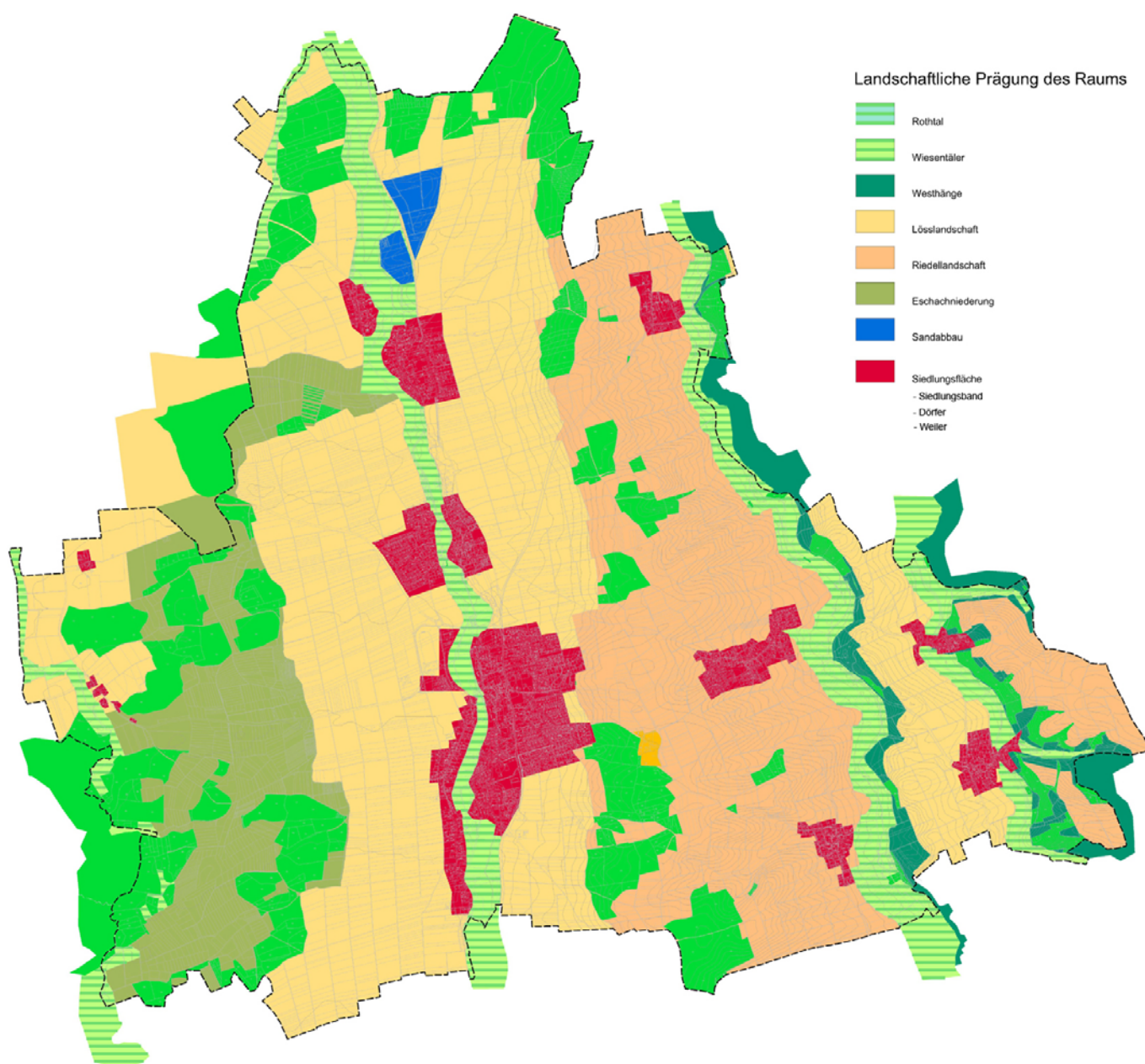


ENP+LP

PFAFFENHOFEN/ ROTH

HANDOUT
ANSÄTZE ZUM VORENTWURF

MARKTGEMEINDERAT
14. OKT 2004





DIE PRÄGUNGEN DES RAUMS

1. Landschaftliche Prägung des Raums

Streng durchziehen vier Gewässer Leibi, Roth, Biber und Osterbach das Marktgebiet von Süden nach Norden und geben damit die Hauptausrichtung der Landschaft vor. Die Tälern bilden das Grundgerüst der Landschaft. Hier herrscht vorwiegend Grünlandnutzung. Im Osterbachtal und im Bibertal finden sich noch Reste wertvoller Nasswiesen.

Beiderseits der Roth breiten sich die flachen Schotterflächen des mächtigen Iller-Urstromtals aus. Typisch ist die offene Landschaft, Wälder fehlen vollständig. Eine mächtige Lössauflage ermöglicht intensive ackerbauliche Nutzung. Alle größeren Siedlungen finden sich hier.

Im Bereich der Eschachniederung wechsel der Landschaftscharakter zu einer typischen 'Moorlandschaft' mit großflächigen Grünländern und dem weit verzweigten Netz des Eschachgrabens. Waldgebiete wie 'Eschach' und 'Triebhölzer' stocken auf den feuchten, für die Landwirtschaft ungeeigneten Standorten. Typisch sind Streusiedlungen wie Luippen und Hirbshofen.

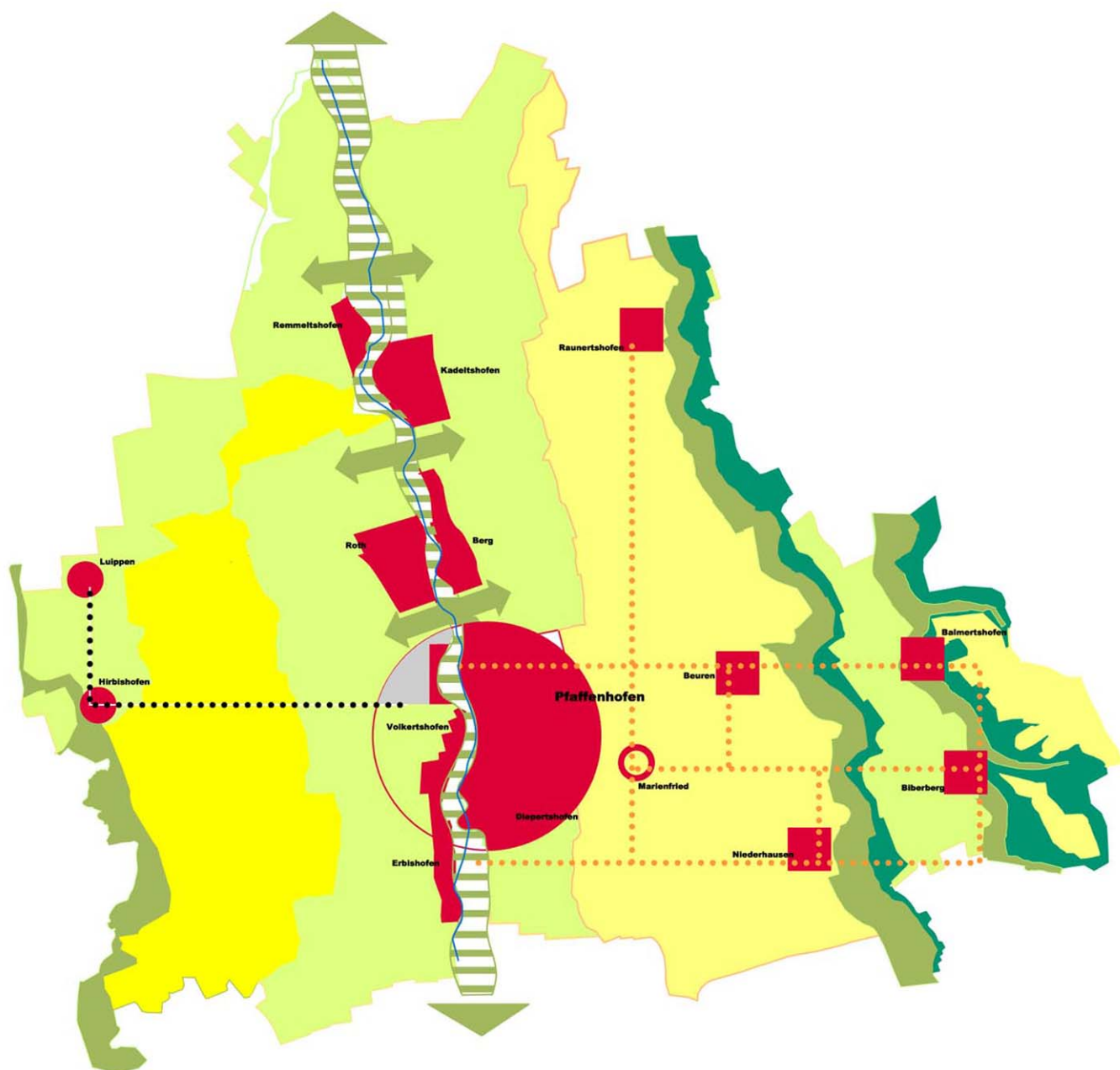
Westlich der Roth steigt die von einer Vielzahl an Rinnen zerteilte wellige Riedel-Landschaft an. Typisch sind die asymmetrischen Talformen von Biber und Osterbach mit den flachen, langgezogenen Osthängen und den steilen nach Westen geneigten Hangleiten. Die Siedlungen Niederhausen, Beuren und Raunertshofen im Bibertal liegen an den flachen Osthängen außerhalb des Tals. Im kleineren Osterbachtal liegen Biberberg und Balmertshofen unmittelbar am Gewässer.

Während die freie Landschaft arm ist an Gehölzen und Bäumen, finden sich in den Dörfern noch häufig Obstgärten und Baumriesen, die einstmals die Siedlungen in die Landschaft eingebunden haben. Heute sind diese z.T. von Neubauten ummantelt, so dass auch der Innenbereich von größeren Baumbeständen geprägt ist.

1. Die Siedlungscharakteristik

Wird bestimmt durch drei wesentliche Siedlungsbausteine

- a) Das Siedlungsband entlang den Rothauen
- b) Die Dörfer im Osten
- c) Die Weiler im Westen





DAS RÄUMLICH-FUNKTIONALE LEITBILD

1. Ziele Landschaft

Die Landschaft des Marktgebiets ist keine spektakuläre Landschaft, sondern eine von den hier lebenden Menschen geprägte Nutzlandschaft. Unterschiedliche Ausprägungen, als Ergebnis des Zusammenspiels zwischen Mensch und natürlichen Vorgaben wie Topographie und Geologie sind aber deutlich ablesbar und geben damit jedem Landschaftstyp seinen eigenen Reiz.

Für den Markt Pfaffenhofen gilt es, diese gewachsene Kulturlandschaft in ihren unterschiedlichen Begabungen zu sichern und zu fördern um nicht zuletzt damit die Attraktivität als Wohnstandort zu erhalten und zu vergrößern. Als Ziele gelten:

Lösslandschaft Sicherung wertvoller Böden für eine nachhaltige ackerbauliche Nutzung

Riedellandschaft Sicherung und Stärkung der Mischung typischer Landschaftselemente und Aufbau von Vernetzungslinien
Stärkung der Eignung für landschaftsgebundene Erholung wie Radfahren, Reiten und Wandern

Wiesentäler Sicherung und Stärkung der Schutzfunktionen der Landschaft im Bereich Biotop- und Artenschutz, Wasserschutz und Denkmalschutz/ Steigerung der Attraktivität der Landschaft für die Erholungsnutzung

Westhänge Sicherung und Stärkung der Schutzfunktionen der Landschaft im Bereich Bodenschutz/ Stärkung der Funktion als talbegleitende Leit- und Vernetzungslinien für Pflanzen und Tiere/ Steigerung der Attraktivität der Landschaft für die Erholungsnutzung

Rothauen - Stärkung der Freizeitfunktion und des Freizeitangebots Wegeverbindungen und Wander-Erlebnisweg entlang der Roth herstellen/ Wasser erlebbar und zugänglich machen/ Freizeit-, Sport-, Spiel- und Kulturangebote schaffen/ Bestehende Mühlen integrieren

Eschachniederung

Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung/ Entwicklung an Boden und Wasser angepasste Landnutzungen wie Grünland-, Weide- und Waldwirtschaft

Landschaftsfugen erhalten

2. Ziele Siedlungsfläche

Siedlungsband stärken Wohnfunktion ausbauen/ Dorfgebiete und Höfe sichern

Kernort als Versorgungsmittelpunkt weiterentwickeln Thema "Wohnen und Arbeiten" / Versorgung, Gewerbe und soziale Infrastruktur ausbauen/ Wohnflächen verdichten

Dörfer sichern Erhalt und Stärkung des Charakters/ Kernbestand sichern/ Endogenen Bedarf abdecken/ Touristisches Potenzial entwickeln/ Gaststätten in Freizeit- und Wegekonzept integrieren/ Angebot erweitern

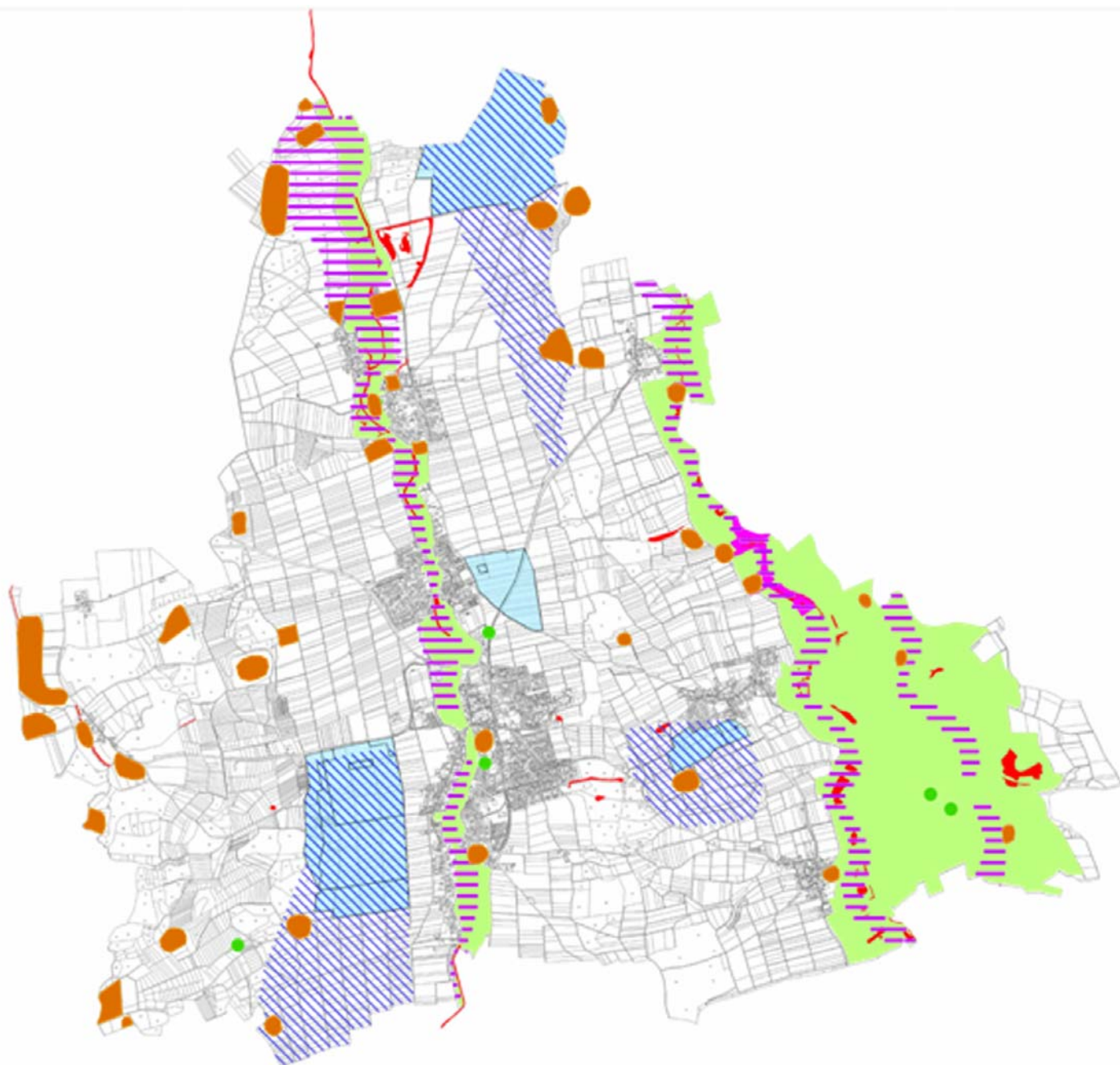
Weiler erhalten Landwirtschaftlichen Charakter und Bestand sichern

Marienfried einbinden Standort in übergeordnetes Freizeit- und Wegekonzept einbinden

3. Ziele Verknüpfung

Interne Anbindung Radwegverbindung zum Hauptort ausbauen

Rad- und Wanderwegenetz Wochenend- und Freizeittourismus ausbauen/ Dörfer verknüpfen/ an "Rothpark" anbinden





DIE RAHMENBEDINGUNGEN

1. Landschaft

Übergeordnete Rahmenbedingungen

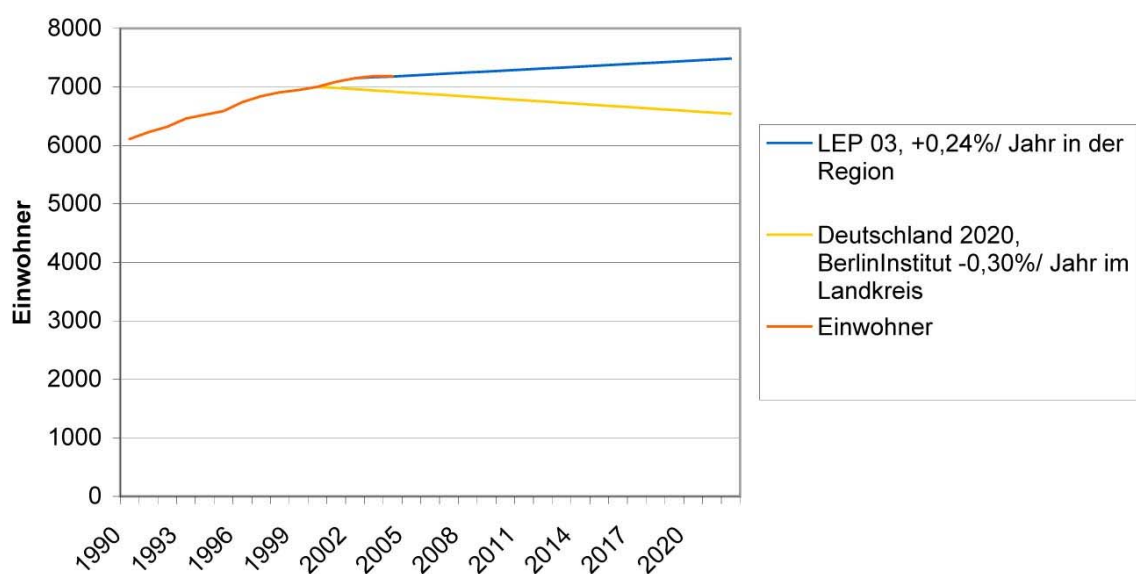
Wie eine zweite Schicht breitet sich über das sichtbare Nutzungsmuster der Landschaft ein unsichtbares Netz aus administrativen Vorgaben aus. Ein Ziel des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans ist es, diese übergeordneten Belange aufzuzeigen und mit den Belangen des Marktes Pfaffenhofen zu koordinieren.

Vorgaben des Naturschutzes im Marktgebiet sind Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Biotop nach Biotopkartierung

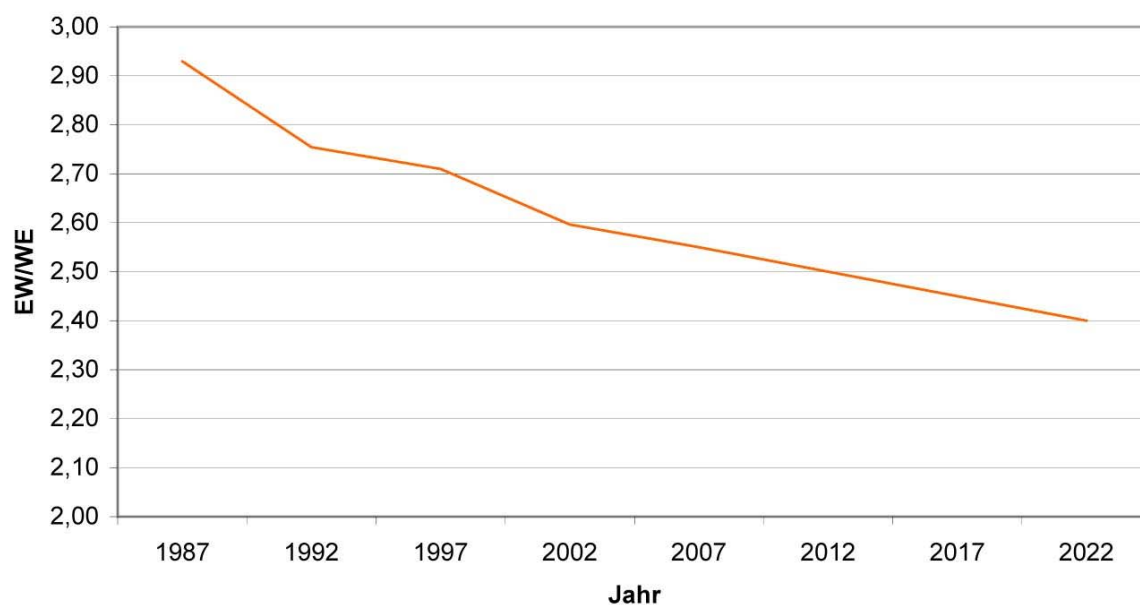
Vorgaben des Wasserschutzes im Marktgebiet sind Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Vorranggebiet Wasserversorgung

Vorgaben des Bodenschutzes im Marktgebiet sind Bodendenkmale

Einwohnerzahl Pfaffenhofen/Roth



Prognose Wohnungsbelegung





DIE RAHMENBEDINGUNGEN

2. Einwohnerentwicklung

Prognose Einwohnerzahl Pfaffenhofen/ Roth

Für die Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung liegen Prognosezahlen aus dem Landesentwicklungsprogramm sowie aus der Studie Deutschland des Berlin Instituts aus dem Jahr 2002 vor.

Die Bevölkerungsentwicklung wird hier unterschiedlich eingeschätzt. Geht das LEP für den Zeitraum bis 2020 von einem sehr leichten Wachstum von 0,24% / Jahr aus, erwartet das Berlininstitut eine leichte Bevölkerungsabnahme von 0,3%/ Jahr. Damit liegt das Entwicklungsspektrum der Bevölkerung innerhalb einer Spanne zwischen leichtem Wachstum und leichter Schrumpfung.

Der Vergleich der tatsächlichen Einwohnerentwicklung mit den Prognosezahlen des Landesentwicklungsprogramms von 2003 (+0,24% in der Region/ Jahr) und der Studie Deutschland 2020 von 2002 (-0,30% im Landkreis/ Jahr) zeigt, dass die tatsächliche Entwicklung sich derzeit noch am oberen Prognosewert bewegt.

Für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung kann deshalb die Annahme des LEP zugrunde gelegt werden.

3. Wohnungsbelegung

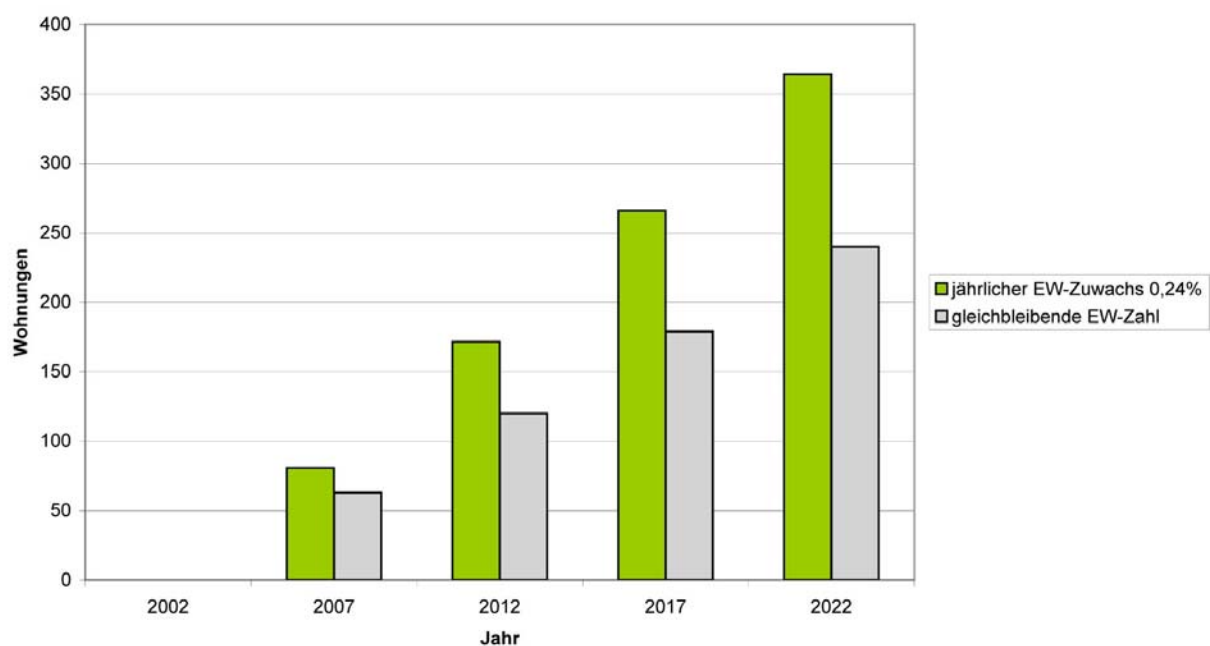
Prognose Wohnungsbelegung

Aufgrund der demografischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte weiter steigen wird. Zusätzlich kann davon ausgegangen werden, dass sich die Wohnfläche je Einwohner weiter erhöhen wird.

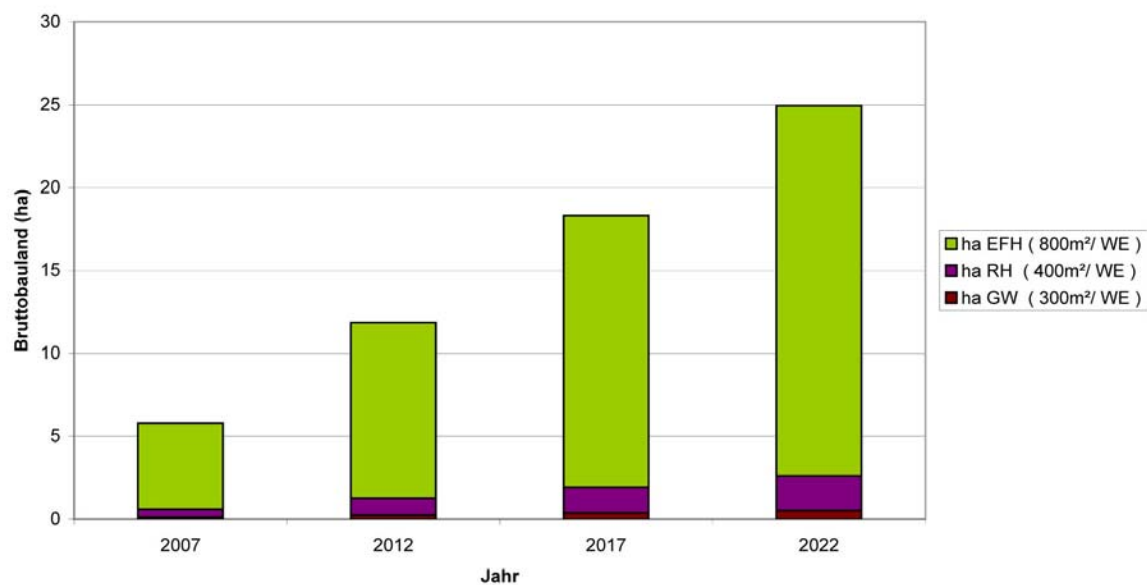
Aus der Veränderung der Haushaltsgröße und einem wachsenden Wohnflächenverbrauch resultiert eine abnehmende Belegung der Wohnungen. Für den Planungszeitraum kann von einer Verringerung der Einwohner pro Wohneinheit von 0,01 / Jahr ausgegangen werden.

Somit wird sich die Belegungsdichte der Wohnungen bis 2020 von derzeit 2,6 EW/WE auf 2,4 EW/WE im Jahr 2022 reduzieren.

Prognose Wohnungsbedarf



Prognose Bruttobaulandbedarf
Markt Pfaffenhofen





DIE RAHMENBEDINGUNGEN

4. Wohnungsbedarf

Prognose Wohnungsbedarf

Selbst ohne Bevölkerungszuwachs wird sich der Wohnungsbedarf allein aufgrund der abnehmenden Belegungsdichte erhöhen. Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen wird deshalb allein aufgrund der Haushaltsstrukturveränderungen und des Wohnflächenzuwachses erforderlich. Zusätzlich zu diesen Flächen, die aus dem Eigenbedarf resultieren kommen Flächen für den prognostizierten Einwohnerzuwachs. Bei einem jährlichen Einwohnerzuwachs von +0,24% werden ca. 360 zusätzliche Wohneinheiten bis zum Jahr 2022 erforderlich sein.

5. Bruttobaulandbedarf

Prognose Bruttobaulandbedarf

Bei der Ermittlung des Bruttobaulandbedarfs wurde unterstellt, dass 80% der zusätzlichen Wohneinheiten in Form von freistehenden Einfamilienhäusern (800 m² BBL/WE), 15% in Form von Reihenhäusern (400 m² BBL/WE) und 5% in Form von Geschößwohnungen (300 m² BBL/WE) errichtet werden.

Der Bedarf zusätzlicher Wohnbaufläche für die zukünftige Entwicklung liegt somit bei etwa 25 ha Bruttobauland. Diesem Bedarf sind Reserveflächen aus dem rechtskräftigen FNP und Flächenpotenziale, die im Rahmen der Entwicklungsplanung für die Ortsmitte Pfaffenhofen ermittelt wurden, gegenüber zu stellen.

Bedarf an Wohnbauflächen	30,0 ha
---------------------------------	----------------

Flächenreserven aus FNP	- 25,3 ha
Wohnen 22,1 ha	
50% Mischgebiet 3,2 ha	

Flächenpotenzial aus	
Entwicklungsplanung " Neue Mitte"	- 3,4 ha
Wohnen 3,2 ha	
50% Mischgebiet 0,2 ha	

Verbleibender Bedarf an Neuausweisungen	1,3 ha
---	---------------

Neue Wohnbauflächen

Wünsche aus Bürgeranfragen	
Wohnen 5,2 ha	5,2 ha

Arrondierungsvorschläge	
Wohnen 3,0 ha	3,0 ha

Summe	8,2 ha
--------------	---------------