben, ob eine Möglichkeit zur Erweiterung oder eines größeren Gewerbegrundstücks besteht. Auch Neuansiedlungen, sowohl von Einheimischen wie auch von auswärtigen Firmen/Personen, werden immer wieder nachgefragt. Diesen Anfragen nachzukommen ist für die Gemeinde aktuell nicht möglich. Bestehende Flächen aus Bebauungsplan oder FNP werden durch ansässige Firmen als Lagerplatz oder Erweiterungsmöglichkeit genutzt. Alle Anfragen für einen Verkauf durch die Eigentümer sind gescheitert.

Im Folgenden kommt eine Übersicht mit Anfragen von Einheimischen oder Auswärtigen nach Gewerbegebietsflächen:

| Branche                  | Betriebe   | Einheimisch | Auswärtig | Neuansiedlung | Erweiterung | Fläche (m <sup>2</sup> ) |                   |
|--------------------------|--|-------------|-----------|---------------|-------------|--------------------------|-------------------|
| <b>KFZ-Gewerbe</b>       | Betrieb 1  | X           |           |               | X           | 2.000                    |                   |
|                          | Betrieb 2  | X           |           | X             |             | 2.000                    |                   |
|                          | Betrieb 3  | X           |           | X             |             | 2.500                    |                   |
| <b>Handwerksbetriebe</b> | Betrieb 1  | X           |           |               | X           | 2.500                    |                   |
|                          | Betrieb 2  | X           |           |               | X           | 3.000                    |                   |
|                          | Betrieb 3  | X           |           |               | X           | 1.500                    |                   |
| <b>Sonstiges</b>         | Es gibt aktuell 5 weitere Anfragen von Einheimischen, die gerne in ihrer Heimatgemeinde Gewerbehallen errichten möchten → ALLE abgelehnt, weil keine Flächen zur Verfügung stehen! |             |           |               |             |                          |                   |
| <b>Gartenbau</b>         | Betrieb 1  |             | X         | X             |             | 3.000                    |                   |
|                          | Betrieb 2  |             | X         | X             |             | 3.000                    |                   |
| <b>Baugewerbe</b>        | Betrieb 1  |             | X         | X             |             | 4.000                    |                   |
| <b>Handwerks-Betrieb</b> | Betrieb 1  |             | X         | X             |             | 1.500                    |                   |
|                          | Betrieb 2  |             | X         | X             |             | 1.500                    |                   |
| <b>Sonstiges</b>         | Weiter gab es in den letzten beiden Jahren noch eine Reihe weiterer Anfragen auswärtiger Betriebe (ca. 10-15) → ALLE aufgrund fehlender Gewerbeflächen abgewiesen!                 |             |           |               |             |                          |                   |
| <b>Ergebnis</b>          |  |             |           |               |             |                          | <b>rd. 26.500</b> |

### 3.3. Fazit

Aktuell kann die Gemeinde die Nachfrage nach Flächen nicht decken, daher wird die Neuausweisung (mit 1,20 ha) für Erweiterungen oder Neuansiedlungen notwendig.

Insgesamt belaufen sich die konkreten Anfragen auf rd. 2,65 ha und das Potential auf 2,17 ha.