



MARKT WOLNZACH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 22. ÄNDERUNG

· BEGRÜNDUNG ·

Datum: 18.02.2020

Planungsstand: Vorentwurf - § 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB / frühzeitige Beteiligung

PLANVERFASSER FNP

Architekturbüro Obereisenbuchner
Schulstraße 13 - 85276 Pfaffenhofen
T: 08441 78999 0
F: 08441 78999 29
INFO@ARCHITEKTURBUERO-OBEREISENBUCHNER.DE

PLANVERFASSER GRÜNORDNUNG

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt Stadtplaner
Marienstraße 7 – 85298 Scheyern
T: 08441 – 82480
F: 08441 – 82470
INFO@EINOEDSHOFER.DE

1. Grundlagen

Der Markt Wolnzach besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den gesamten Gemeindebereich, genehmigt mit Bescheid vom 03.04.2001.

Am 12.04.2018 wurde vom Marktgemeinderat der Beschluss zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Königsfeld ca. 4 km nord-westlich des Ortszentrums von Wolnzach.

2. Anlass und Ziel der Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der wesentliche Anlass für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die geplante Erweiterung des Dorfgebiets am nordöstlichen Ortsrand von Königsfeld zur Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebs mit einer Reithalle

3 Lage im Raum, regionale Bedeutung

Der Markt Wolnzach liegt ca. 55 km nördlich von München, 28 km südöstlich des Oberzentrums Ingolstadt und 65 km südwestlich von Regensburg.

Der Großflughafen München südlich von Wolnzach ist 40 km entfernt.

Wolnzach gehört zur Planungsregion 10 (Ingolstadt, Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Pfaffenhofen/Ilm). Das Gemeindegebiet liegt zwischen den Verdichtungsräumen Nürnberg, München, Augsburg und Regensburg.

Im Regionalplan der Region 10 ist der Markt Wolnzach mit derzeit 11.295 Einwohnern als Unterzentrum eingestuft.

Die Gemeindefläche beträgt 91,52 km².

Das Gemeindegebiet wird von der, in Südost-Nordwest-Richtung verlaufenden Wolnzach und der am südlichen Gemeindegebiet angrenzenden Bundesautobahn A93 räumlich gegliedert.

Der Gemeindebereich von Wolnzach grenzt im Norden an die Stadt Geisenfeld, im Westen an die Gemeinde Rohrbach und die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, im Süden an die Gemeinde Schweitenkirchen, im Osten an den Markt Au i.d. Hallertau und an die Gemeinde Rudelzhausen, sowie im Nordosten an die Stadt Mainburg.

Der Gemeindebereich selbst liegt an der östlichen Regionsgrenze in der Hallertau. Diese Agrarlandschaft ist hinsichtlich ihrer Entwicklung weitgehend von der Sonderkultur „Hopfen“ anhängig und stellt das Charakteristikum des Landschaftsbildes dar.

Im Grenzbereich zwischen den Regierungsbezirken Ober- und Niederbayern ist Wolnzach neben Mainburg und Au als Mittelpunkt dieser Agrarlandschaft zu sehen.

4 Verkehr

Durch die Bundesautobahn E6 (A9) München - Nürnberg die etwa 4 km westlich von Wolnzach verläuft und der unmittelbar an Wolnzach angrenzenden Bundesautobahn A93 nach Regensburg mit der Ausfahrt Wolnzach ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrssystem gegeben.

Durch die Staatsstrassen 2049 und 2549 ist die Gemeinde an das regional bedeutsame Ring- und Radialstraßennetz angeschlossen und somit mit dem Mittelzentrum Pfaffenhofen und den Unterzentren Geisenfeld und Reichertshofen verbunden.

Durch das Kreisstraßennetz und die Gemeindeverbindungsstrassen sind die umliegenden Orte gut zu erreichen.

Der Bahnhof Rohrbach ist als Haltestelle für die Bahnlinie München-Ingolstadt mit dem Pkw in 6 Minuten erreichbar.

5 Bevölkerungsentwicklung

Seit der Volkszählung im Jahre 1987 bis zum Jahre 2015 hat der Markt Wolnzach einen Bevölkerungszuwachs von 3543 Einwohnern zu verzeichnen. Das bedeutet einen Zuwachs von 130 Einwohnern pro Jahr.

Die großen Schwankungen der Zuwachszahlen sind vor allem durch das jeweils vorhandene Baulandangebot zu erklären. Nach Abschluss von Erschließungsmaßnahmen einzelner Baugebiete, stiegen die Zuwachszahlen jeweils sprunghaft an, um dann mangels Baulandangebot abzusinken.

Trotz geringem Baulandangebot betrug der Bevölkerungszuwachs im Jahre 2008 ca. 50 Einwohner. Da seitdem keine Baulandausweisungen erfolgten, stagniert die Einwohnerzahl und hat sich derzeit bei 11.295 eingependelt.

Der Markt Wolnzach liegt im Mittelpunkt der großen bayerischen Automobilhersteller der Standorte München, Ingolstadt und Regensburg.

Da heute von Beschäftigten allgemein große Mobilität gefordert wird, ist für Mitarbeiter dieser Automobilhersteller und Automobilzulieferer Wolnzach ein bevorzugter Wohnort. Manching mit Standort der Airbus Defence and Space Deutschland GmbH ist ca. 25 km entfernt. Der Arbeitsplatz ist von Wolnzach aus schnell erreichbar.

6 Technische Infrastruktur

Die 22. Änderung betrifft eine Fläche die bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche vorgesehen war. Bei der Neuausweisung dieser Fläche als Dorfgebiet wurden die zusätzlichen Anforderungen an die Infrastruktur bereits untersucht.

Für Verkehr, Wasserversorgung, Abwasser, Elektrizität und Abfallwirtschaft sind keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

7 Änderung zu einem Dorfgebiet

Die Fläche wurde ursprünglich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, weil es sich um Flächen im Außenbereich handelt, die traditionell von den angrenzenden Betrieben bewirtschaftet werden.

Im Planungsgebiet befindet sich das Feuerwehrgerätehaus sowie ein öffentlicher Spielplatz. Diese Flächen wurden ursprünglich als Dorfgebiet (Feuerwehrgerätehaus) und als Grünflächen (Spielplatz) ausgewiesen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet frei von Bebauung.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Neubau einer Reitanlage sowie zur baulichen und gestalterischen Optimierung des Feuerwehrgrundstücks geschaffen werden.

Eine ausreichende Eingrünung zur freien Landschaft hin ist unter Einbeziehung der bestehenden Landschaftsstrukturen durchzuführen.

Die Erschließung erfolgt von Osten über die Schmädelstraße.

Die Abwasserbeseitigung für die zusätzliche Bebauung erfolgt über die bewirtschaftete Hofstelle.

Die Wasserversorgung für die zusätzliche Bebauung ist über die bewirtschaftete Hofstelle sichergestellt.