

GEMEINDE PÖRNBACH

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

6. Flächennutzungsplanänderung

Begründung

zur Planfassung vom 27.02.2024

Projekt-Nr.: 3018.091

Auftraggeber:

Gemeinde Pörnbach

Kirchplatz 1
85309 Pörnbach
Telefon: 08446 1033
Fax: 08446 1691
E-Mail: info@poernbach.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
2	Bauleitplanung	5
3	Beschreibung des Plangebiets	6
3.1	Lage	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Beschaffenheit.....	7
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	8
4.2	Regionalplan	9
4.3	Flächennutzungsplan	10
5	Planung.....	11
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	13
6.1	Bedarfsermittlung	13
6.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung	16
6.3	Standort- und Planungsalternativen.....	17
6.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen	18
7	Weitere Belange	18
7.1	Umwelt- und Naturschutz	18
7.2	Artenschutz	19
7.3	Denkmalschutz.....	19
7.4	Boden- und Grundwasserschutz.....	19
7.5	Hochwasserschutz	20
7.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	21
8	Auswirkungen der Planung	21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild und Parzellarkarte des Plangebiets.....	7
Abb. 2:	Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans	9
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Gesamtflächennutzungsplan	11
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	14
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns	15

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pörnbach hat am 08.02.2022 die Aufstellung der 6. Flächennutzungsplanänderung für den Hauptort Pörnbach beschlossen.

Veranlasst wird die Planung durch die Gemeinde Pörnbach, die mit der Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets vorbereiten möchte.

Mit der Planung beabsichtigt Gemeinde, dem dringenden Bedarf an Wohnraum zu begegnen. Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem, durch ausreichende und bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Das neue Baugebiet am südöstlichen Siedlungsrand führt die bestehende Siedlungsentwicklung ergänzend weiter und rundet die fingerartige Siedlungsentwicklung an der Sonnenstraße ab. Der Südhang steht für eine herausragende Besonnung der Flächen. Die Nähe zu wesentlichen öffentlichen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, besonders Kita, Grundschule, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, und deren fußläufige Erreichbarkeit sprechen ebenfalls für diesen Standort.

Bei der Flächenentwicklung möchte die Gemeinde besonders die Bedürfnisse der Bevölkerung mit besonderem Bedarf, von jungen Familien, ortsverbundenen Bürgerinnen und Bürger berücksichtigen. Deshalb möchte sie vergünstigte Bauplätze über ein sog. Ansiedlungsmodell anbieten. Das neue Modell entspricht den EU-rechtlichen Vorgaben und berücksichtigt beispielsweise den Wohnort, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie soziale und familiäre Aspekte. Ferner möchte die Gemeinde die Eigenheimbildung fördern. Steigenden Eigenheimpreisen in der Gemeinde soll durch die Schaffung eines Wohnraum-Angebots stabilisiert werden.

Die Gemeinde strebt eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Dichte an, die neben den dörflichen Gegebenheiten im Sinne des Flächensparens auch weniger flächenintensive Wohnformen berücksichtigt. Ziel für das Wohngebiet soll daher sein, die dörflichen angepassten und nachgefragten Siedlungsformen bzw. Gebäudetypen (Einzelhäuser, Doppelhäuser) auch verdichtete Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser zu berücksichtigen. Weitere Verdichtungsformen, wie z. B. Ketten- oder Reihenhäuser, sollen geprüft werden. Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist unter Beachtung anderer Planungsaspekte (Topografie, Nachbarschaften etc.) zu minimieren.

Zur Einbindung des geplanten Baugebiets in Natur- und Landschaft sowie zur Gliederung der Siedlungserweiterung sollen Grünflächen ausgewiesen werden. Die innerörtlichen Grünflächen sollen als Erholungs-, Spiel- und Freizeitflächen genutzt werden können. Mit einem geeigneten Fußwegenetz in den Grünflächen können die Verbindungen im Quartier verbessert werden. Die randlichen Grünflächen übernehmen vorrangig die Funktion der Ortsrandeingrünung. Ferner sollen an den Tiefpunkten die erforderlichen Rückhalte- bzw. Sickerbecken in die Grünflächen integriert werden. Im Übergang zum bestehenden Siedlungsgebiet werden gemäß der vorhandenen Nutzung private Grünflächen ausgewiesen.

Aufgrund der besonderen Hochwasser-Belastungssituation in Pörnbach und den zunehmenden Folgen des Klimawandels wird eine wassersensible Siedlungsentwicklung angestrebt. Ziel ist es, dem natürlichen hydrologischen Kreislauf möglichst nahe zu kommen. Das Planungsziel wird vorrangig auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sein. Auf Flächennutzungsplanebene können jedoch ausreichend Flächen für wasserwirtschaftliche Belange ausgewiesen werden. Die Versiegelung von Oberflächen, die einen erhöhten Abfluss mit sich bringt, soll soweit möglich reduziert werden und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verdunstet, genutzt oder gespeichert werden. Eine Ableitung soll nach Möglichkeit gedrosselt erfolgen. Durch den verringerten Oberflächenabfluss entlastet eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung das Entwässerungssystem. Dies kommt sowohl dem Gewässerschutz als auch der Grundwasserneubildung zugute.¹

Bei den weiteren Planungen wird zur Vermeidung einseitiger Belastungen eine Verteilung der Verkehre angestrebt. Das Baugebiet soll an mehreren Stellen, sowohl im Norden als auch im Süden, mit dem vorhandenen Straßen- und Wegenetz verknüpft werden. Die fußläufige Verbindung mit Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen soll dabei besonders unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit optimiert werden.

Aufgrund der Größe des geplanten Baugebiets und des Bedarfsnachweises, der auf der demografischen Entwicklung basiert, sollen an anderer Stelle in Pörnbach bisher geplante und nicht umgesetzte Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

2 Bauleitplanung

Die Flächennutzungsplanänderung wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen. Die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen erfordern keine Verlängerung der Beteiligungsfristen. Der Gemeinde Pörnbach greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

¹ Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) (Hg.): Wassersensible Siedlungsentwicklung (Leitfaden, Stand: 29.10.2020)

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Pörnbach liegt zentral im Landkreis Pfaffenhofen zwischen Pfaffenhofen und Ingolstadt. Das Gemeindegebiet liegt am westlichen Rand der Hallertau und auf der östlichen Seite des Paartals. Neben dem Hauptort Pörnbach, in dem die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen, Nahversorgungseinrichtungen und Gewerbebetriebe angesiedelt sind, gehören weitere Gemeindeteile zur Gemeinde. Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen.

3.1 Lage

Baugebiet Pörnbach-Ost / Nähe Sonnenstraße

Das ursächliche Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Pörnbach zwischen der Lindenstraße im Norden und der Sonnenstraße im Süden. Es grenzt im Westen an die bebauten Wohngrundstücke an der Erlenstraße, im Süden an die Bebauung nördlich der Sonnenstraße und im Osten an die freie Feldflur an. Im Norden wird das Baugebiet von der Lindenstraße begrenzt. Im Südosten nähert sich das Baugebiet den westlichen Ausläufern der großen zusammenhängenden Waldfläche östlich von Pörnbach (Seestallholz u.ä.).

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke Nr. 1114, 1115, 1115/1, 1115/2 und 1116 in der Gemarkung Pörnbach. Das Plangebiet ist rund 5,85 ha groß.

Umwidmungen

Die Umwidmungsflächen liegen am südlichen Rand von Pörnbach, zwischen der Ringstraße und der Hans-Lackner-Straße. Sie grenzen im Norden an bebaute Grundstücke südlich der Münchner Straße (B 13) und im Süden an landwirtschaftliche Flächen. Betroffen sind (in einigen Flächen auch nur als Teilflächen TF) die Flurstücke Nr. 180 (TF), 181 (TF), 183 (TF), 185, 184/1 (TF), 186 (TF), 186/2 (TF), 186/5, 187, 188, 189 (TF), 190/1, 191, 192/1, 193, 194, 195, 196, 198 und 200, alle Gemarkung Pörnbach. Die Fläche ist rund 1,34 ha groß.

Weitere Flächen liegen am südöstlichen Rand von Pörnbach, beiderseits der Hopfenstraße im jeweils rückwärtigen Teil. Ein Flächenteil liegt am Gießbach, der andere an landwirtschaftlichen Flächen. Betroffen sind jeweils Teilflächen der Flurstücke Nr. 1166, 1167, 1170/2, 1205 und 1206, alle Gemarkung Pörnbach. Die Flächen beiderseits der Hopfenstraße sind insgesamt rund 0,51 ha groß.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Lindenstraße und die Sonnenstraße an das örtliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Die Sonnenstraße führt über die Hopfenstraße und den Mitterweg oder über die Lindenstraße zur B 13, die Pörnbach in Südost-Nordwest-Richtung durchquert. Von der Lindenstraße kann über die Hochstraße und die Raiffeisenstraße die Regensburger Straße (Kreisstraße PAF33) erreicht werden, die ebenfalls zur B 13 führt, über die Pörnbach an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Über das bestehende Straßen- und Wegenetz aus der Ortslage heraus (Kirchplatz) ist das Plangebiet fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Von Plangebiet in die Ortsmitte dauert der Fußweg ca. 15 Minuten lang, zur Grundschule an der Raiffeisenstraße ebenfalls.

Mit einem von der Gemeinde betriebenen Rufbus können die Bahnhöfe Pfaffenhofen und Baar-Ebenhausen erreicht werden.

3.3 Beschaffenheit

Baugebiet Pörnbach-Ost / Nähe Sonnenstraße

Aktuell wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich, vorrangig als Ackerland, genutzt. Ein Teil der Fläche (im Luftbild hell abgesetzt) ist mit Miscanthus, einer Pflanze zur Energieerzeugung, bewachsen (sog. Elefantengras oder Chinaschilf). Im Süden des Plangebiets an der Hangkante sind private Gärten vorhanden. Der nordwestliche Teil wird als Wiese gepflegt, ist mit einzelnen jüngeren Baum- und Strauchpflanzungen bestanden und dient auch als Holzlagerplatz. Weitere strukturierende Landschaftselemente sind nicht vorhanden. Bauliche Strukturen sind nicht vorhanden.



Abb. 1: Luftbild und Parzellarkarte des Plangebiets²

Das überplante Gelände liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 430 m ü. NHN (Nordost) bis 446 m ü. NHN (Nordwest) und fällt nach Süden hin auf ca. 426 m ü. NHN (Südwest)

² Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernaltas, abgerufen am 02.03.2022, o.M., mit Kennzeichnung Plangebiet

bis 416 m ü. NHN (Südost) hin ab. Das Gelände ist insgesamt homogen geneigt; Ranken, Terrassierungen etc. sind ausgenommen kleinerer Einflüsse aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht vorhanden.

Schutzgebiete oder Biotope liegen weder im Plangebiet noch grenzen direkt welche an.

Umwidmungen

Die Flächen werden landwirtschaftlich in unterschiedlicher Ausprägung bzw. Intensität genutzt.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Pörnbach ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt. Dazu benennt das LEP folgende zu beachtende Grundsätze (G):

Raumstruktur

- 2.2.5 (G) „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.“

Das LEP gibt für die Siedlungsentwicklung Ziele (Z), die nicht der Abwägung unterliegen, und weitere Grundsätze vor, die im Folgenden ausschnittsweise genannt werden, sofern sie für die weitere Planung von Belang sind:

Siedlungsstruktur

- 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“
- 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.“
- 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)“

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist das Gemeindegebiet von Pörnbach als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 17 km, das nächstgelegene Mittelzentrum Pfaffenhofen rund 10 km entfernt. Versorgungsfunktionen übernimmt ferner das benachbarte Reichertshofen als Unterzentrum. Das Gemeindegebiet liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Augsburg-Ingolstadt.

A II 1 (G) Ländlicher Raum

Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen.

Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern.

Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

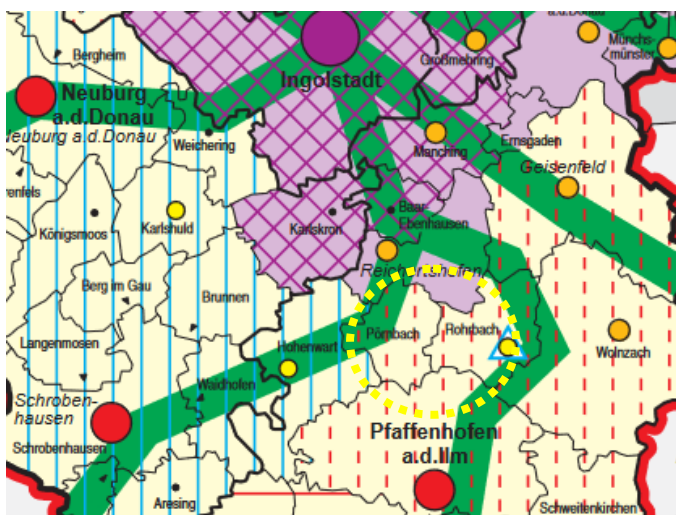


Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans³

Für das Siedlungswesen (B III) benennt der Regionalplan für die Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung folgende Ziele und Grundsätze:

B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

B III 1.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

³ Planungsverband Region Ingolstadt, Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ vom 05.05.2006., o.M., mit Kennzeichnung Gemeindegebiet

- B III 1.1.2 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- B III 1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen (...).
- B III 1.3 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- B III 1.4 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- B III 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Das Plangebiet liegt am Rand eines großen zusammenhängenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

- B I 8.2 (Z) In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung
- des Arten- und Biotopschutzes
 - wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
 - des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung
- besonderes Gewicht zu.

Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenn-grün, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Baugebiet Pörnbach-Ost / Nähe Sonnenstraße

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (2005) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Westen und Süden schließen sich bereits vorhandene Wohnbauflächen bzw. Allgemeine Wohngebiete (WA) an, im Norden und Osten weitere landwirtschaftliche Flächen. Am südwestlichen Rand des Plangebiets sind als landschaftsplanerische Zielaussage die Bepflanzung und Eingrünung des bestehenden bzw. potentiellen Ortsrandbereichs vermerkt (hellgrüne Baumsymbole).

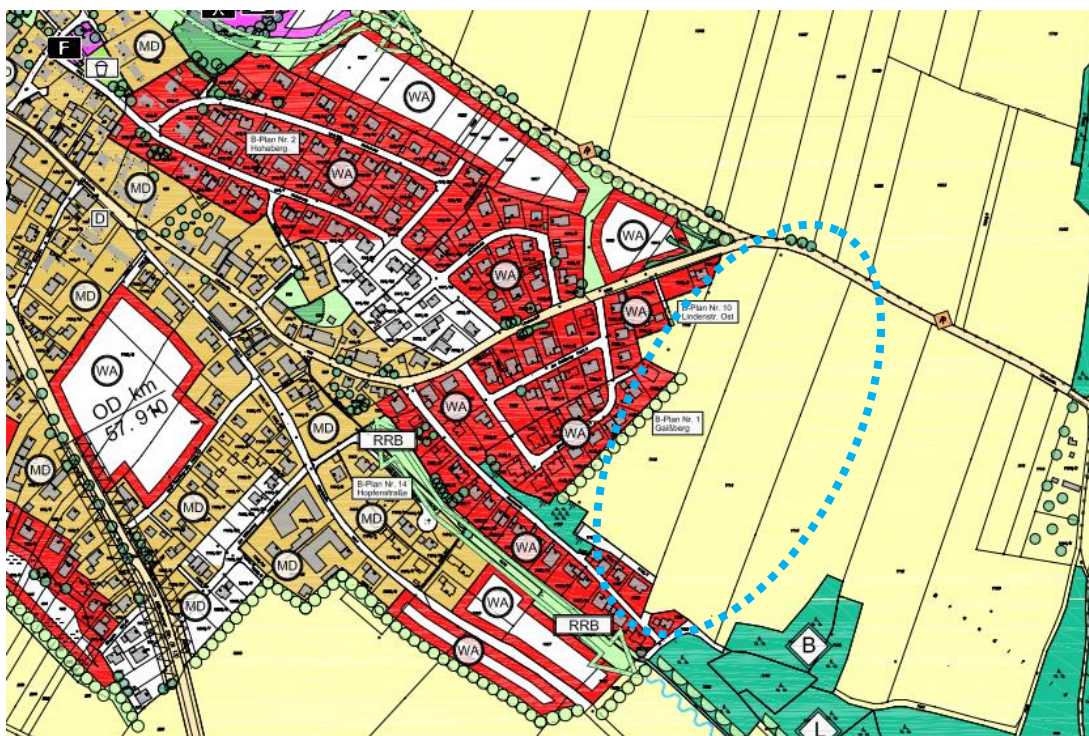


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Gesamtflächennutzungsplan⁴

Der Flächennutzungsplan entspricht mit seinen Darstellungen an dieser Stelle nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und wird daher geändert.

Zur Umsetzung der Planung soll zeitnah ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Umwidmungen

Die Flächen, die nunmehr umgewidmet werden sollen, sind als geplante allgemeine Wohngebiete WA dargestellt. An den Ortsrändern sind jeweils Grünflächen mit Baumpflanzungen dargestellt.

5 Planung

Baugebiet Pörnbach-Ost / Nähe Sonnenstraße

Gemäß der o. g. Zielsetzung wird das Plangebiet zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Baugebietsfläche ist ca. 4,34 ha groß und schließt an die bestehende WA-Fläche westlich und südlich des Plangebiets an. Sie gliedert sich mit der Aufnahme der Grünflächen zur inneren Durchgrünung in einen nördlichen Teil mit ca. 1,66 ha und einen südlichen Teil mit 2,68 ha.

Die Grünflächen zur Randeingrünung und zur Stärkung der wohnortnahen Erholung sollen gemäß der o. g. Zielsetzung ebenfalls auf Flächennutzungsplanebene vorbereitet werden. Zur Ortsrandeingrünung ist am östlichen Rand des Plangebiets eine Grünfläche in einer Größe von ca. 0,52 ha dargestellt. Die nördliche und wegebegleitende Randeingrünung in Hochlage ist ca. 0,10 ha groß.

⁴ Genehmigungsfassung vom 23.07.2019

Die wesentliche Grünfläche zur inneren Durchgrünung wird ebenfalls neu in die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen werden. Zur genauen Lage und Abgrenzung ist allerdings eine Rückkoppelung aus den nachfolgenden Planungsebenen erforderlich, um die weitere Projektentwicklung nicht unnötig einzuschränken. Die Grünfläche im zentralen Bereich, die v. a. Aufenthalts- und Spielflächen aufnehmen soll, umfasst eine Größe von ca. 0,34 ha.

Sonstige Maßnahmen, wie z. B. untergeordnete Grünflächen oder Pflanzgebote für Bäume und Gehölze, werden dagegen nicht dargestellt, da ihre gesamtgemeindliche Bedeutung gering ist oder eine genaue Planung ohnehin auf den nachfolgenden Planungsebenen erfolgt.

Die Verbreiterung der Grünflächen im Süden des Plangebiets dient auch wasserwirtschaftlichen Zwecken, also der Anlage von Rückhalte- bzw. Sickerbecken. Ein weiteres Becken wird aufgrund der topographischen Verhältnisse am östlichen Rand des Plangebiets an einem Tiefpunkt im mittleren Teil des Plangebiets vorbereitet.

Randliche Flächen zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Siedlungsbestand, also im Süden rückwärtig (nördlich) zur bestehenden Bebauung an der Sonnenstraße und im Westen, südöstlich des Bebauungsplans „Lindenstraße Ost“, wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Baugebietsflächen und der Umsetzbarkeit der Flächen geprüft. Im Süden handelt es sich um bisher als private Gärten genutzte Flächen an der Hangkante. Sie werden zukünftig als private Grünflächen dargestellt. Die Zugänglichkeit zu den Flächen ist im Bebauungsplanverfahren zu klären. Die Fläche im Westen des Plangebiets wird als Wiese und Lagerplatz genutzt; einzelne Baum- und Gehölzpflanzungen wurden vorgenommen. Da die Gemeinde aktuell für diese Fläche kein konkretes Entwicklungsziel verfolgt, wird sie im Flächennutzungsplan ebenfalls als private Grünfläche ausgewiesen. Eine Fortführung der vorhandenen Nutzung ist damit gesichert. Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten können zu gegebener Zeit erörtert werden, dann bevorzugt in Verbindung mit einer Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße Ost“ und der von dort aus vorgesehener Erschließung.

Mit der Aufnahme der Grünflächen wird das sog. Anbindegebot der Regionalplanungsebene weiterhin eingehalten, da die Grünflächen lediglich der Randeingrünung und Gliederung des Wohngebiets dienen, ohne den räumlich-baulichen und funktionalen Zusammenhang der Siedlungserweiterung zu beeinträchtigen.

Umwidmungen

Unter Berücksichtigung des Bedarfsnachweises werden mit der Neuausweisung des Wohngebiets „Nähe Sonnenstraße“ an anderer Stelle im Gemeindegebiet Flächenausweisungen für ein Allgemeines Wohngebiet zurückgenommen bzw. verkleinert. Mit der Verkleinerung werden hinsichtlich der Tiefe der zukünftigen Bauplätze übliche Grundstücksabmessungen angestrebt. Mit geändert wird jeweils auch die dargestellte Randeingrünung, die mit der fehlenden Wohngebietsausweisung hinfällig oder verschoben wird.

Die Fläche im Süden von Pörnbach soll zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Die Flächen im rückwärtigen Bereich beiderseits der Hopfenstraße werden als Grünflächen dargestellt und übernehmen am Ortsrand zukünftig wieder die

Funktion einer Randeingrünung. Am Gießbach dienen die Grünflächen als Freihalteflächen für Wasseransammlungen oder als rückwärtige Gärten.

Fazit

Insgesamt werden für die geplante Neuausweisung in einer Flächengröße von 4,34 ha Flächen in einer Größe von rund 1,85 ha zurückgenommen. Die verbleibende Zunahme an Wohnbauflächen (2,49 ha) ist vom prognostizierten Bedarf von rund 3,0 ha für die nächsten 10 Jahre gedeckt bzw. verbleibt ein geringer Restbedarf, der bei der vorgesehenen Abschnittsbildung berücksichtigt werden kann.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden. Ausreichende Potentiale der Innenentwicklung, wie z.B. Baulücken oder im Umgriff anderer Bebauungspläne, sind in der Gemeinde nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar. Größere Brachflächen gibt es im ebenfalls nicht.

Pörnbach kommt diesem Belang nach und weist Bauland bedarfsorientiert aus. Die Gemeinde geht derzeit von einem größeren Bedarf aus, der auf die prosperierende Region Ingolstadt zurückzuführen ist. Mit einer zeitlich gestaffelten Bereitstellung der erschlossenen Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde sicher, dass sich der Aufsiedlungszeitraum länger hinstreckt und die soziale Infrastruktur nicht überfordert wird. Zudem sollen Baugrundstücke für Ortsansässige über einen längeren Zeitraum hinweg angeboten werden können. Über ein in die Kaufverträge zu den Baugrundstücken integriertes Baugebot (Bauverpflichtung) stellt die Gemeinde sicher, dass die Flächen innerhalb eines angemessenen Zeitraums bebaut werden und nicht der langjährigen Bevorratung oder Bodenspekulation dienen.

6.1 Bedarfsermittlung

Demographische Entwicklung

Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahrzehnten ein stetes Bevölkerungswachstum. Zur Zensus-Zählung im Mai 2011 umfasste die Bevölkerung 2.031 Personen, Ende 2019 dann 2.175 Personen. Die Veränderungen zum jeweiligen Vorjahr liegen in diesem Zeitraum weitgehend im positiven Bereich bis hin zu 3,5 %. In den Jahren 2011, 2015, 2017 und 2018 wurde ein Rückgang der Bevölkerung von bis zu -2,3 % verzeichnet. Im Jahr 2019 wurde der geringste Zuwachs seit 2011 mit lediglich 0,2% ermittelt.

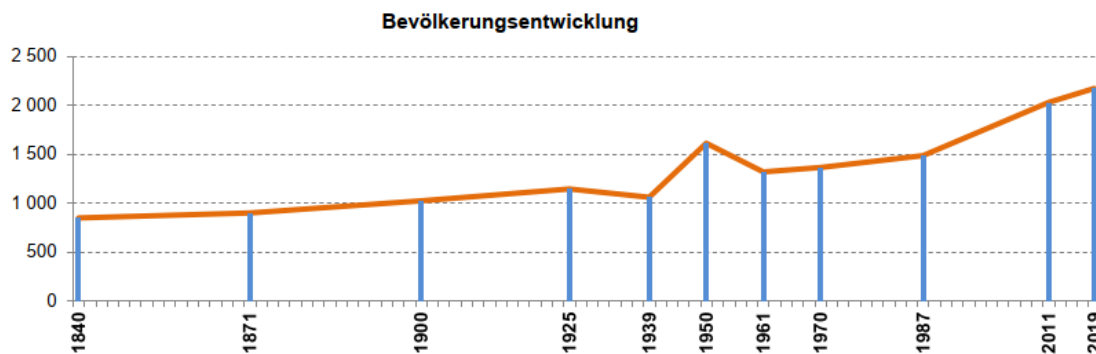
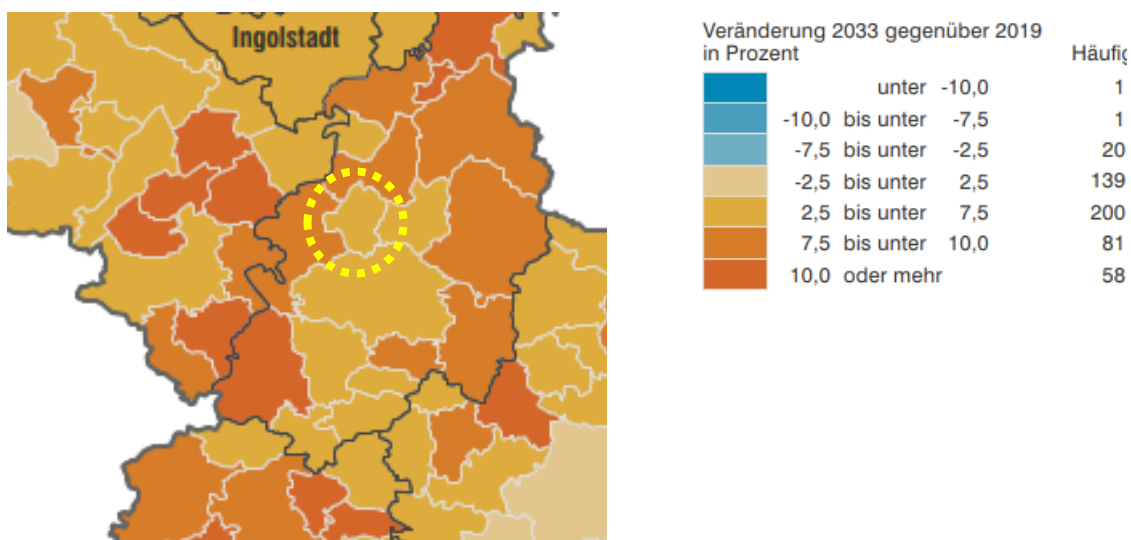


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung seit 1840⁵

Bemerkenswert ist, dass seit ca. 1985 die Zahl der Lebendgeborenen die Zahl der Gestorbenen häufig weit übersteigt (nur 2017 wurden mehr Gestorbene als Lebendgeborene erfasst) und die Gemeinde damit auch ohne Zuzug eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen kann. Der schwankende Geburtenüberhang liegt zwischen 6 und 21 Personen. Seit 2012 übersteigt die Zahl der Fortgezogenen die Zahl der Zugezogenen, so dass sich aus den Wanderungen in den letzten Jahren eine negative Entwicklung ergibt, die sich aber zuletzt (2019) wieder angenähert bzw. ausgeglichen hat. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist seit 2013 angestiegen.

Das Landesamt für Statistik geht für den Landkreis Pfaffenhofen von einem Bevölkerungswachstum bis 2040 gegenüber 2020 von 7,5% oder mehr aus. Der Landkreis liegt damit in der Kategorie „stark zunehmend“. Die Entwicklung liegt damit über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Oberbayern und deutlich über der Entwicklung Bayerns. Während die Bevölkerungsentwicklung in den Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen stagniert oder sogar rückläufig ist, nehmen die Bevölkerungsgruppen der Älteren bis 2030 stark zu. Danach ist nur noch bei den Hochbetagten (über 75 Jahre) ein deutliches Wachstum erkennbar.⁶



⁵ Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2020, Querschnittsveröffentlichung, herausgegeben Juni 2021

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für den Landkreis Pfaffenhofen, Heft 554, Hrsg. Im Januar 2022

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns⁷

Pörnbach liegt damit in der Kategorie der Gemeinden, die von einem Bevölkerungswachstum von 2,5 % bis unter 7,5 % ausgehen können. Gegenüber der Vorgänger-Veröffentlichung des Landesamtes (Hrsg. Juli 2019) ist in der Gemeinde eine deutliche Abschwächung der Bevölkerungszunahme zu erkennen (vorherige Kategorie: 10 % und mehr). Dies gilt, teilweise auch in abgeschwächter Ausprägung, auch für andere Gemeinden der Region, auch wenn sich die Abschwächung zumindest auf Landkreisebene noch nicht statistisch auswirkt.

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Pörnbach prognostiziert das Landesamt für Statistik einen Bevölkerungsanstieg bis 2030 auf 2.300, bis 2033 auf 2.330 Personen. In den kommenden 10 Jahren, in der Zeit von 2022 bis 2032 steigt die Bevölkerungszahl der Gemeinde damit um 120 Personen.

Ausgehend von einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von 40 EW/ha kann auf der Fläche überschlägig ermittelt Wohnraum für rund 210 Einwohner geschaffen werden. Unter der Annahme, dass in den nächsten 10 Jahren 2/3 der Wohnbaufläche (Veräußerungsabschnitte 1 und 2) zur Verfügung gestellt werden, wird der prognostizierte Bedarf nicht überschritten.

Wohnungsmarkt, Baugenehmigungen

In den Jahren 2016 bis 2020 führte die Gemeinde eine Interessentenliste, auf der noch ca. 75 Interessenten vermerkt sind. Seit 2021 wurden 26, seit Beginn des Jahres 2022 9 telefonische Anfragen dokumentiert, wobei die Dokumentation nicht umfänglich erfolgen kann.

Auf dem freien Wohnungsmarkt werden immer wieder Immobilien zum Verkauf oder zur Vermietung angeboten, die üblicherweise zügig einer neuen Belegung zugeführt werden. Ein Über-Angebot oder nennenswerte Leerstände moderner Wohnimmobilien sind nicht vorhanden.

Die Zahl der Bauanträge für Wohnbauvorhaben, neben Neubauvorhaben auch zum Ausbau des Dachgeschosses, An- und Umbauten, zum Abriss alter Wohnhäuser mit Neubau von Mehrfamilienhäusern etc., hat sich aus dem Jahr 2012 mit 27 Anträgen auf 56 Anträge im Jahr 2021 mehr als verdoppelt hat. Die Steigerung dokumentiert den konstant steigenden Bedarf an Wohnraum und an Verbesserungen bzw. Nachverdichtungen im Bestand.

Infrastruktur

Die Gemeinde Pörnbach hat mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Nettomarkt, Eröffnung für 2022 vorgesehen) und der Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung (Inbetriebnahme September 2022), mit Erweiterung von ehemals 3 Kindergartengruppen auf nunmehr 4 Gruppen, wesentliche strukturelle Verbesserungen und Entwicklungsfortschritte erzielt. Die Gemeinde setzt sich für eine Auslastung der kommunalen Infrastruktur und Sicherung des Fortbestandes der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ein.

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns, Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent, Ausschnitt südlich Ingolstadt, mit ergänzter Beschriftung

Insgesamt strebt die Gemeinde daher ein Bevölkerungswachstum von rund 0,8 bis 1 % pro Jahr an. Das bedeutet für die nächsten 10 Jahre einen Bedarf an Wohnraum für rund 220 bis 250 Einwohner. Dieser Bedarf kann nicht ausschließlich durch Innenentwicklungsmaßnahmen gedeckt werden (s.u.), sondern erfordert zusätzlich die Ausweisung neuer Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

6.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Baulückenkataster

Die Gemeinde selbst verfügt derzeit über keine Baugrundstücke, nur ein Grundstück wird demnächst zum Verkauf ausgeschrieben und kann dann zu Wohnzwecken neu bebaut werden.

Die vorhandenen Baulücken befinden sich alle im Privatbesitz und unterliegen damit nicht mehr den Steuerungs- oder Vergabemöglichkeiten der Gemeinde. Die Gemeinde Pörnbach hat im Jahr 2012 eine Baulücken-Aufstellung vorgenommen, in der damals ca. 130 unbebaute private Wohnbaugrundstück erfasst wurden. Das Baulückenkataster wurde nun aktualisiert. Aktuell sind 108 Baulücken vorhanden, wobei auf 4 Parzellen eine Bauverpflichtung besteht, so dass von einer zeitnahen Bebauung ausgegangen werden kann. Bei einigen liegt ein genehmigter Vorbescheid/eine Baugenehmigung vor, so dass von einer Bauabsicht ausgegangen werden kann. Die restlichen Grundstücke befinden sich (seit Jahren) in Privatbesitz ohne Bauverpflichtung.

Die Eigentümer der Grundstücke wurden nun erneut angeschrieben mit der Bitte um Angabe der Entwicklungsabsichten sowie dem Angebot eines Beratungsgesprächs. Nach Auswertung des Rücklaufs ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der erfassten Baulücken weiterhin als sehr gering anzusehen. 109 Anfragen durch die Gemeinde stehen nur 23 Rückmeldungen gegenüber, von denen wiederum 6 eine Bauabsicht angegeben und 2 um ein Beratungsgespräch gebeten haben, die bereits stattgefunden haben. Zum Verkauf eines Grundstücks war keiner der Eigentümer bereit.

Seit der letzten Erhebung wurden 4 Baugebiete mit insgesamt 45 Bauplätzen entwickelt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass in den letzten 10 Jahren ein Bedarf an ca. 80 Bauparzellen vorhanden war.

Bebauungspläne mit Baugeboten

Zur Vermeidung der Bevorratung von Grundstücken im Umgriff von Bebauungsplänen wird konsequent über den Zwischenerwerb von Flächen durch die Gemeinde, seit 2014 auch für die im Rahmen der Neuordnung des Baugebiets entstehenden privaten Grundstücke ein Baugebot vertraglich vorgegeben. Innerhalb angemessener Frist sind die Grundstücke seitens der Eigentümer oder Erwerber zu bebauen. Andernfalls sind die Grundstücke zurückzugeben. Das zuletzt von der Gemeinde entwickelte Baugebiet „Maushofallee“ ist deshalb nahezu vollständig bebaut bzw. liegen die entsprechenden Baugenehmigungen vor.

Innenentwicklung im unbeplanten Innenbereich

Mit Mitteln der Städtebauförderung betreibt die Gemeinde aktiv die Reaktivierung von Leerständen im Innenbereich. Dazu gehört aktuell vorrangig die Entwicklung des ehem. „Gasthof zu Post“ zu einem Haus für Bürger mit einer gemischten Nutzung, die sich aus

einem Dorfladen mit Café, Räumlichkeiten für die Gesundheitsvorsorge, multifunktional nutzbaren Räumlichkeiten für Vereine und einem Bürgersaal zusammensetzt. Das Projekt befindet sich in der Umsetzungsphase und ist in zentraler Lage geeignet, die Innenentwicklung voranzubringen.

Zur weiteren Analyse des Innenbereichs, zur Perspektivenentwicklung und als Aktivierungsmaßnahme hat die Gemeinde Anfang 2022 die Aufstellung bzw. Durchführung eines ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) beschlossen. Im Fokus stehen landwirtschaftliche Hofstellen und das Brauereigelände, das sich zumindest teilweise wieder mit neuen Nutzungen füllt.

6.3 Standort- und Planungsalternativen

Die Gemeinde Pörnbach hat in den letzten Jahren einige Baugebiete, die im Gesamtflächennutzungsplans 2005 vorbereitet wurden, umgesetzt. Im Nahbereich des aktuellen Plangebiets liegt z. B. das Wohngebiet „Am Hochweg“ (Bebauungsplan Nr. 19) und "Pörnbach - östlich der Münchener Str." (Bebauungsplan Nr. 20). Lediglich die Baugebiete am südlichen Rand von Pörnbach „An der Maushofalle“ - östlicher Teilbereich, und am südöstlichen Ortsrand beiderseits der Hopfenstraße konnten noch nicht umgesetzt werden.

Das Baugebiet ergänzt die bestehende Siedlungsentwicklung zwischen Sonnenstraße und Lindenstraße und rundet die Siedlungsfläche gegenüber der Bestandsbebauung beiderseits der Sonnenstraße, die fingerartig in den Außenbereich ragt, ab. Die hohe Lagegunst des Baugebiets, die Südhanglage und die mögliche Erweiterung vorhandener Erschließungsflächen und -anlage sprechen für eine bevorzugte Entwicklung dieses Gebiets. Zudem ist die Verfügbarkeit der Flächen gegeben.

Mit der Entwicklung des Baugebiets kann ein großer Teil des Entwicklungsbedarfs vorerst gedeckt werden. Restliche Bedarfe sollen vorrangig in der Innenentwicklung durch Schließung von Baulücken und sonstigen Maßnahmen zur Nachverdichtung, oder auch mit kleinen, an der Nachfrage orientierten Arrondierungsmaßnahmen, welche die Gesamtentwicklung der Gemeinde nicht oder nur kaum beeinflussen, gedeckt werden.

Alternative Standorte

Eine alternative Entwicklung des Ortes in Richtung Westen wurde im Rahmen des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug, eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets (Paartal) als Lebensraum für Wiesenbrüter und Weißstorch und des nahen Schwerpunktgebiets des regionalen Biotopverbundes kritisch beurteilt. Mit geeigneten Maßnahmen konnte die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit den o. g. Belangen in Einklang gebracht werden. Weiterhin wird die Entwicklung begrenzt durch die anstehenden Böden (Anmoorgleye- und Moorgleye), deren Schutz eine immer größere Bedeutung zukommen wird. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass eine weitere Entwicklung in Richtung Westen dieselben fachlichen Belange beeinträchtigt, so dass eine Entwicklung allenfalls für Gewerbeflächen, z.B. für die Erweiterung der bestehenden Betriebe, in Betracht kommt. Damit könnte eine direkte verkehrliche Anbindung über die B 13 an die B 300 ohne Belastung des Ortskerns und der Wohngebiete durch gewerblichen Verkehr sowie die ebene Topografie genutzt werden.

Näher am Ortskern sind nur im nördlichen und westlichen Umfeld der Kirche und zwischen der Maushof-Allee und dem Wohngebiet an der Tulpen-/Rosenstraße unbebaute Flächen vorhanden. Die Flächen nördlich der Kirche sind in der Gemeinde aufgrund der sehr hohen natürlichen Ertragsfähigkeit, ausgenommen einiger Flächen südlich von Raitbach, einzigartig und damit von hoher Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft. Die Flächen westlich der Kirche und am Gießbach werden von einer Bebauung freigehalten, um die Abflussproblematik des Gießbachs nicht weiter zu verschlechtern. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Gesamtfläche hinter der Kirche als „Talboden, von weiterer Bebauung freizuhalten“ (Übernahme aus dem Landschaftsplan), gekennzeichnet. Die Flächen gehören weitgehend zum Arten- und Biotopschutz-Schwerpunktgebiet Paartal und grenzen an die Wiesenbrüterkulisse an, so dass aus naturschutzfachlicher Sicht eine Bauflächenerweiterung in dieser Lage nachteilig wäre.

Die Flächen westlich der Maushof-Allee werden intensiv von Gartenbau- und landwirtschaftlichen Betrieben genutzt und sind aufgrund der Nähe zur Hofstelle bzw. Betriebsstätte nicht entbehrlich und stehen auch nicht zur Verfügung. Daher kommt eine Baugebietsausweisung an diesen Stellen nicht in Betracht.

6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Mit der Baulandausweisung im bisherigen Außenbereich geht der Verlust landwirtschaftlicher Ackerfläche einher. Betroffen sind Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit. Gemäß der Bodenschätzung weist die betroffene Ackerfläche Ackerzahlen (Bewertungszahl für die Ertragskraft eines Ackers) zwischen 29 und 33 auf, die damit deutlich unter der durchschnittlichen Ackerzahl im Landkreis Pfaffenhofen liegt.

Nur ein Teil der Fläche dient der Nahrungsmittelproduktion; ein Teil wird zur Energiegewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen genutzt. Aufgrund mangelnder Standortalternativen und des dringenden Bedarfs an Wohnraum wird der Belang der Landwirtschaft zum Erhalt der hochwertigen Ackerflächen in der Abwägung zurückgestellt.

7 Weitere Belange

7.1 Umwelt- und Naturschutz

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen zur Folge hat, welche eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verändert sich. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan wird der Eingriff reduziert.

Durch Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Auf Bebauungsplanebene wird der konkrete Ausgleichsbedarf ermittelt sowie Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet. Eine überschlägige Ermittlung vorab auf Flächennutzungsplanebene erfolgt nicht, da die genaue Flächenaufteilung, mögliche Kompensationsfaktoren und die Kombinationsfähigkeit von arten- und naturschutzrechtlich erforderlichem Ausgleich noch nicht geklärt sind. Die Gemeinde möchte ferner die Bilanzierung über Fläche oder über Wertpunkte alternativ prüfen. Eine Abschichtung auf Bebauungsplanebene ist sowohl zulässig als auch möglich, da geeignete Rechtsgrundlagen und Festsetzungsmöglichkeiten auf Bebauungsplanebene zur Verfügung stehen und eine Konfliktlösung möglich ist.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde im Auftrag der Gemeinde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das geplante Baugebiet erstellt. Die Kartierungen wurden 2022 gemäß gängiger Methodenstandards durchgeführt. Erfasst wurden boden- und Gehölz brütende Vogelarten sowie das Vorkommen des örtlichen Weißstorch-Paares auf Nahrungssuche. Mit der Kartierung wurde die Betroffenheit eines Feldlerchen-Brutpaars im Plangebiet nachgewiesen. Im weiteren Planungsfortschritt sind daher geeignete Ausgleichsflächen für CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) festzulegen und umsetzen. Die rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt mit Festsetzungen auf Bebauungsplanebene. Eine Abschichtung auf Bebauungsplanebene ist sowohl zulässig als auch möglich (s.o.). Eine Kombination mit dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich wird zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen angestrebt. Die saP ist als Anlage dem Bebauungsplan beizufügen.

7.3 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

7.4 Boden- und Grundwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen

und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Für die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen liegt ein Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vor.⁸ Grundwasser wurde bis zu einer Tiefe von 5,0 m unter GOK nicht angetroffen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den natürlichen Sanden und Kiesen möglich. Die Bodenmischproben zeigen keine Auffälligkeiten, die Asphaltbohrkerne einen PAK-Anteil, der zu keinen weiteren Auflagen führt. Die Ergebnisse der Bodenproben ergaben keine abfallrechtlichen relevanten Schadstoffgehalte; die PAK-Analysen der Asphaltproben zeigen, dass es sich um Ausbaus asphalt ohne Verunreinigungen handelt. Die ergänzenden Hinweise und die Schussbemerkung des Baugrundgutachters im Bericht sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird seitens der Fachbehörden empfohlen, nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) zu verwenden.

Es liegt eine Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen vor⁹: „Die Planungsfläche liegt innerhalb eines Gebietes, welches luftbildsichtig nicht durch Abwurfmunition in Form von Spreng- und Brandbomben betroffen war (...). Gemäß Flächenkategorisierung der Bau fachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR)¹ ist die Fläche der Kategorie 1 zuzuordnen– es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Eine technische Erkundung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher (...) nicht erforderlich.“ (S. 6)

7.5 Hochwasserschutz

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen.

Wie im integralen Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde Pörnbach aufgezeigt wird, ist bei Starkregenereignissen mit einer geringen und zeitlich eng befristeten Wasseransammlung in der Geländesenke in der Mitte des Plangebiets zu rechnen. Die genaue Platzierung der zentralen Grünfläche und des Regenrückhaltebeckens ist danach auszurichten. Auch südlich des Plangebiets am Gießbach ist bei Starkregenereignissen von einer Abflusskonzentrationen auszugehen.

Im o.g. Konzept wird empfohlen, Rückhaltungen im Geltungsbereich des gegenständlichen Flächennutzungsplans zu errichten (Baustein 5). Diese Rückhaltungen sollen den Abfluss, der über die Lindenstraße dem Gießbach zufließt, aus dem dortigen Außeneinzugsgebiet, zurückhalten. Eine Integration in des Baugebiet, z. B. im Bereich der nördlichen Randeingrünung, ist auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Die geplante Bebauung ist vor Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu schützen. Bei allen geplanten Maßnahmen ist darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt, abgeführt werden darf.

⁸ Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung, Nickol & Partner AG, Gröbenzell, P.Nr. 12528-01, von 30.11.2021

⁹ Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen, MuN Ortung, München, von 30.09.2021

7.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Für das geplante Baugebiet sind alle Verkehrsflächen sowie die Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets im Rahmen der Erschließung neu zu errichten.

Die Anbindung über das bestehende Straßen- und Wegenetz trägt zur innerörtlichen Vernetzung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (im Gegensatz zu einer Lösung mit separater Verkehrsanbindung) bei. Mit der Wohnflächenentwicklung geht zwar eine Verkehrszunahme einher, die sich jedoch auf den Ziel- und Quellverkehr der Bewohner beschränkt und daher als verträglich angesehen wird. Die genaue Ausgestaltung der Anbindungsmöglichkeiten wird dann auf den nachfolgenden Planungsebenen geprüft und ausgearbeitet.

Bei der Planung der Wasserversorgung soll auch die Löschwasser-Grundversorgung und verbessernde Auswirkungen auf den Bestand hinsichtlich des Wasserdrucks mit geprüft werden. Für die Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung sind die Unterlagen für ein erneutes Wasserrecht rechtzeitig beim Landratsamt Pfaffenhofen vorzulegen.

Zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ist ein Konzept aufzustellen, das rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen ist. Das Planungsziel der wassersensiblen Siedlungsentwicklung ist dabei besonders zu beachten. Die wesentlichen Punkte des Konzepts sind in den nachfolgenden Bebauungsplan einzuarbeiten und konkretisieren die vorbereitende symbolhafte Darstellung von Rückhalte- bzw. Sickerbecken im Flächennutzungsplan.

8 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird die Entwicklung eines Wohngebiets vorbereitet. Bei einer Ausweisung von 4,34 ha Allgemeines Wohngebiet kann bei einer durchschnittlichen Dichte von 40 Einwohner/ha davon ausgegangen werden, dass rund 170 Personen in dem Baugebiet wohnen werden.

Die Planung soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zeitnah verbindlich umgesetzt werden. Die Umsetzung bzw. Aufsiedelung soll bedarfsorientiert und zur Entlastung der kommunalen Infrastruktur in mehreren Abschnitten erfolgen.

Mit der Planung geht an anderer Stelle in Pörnbach die Umwidmung geplanter Wohnbauflächen einher, die bisher nicht umgesetzt werden konnten. Sie werden zukünftig als landwirtschaftliche Fläche oder als Grünfläche dargestellt.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.