



MARKT WOLNZACH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 22. ÄNDERUNG

· BEGRÜNDUNG ·

Datum: 24.02.2026

Planungsstand: Entwurf - § 3 Abs.2 bzw. § 4 Abs.2 BauGB

ÄNDERUNG FNP

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

GRÜNORDNUNG

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt Stadtplaner
Marienstraße 7 – 85298 Scheyern
T: 08441 – 82480
F: 08441 – 82470
INFO@EINUEDSHOFER.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 überwiegend als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, im westlichen Randbereich als Ortsrandeingrünung und am südlichen Randbereich als Grünfläche und im südöstlichen Randbereich als Dorfgebiet.

Der wesentliche Anlass für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung einer Hofstelle mit einer Reithalle mit Vereinsheim sowie die bauliche und gestalterische Optimierung des Feuerwehrgrundstücks mit angrenzendem Sport- und Spielplatz.

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.

Landesentwicklungsprogramm (LEP), Stand 01.06.2023

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023, Anhang 2) werden die Flächen des Gemeindebereichs Wolnzach als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. „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.“ (LEP 2023, Grundsatz 2.2.2) Als allgemeiner ländlicher Raum werden im LEP 2023 „die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.“ „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP2023, Grundsatz 2.2.5).

Regionalplan (RP 10, Ingolstadt)

Die Marktgemeinde Wolnzach liegt in der Planungsregion 10 (Ingolstadt). In der Karte 1 - „Raumstruktur“ des Regionalplans Ingolstadt (RP10, Ingolstadt, Stand 19.12.2022) wird der Gemeinde Wolnzach als Unterzentrum die

Funktion als Grundzentrum zugeordnet. Als solches übernimmt sie die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs.

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 überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche und in Teilbereichen als Dorfgebiet, Grünflächen und Ortsrandeingrünung vorgesehen war. Bei der Neuausweisung dieser Fläche als Sondergebiet 'Reit- und Sportanlage mit Feuerwehrgerätehaus und Vereinsheim' 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 Sondergebiet 'Reit- und Sportanlage mit Feuerwehrgerätehaus und Vereinsheim'

Im nördlichen Teil des Planungsgebiet befindet sich ein nichtüberdachter Reitplatz. Darüber hinaus ist das Grundstück frei von Bebauung. Es handelt sich überwiegend um eine Fläche im Außenbereich, die traditionell von den angrenzenden Betrieben bewirtschaftet wird. Im Wesentlichen wird die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Teilflächen als Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

Im südlichen Teil des 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 als Erweiterung einer Hofstelle, die auch Räume für örtliche Vereine umfasst sowie zur baulichen und gestalterischen Optimierung des Feuerwehrgrundstücks mit einer Sanierung des angrenzenden Sport- und Spielplatzes geschaffen werden.

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

Die Erschließung für die Sport- und Spielfläche und die Vereinsräume erfolgt von Osten über die Schmädelstraße. Die Reithalle ist Teil der Hofstelle, die über den Kirchenweg erschlossen ist.

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

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

- ENDE -