



Sitzung des Gemeinderates am 26.07.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

5. Flächennutzungsplan der Gemeinde Pörsbach; 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaugebiet Nähe Sonnenstraße)

5.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Pörsbach hat in der Sitzung am 08.02.2022 den Aufstellungs- und Billigungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Pörsbach für die Grundstücke Fl.Nrn. 1114, 1115 und 1116 Gemarkung Pörsbach gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 28.03.2022 bis 29.04.2022 statt.

Eine Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen wurde den Gemeinderatsmitgliedern über das Ratsinformationssystem vor der Sitzung zur Verfügung gestellt.
Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt in der Sitzung. Hierzu nimmt als Vertreterin vom Planungsbüro WipflerPLAN Frau Mildner an der Sitzung teil.

In Zustimmung mit den Mitgliedern des Gemeinderates wird darauf verzichtet, jede Stellungnahme wörtlich vorzulesen. Für die Zuhörer verliest Bürgermeister Bergwinkel dennoch die Stellungnahmen des Landratsamtes. Frau Mildner erläutert die folgend sonst eingegangenen Stellungnahmen zusammenfassend.

Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stellungnahme vom 26.04.2022

Zu den vorgelegten Verfahrensunterlagen i. d. F. vom 08.02.2022 für den o. g. Bauleitplan nehmen die von Ihnen ausgewählten Träger öffentlicher Belange am Landratsamt in den diesem Schreiben beigefügten Anlagen Stellung.

Die einzelnen Äußerungen stellen die jeweilige Beurteilung der entsprechenden Fachstelle dar. Eine interne Abwägung zwischen (eventuell gegensätzlichen) Aussagen wurde nicht vorgenommen, da diese Aufgabe den Gemeinden vorbehalten ist. Für Erläuterungen zu den Stellungnahmen oder eine weitergehende Beratung stehen die entsprechenden Fachstellen gegebenenfalls gerne zur Verfügung.

1.1 Landratsamt Pfaffenhofen - Bauaufsichtsbehörde/Bauleitplanung, Stellungnahme vom 21.04.2022

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

Die Gemeinde Pörsbach möchte am östlichen Ortsrand auf einer Fläche von ca. 5 ha Wohnbauflächen für ein sog. Ansiedlungsmodell bereitstellen und ändert daher den Flächennutzungsplan. Die ausführliche Herleitung der Erforderlichkeit des Bedarfes wird begrüßt, ebenso wie die Ausführungen zu Kapitel 2. des Umweltberichtes, die Lage der Ortserweiterung sollte jedoch dringend überdacht und geändert werden. Es wird noch Folgendes angeregt:

1. Die derzeit geplante Siedlungserweiterung in südöstliche Richtung, führt zu einem Ungleichgewicht des Siedlungsschwerpunktes und schwächt das gewachsene Ortszentrum und sollte daher in seiner Lage überdacht und verändert werden.

Erläuterung:

Ziel einer zukunftsorientierten Siedlungserweiterung sollte es u.a. sein, das bestehende Ortszentrum in seinen Infrastrukturen und sozialen Einrichtungen zu stärken. Die derzeitige Planung läuft diesem Ziel entgegen. Der gewachsene Ortskern würde durch die derzeitige Planung weiter aus seiner zentralen Lage verdrängt und damit auch die bestehenden Infrastrukturen und sozialen Einrichtungen. Dadurch würde auch Ziel- und Quellverkehr unnötig provoziert, zumal die Gemeinde durch jüngste Bauleitplanungen die Nahversorgung im Westen von Pönbach sicherstellt.

Die Gemeinde wird in ihren Bestrebungen das Ortszentrum zu stärken auch bereits von der Regierung von Oberbayern unterstützt und gefördert, die derzeitige Siedlungserweiterung konterkariert diese Bemühungen. Da in einem Radius von 500 m um das Ortszentrum noch ausreichend unbebaute Flächen vorhanden sind, sollte aus ortsplannerischer Sicht idealerweise versucht werden auf den dortigen Flächen die Ortserweiterung und Entwicklung zu betreiben.

Grundsätzlich wird angeregt bei geplanten Baugebieten dieser Größenordnung einen Städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Wegen der starken Nachfrage nach kostengünstigen Wohnraum sollten insbesondere dabei auch Mehrfamilienhäuser berücksichtigt werden. Im Rahmen der Realisierung sollte daran gedacht werden auch eine abschnittsweise Entwicklung zu ermöglichen.

2. Die gegenständlichen Flächen liegen im Bereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Erläuterung:

Die gegenständlichen Flächen befinden sich laut Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplanes der Region 10 Ingolstadt (RP 10) und Begründung, Karte zu B 1 8.3 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ (11). Dabei kommt gemäß B 1 8.2 (Z) in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten 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 (siehe auch Punkt 2.).

In diesem Zusammenhang kommt auch der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde besondere Bedeutung zu.

3. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, vgl. auch § 50 BImSchG).

Erläuterung:

Auf eine gute Ein- und Durchgrünung und eine schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichend breite Grünstreifen ist zu achten. Darüber hinaus ist eine ausreichende Trennung unterschiedlicher Nutzungen u. a. zur Abschirmung von Immissionen (z B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc., § 50 BImSchG) erforderlich. Eine entsprechend starke und dichte Eingrünung kann diese Abschirmung gewährleisten. Die Eingrünung an der Ostseite der allgemeinen Wohnbauflächen (WA) wird grundsätzlich begrüßt.

Aufgrund der Gesamtgröße von ca. 5,8 ha sowie aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 wird angeregt, bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes auch Durchgrünungsstrukturen darzustellen bzw. bereits dargestellte Grünstrukturen in die Planung aufzunehmen (siehe auch Punkt 1.).

4. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend.

Erläuterung:

Die Begründung sollte einerseits knapp und allgemein verständlich sein. Andererseits muss das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung ausreichend dargelegt werden.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1. Lage der Siedlungserweiterung

Die soziale Infrastruktur der Gemeinde mit Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschule und die Freizeit- und Sporteinrichtungen liegen nordwestlich bzw. westlich des Ortszentrums beiderseits der Raiffeisenstraße. Die für Kinder und Jugendliche wesentlichen Einrichtungen können damit vom geplanten Wohngebiet aus gut erreicht werden. Eine weitere Verbesserung der Verkehrssicherheit am Hohen Weg wird geprüft.

Das in der Ortsmitte vorhandene Rathaus sowie Läden zur Nahversorgung und die Gastronomie sind ebenfalls über das vorhandene Straßen- und Wegenetz direkt erreichbar.

Die Gemeinde unternimmt momentan mit Unterstützung der Regierung von Oberbayern und geeigneten Fördermitteln große Anstrengungen, den Ortskern und die dort vorhandene private Bausubstanz zu revitalisieren. Die geplante Sanierung und Umnutzung eines ehem. Gasthofs zu einem Haus für Bürger stellen einen Meilenstein der innerörtlichen Entwicklung dar. Die Gemeinde selbst hat aufgrund der kommunalen Finanzmittel, die sie für diese Maßnahmen einsetzt, kein Interesse an einer Schwächung des Ortskerns.

Eine Schwächung des Ortskerns in seiner Versorgungsfunktion ist mit der Baugebietsentwicklung auch nicht zu befürchten, da keine derartigen Nutzungen im Plangebiet angesiedelt werden sollen. Mit dem Zuwachs an Bevölkerung erhöht sich die Zahl der potenziellen Kunden, so dass die vorhandenen Läden und Betriebe von einer steigenden Kundenzahl ausgehen können.

Der vorhandene Bedarf an Wohnflächen kann innerörtlich bzw. im bebauten Bestand jedoch nachweislich nicht dargestellt werden. Es ist auch davon auszugehen, dass es einige Zeit in Anspruch nehmen wird, bis die Maßnahmen zur Innenentwicklung greifen. Für diese zeitnahe Übergangphase werden aktuell Wohnbauflächen benötigt.

Die vorgeschlagene 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.

Die Überprüfung alternativer Standorte ist in der Begründung zu ergänzen. Die Gemeinde hält aufgrund der Lagevorteile wie Nähe und sichere Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur sowie der Südhanglage sowie der gesicherten Flächenverfügbarkeit mit Umsetzungsstrategie an der Lage fest. Parallel werden die Bemühungen um die Stärkung und Entwicklung der Ortsmitte fortgesetzt.

Zu 2. Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet

In Kap. 4.2 der Begründung werden zur Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet die Zielvorgaben des Regionalplans B 1 8.2 (Z) ergänzt: 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.

Auf die Belange sind bei der Planung in besonderem Maße Rücksicht zu nehmen. Aussagen zum Arten- und Biotopschutz sind in der Planbegründung bereits enthalten und können im weiteren Planungsverlauf an Ergebnisse angepasst bzw. um geeignete Maßnahmen ergänzt werden. Zum Schutz des Boden- und Wasserhaushalts soll auf den

nachfolgenden Planungsebenen eine wassersensible Siedlungsentwicklung angestrebt bzw. umgesetzt werden. Zum Schutz des Landschaftsbildes wird als Planungsziel eine geeignete Ein- und Durchgrünung auf Flächennutzungsplanebene konzeptionell vorbereitet und auf Bebauungsplanebene weiter ausgestaltet. Zur naturbezogenen Erholung werden öffentliche Grünflächen in das Baugebiet integriert und die Fußwegeverbindung gestärkt.

Zu 3. Ein- und Durchgrünung

Die öffentliche Grünfläche zur Randeingrünung am östlichen Ortsrand ist bereits dargestellt, eine nördliche Randeingrünung wird noch ergänzt. Aufgrund der Kuppenlage und zur Vermeidung einer Fernwirkung der Bebauung in Richtung Norden soll die Baufläche am nördlichen Rand zugunsten einer Randeingrünung bzw. einer begleitenden Begrünung an der Lindenstraße zurückgenommen werden. Damit wird die Ortsrandstruktur der Bebauung am Hochweg aufgegriffen und fortgesetzt.

Die wesentliche Grünfläche zur inneren Durchgrünung soll 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. Da die Grünflächen auch Funktionen zum Umgang mit Niederschlagswasser übernehmen sollen, ist eine gewisse Flexibilität für die technische Höhenplanung notwendig. Sonstige Maßnahmen, wie z. B. untergeordnete Grünflächen oder Pflanzgebote für Bäume und Gehölze, sollen dagegen nicht in die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen werden, da ihre gesamtgemeindliche Bedeutung gering ist oder eine genaue Planung ohnehin auf den nachfolgenden Planungsebenen erfolgt. Der Forderung soll daher auf Bebauungsplanebene nachgekommen werden, da hier die genauen Festsetzungen als zielführend angesehen werden. Eine kurze konzeptionelle Erläuterung soll in die Planbegründung aufgenommen werden.

Das sog. Anbindegebot der Regionalplanungsebene wird weiterhin eingehalten, da die Grünfläche lediglich der Gliederung dient, ohne den räumlich-baulichen und funktionalen Zusammenhang der Siedlungserweiterung in Frage zu stellen.

Zu 4. Begründung

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung, z.B. zur Bevölkerungsentwicklung, sind in der Begründung bereits vorhanden, können aber an geeigneter Stelle gebündelt und ergänzt werden.

Im Gemeinderat wird kurz die grundsätzliche Planung an dieser Stelle diskutiert.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Der Planentwurf und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen bzw. abzuändern.

13 : 1

Gemeinderat Oskar Kugler nimmt erst ab 20:06 Uhr an der Sitzung teil.

1.2 Landratsamt Pfaffenhofen - Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 13.04.2022

Die Gemeinde Pörnbach plant die 6. Änderung des Flächennutzungsplans. Anlass der Planung ist der dringende Bedarf an Wohnraum und soll somit die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorbereiten. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurnummern 1114, 1115 und 1116, Gemarkung Pörnbach und hat eine Gesamtfläche von ca. 5,8 ha. Bisher wurden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Süden grenzt das Gebiet an der Linden- und Sonnenstraße an. Im Westen und Süden befinden sich bereits Wohngebäude in Allgemeinen Wohngebieten. Im Osten liegen landwirtschaftliche Felder. Weiter südlich in ca. 500 m Entfernung verläuft die Bundesstraße B13. Aufgrund der hohen Entfernung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet unterschritten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pörnbach.

Kein Abwägungserfordernis

1.3 Landratsamt Pfaffenhofen - Verkehrswesen, Stellungnahme vom 13.04.2022

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pörsnbach.

Kein Abwägungserfordernis

1.4 Landratsamt Pfaffenhofen - Wasserrecht, Stellungnahme vom 13.04.2022

Durch die Planung ist kein Überschwemmungsgebiet betroffen. Aufgrund des durchwegs starken Gefälles im gesamten Planungsgebiet ist jedoch bei Starkregenereignissen mit abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen. Die Gemeinde hat aufgrund der Hochwasserproblematik am Gießbach, der nördlich des geplanten Baugebietes verläuft, ein Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept erstellt. Dieses Konzept sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden um sicherzustellen, dass durch eine geplante Bebauung keine Verschlechterung der bereits problematischen Situation entsteht.

Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt kommt hier besondere Bedeutung zu.

Abwägungsvorschlag:

Die bestehende Situation am Gießbach und der o. g. Hochwasserschutz sind bei den Planungen besonders zu beachten. Für das Plangebiet selbst und den angrenzenden Außenbereich soll ein fachlich fundiertes und nachhaltiges Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich Starkregen aufgestellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden. Die Festlegung geeigneter Maßnahmen und von Standorten für Rückhalte- und Sickerbecken werden auf Bebauungsplanebene vorgenommen. Eine symbolhafte Darstellung mit ausreichend Flexibilität in der konkreten Flächenabgrenzung ist im Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Ferner soll auf den nachfolgenden Planungsebenen auf eine wassersensible Siedlungsentwicklung geachtet werden. Ein entsprechendes Planungsziel wird in der Planbegründung verankert.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Der Planentwurf ist zu ergänzen.

13 : 1

Gemeinderat Oskar Kugler nimmt erst ab 20:06 Uhr an der Sitzung teil.

1.5 Landratsamt Pfaffenhofen - Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 12.04.2022

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Kein Abwägungserfordernis

1.6 Landratsamt Pfaffenhofen, AWP, Stellungnahme vom 11.04.2022

Der AWP kann zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Stellungnahme abgeben.

Kein Abwägungserfordernis

1.7 Landratsamt Pfaffenhofen - Kommunalwesen, Stellungnahme vom 06.04.2022

Gemeindeaufsicht/Finanzaufsicht und Erschließungsbeitragsrecht:

Keine Bedenken und Anregungen.

Kein Abwägungserfordernis

1.8 Landratsamt Pfaffenhofen - Kreisbrandinspektion, Stellungnahme vom 05.05.2022

1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein.

Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (siehe hierzu BayTB 2.2.1.1). Am Ende von Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten für Großfahrzeuge anzulegen.

2. Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf hängt von der Bebauung ab und beträgt für allgemeine Wohngebiete in der Regel 800 l/min (48 m³/h), bei geschlossener Bebauung 1600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden. Er kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen.

Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.

Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr

Die Hinweise zur Ausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen aus Sicht der Feuerwehr werden in der weiteren Planung beachtet, betreffen jedoch nicht unmittelbar den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Zu 2. Löschwasserbedarf

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung sind bei der Planung der Wasserversorgung zu beachten und ggf. im Bebauungsplan durch geeignete Flächen oder Maßnahmen vorzubereiten. Auf Flächennutzungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf; die Hinweise werden an die nachfolgenden Planungsebenen weitergegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. 15 : 0

1.9 Landratsamt Pfaffenhofen - Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 19.04.2022

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Die Gemeinde Pörnbach beabsichtigt die 6. Änderung des Flächennutzungsplans zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Entwicklung eines Wohngebiets. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Pörnbach zwischen der Lindenstraße im Norden und der Sonnenstraße im Süden. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an bereits bebaute Wohngrundstücke und im Osten an die freie Feldflur an. Der Geltungsbereich umfasst dabei die Flurstücke Nrn. 1114, 1115 und 1116 jeweils in der Gemarkung Pörnbach und ist ca. 5,8 ha groß.

Bei derzeitigem Planungsstand können keine durchgreifenden naturschutzfachlichen Bedenken festgestellt werden.

Im Rahmen der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist jedoch gem. gängiger Methodenstandarts zu prüfen inwieweit vorhabenbedingte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Hierfür bedarf es Erfassungen der saP-relevanten Artvorkommen gem. des Bay.

Landesamt für Umwelt (Link zur Website: [Vorkommen in Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm \(186\) \(bayern.de\)](http://www.vorkommen-in-landkreis-pfaffenhofen-a-d-ilm-186-bayern.de)), dabei insb. der boden- und Gehölzbrütenden Avifauna sowie der pot. Auswirkungen auf den Nahrungsflächenverlust des örtlichen Weißstorch-Pärchens.

In der saP sollten neben der Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auch Vermeidungs-, Minimierungs- sowie ggf. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.

Für die Anwendung der Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungsplanung gelten dem Grundsatz nach die gleichen Anforderungen die für die Anwendung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan beschrieben sind. Unterschiede ergeben sich aber daraus, dass der Flächennutzungsplan die Bodennutzung für Teile bzw. für das gesamte Gemeindegebiet nur in den Grundzügen darstellen kann. Entsprechend gröber ist der Maßstab für die Bestimmung von Eingriff und Ausgleich; eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in der Regel jedoch möglich und im Rahmen der Konzeption einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auch empfehlenswert.

Es wird daher empfohlen entsprechend der Ausführungen im Leitfaden zur Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Stand 12/2021) bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs vorzunehmen und Flächen zum Ausgleich darzustellen.

Damit alle mit den planungsbedingten Eingriffen verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft abschließend beurteilt werden können bleiben die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abzuwarten.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zur saP werden bei der derzeit laufenden Kartierung und dann im Zuge der Ausarbeitung des Gutachtens beachtet.

Eine überschlägige Ermittlung des Flächenbedarfs nach altem Leitfaden ausschließlich über das Nettobauland mit einer maximal zulässigen GRZ nach BauNVO, ohne Berücksichtigung von Verkehrsflächen, untergeordneten Grünflächen und sonstiger Flächenzuordnungen kann nur zu einem ersten Orientierungswert hinsichtlich des Flächenbedarfs führen. Kompensationsfaktoren, die erst mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden können, mögliche artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen und deren Kombinationsfähigkeit mit dem Naturschutz sowie die Überlegung, nach neuem Leitfaden zu Bilanzierung, können aufgrund fehlender Grundlagen oder Planungen noch nicht bearbeitet werden. Da die Aussagekraft gering ist, wird auf eine überschlägige Ermittlung verzichtet. Die Ausgleichsflächen können auf Flächennutzungsplanebene noch nicht dargestellt werden, weil derzeit noch nicht klar ist, inwiefern Arten- und Naturschutz kombiniert werden können und welcher Flächenbedarf genau zugrunde zu legen ist. Eine Flächenbevorratung oder -zuordnung ohne konkrete Eingriffsermittlung wird den Belangen der Landwirtschaft und der generellen Zurückhaltung bei der Flächenaufteilung nicht gerecht.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. 14 : 1

1.10 Landratsamt Pfaffenhofen - Behindertenbeauftragter des Landkreises/Barrierefreies Bauen, Stellungnahme vom 26.04.2022

Gemäß Art. 65 Abs. 1 BayBO und Art. 26 Abs. 1 BayVwVfG baten Sie mich als Behindertenbeauftragte des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm zu dem oben genannten Vorhaben Stellung, hinsichtlich der Barrierefreiheit, zu nehmen. Es wurden folgende Unterlagen per Mail zum Download angeboten: Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Billigung Vorentwurf, Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren (Ar. 13 und 14 DSGVO), Vorentwurf, Begründung, Umweltbericht.

Meine Stellungnahme stützt sich auf Art. 1, Art. 4 BayBGG (Barrierefreiheit) und Art. 10 Abs. 2 BayBGG (Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr), Art. 9 Abs. 1 Satz 5 BayStrWG (Straßenbaulast — behinderte Personen) sowie einschlägige DIN-Normen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Pörsbach hat am 08.02.2022 die Aufstellung der 6. Flächennutzungsplanänderung für den Hauptort Pörsbach beschlossen. Veranlasst wird die Planung durch die Gemeinde Pörsbach, die mit der Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets vorbereiten möchte. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Pörsbach 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 Bebau-

ung nördlich der Sonnenstraße und im Osten an die freie Feldflur an. Im Norden wird das Baugebiet von der Lindenstraße begrenzt. Im Südosten naht sich das Baugebiet den westlichen Ausläufern der großen zusammenhängenden Waldfläche östlich von Pörnbach (Seestallholz u.ä.). Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke Nr. 1 114, 1115 und 1116 in der Gemarkung Pörnbach. Das Plangebiet ist knapp 5,8 ha groß.

Um einen barrierefreien Zugang für alle Personengruppen zu schaffen, ist deshalb bei der Planung folgendes besonders zu beachten:

Grundprinzipien der barrierefreien Gestaltung

Wegekettens im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum sollten durchgängig und über Zuständigkeitsgrenzen hinweg barrierefrei nutzbar sein. Dies wird erreicht durch:

- Stufenlose Wegeverbindungen, insbesondere für Rollstuhl- und Rollatornutzer,
- Sichere, taktil und visuell gut wahrnehmbare Abgrenzungen verschiedener Funktionsbereiche (z.B. niveaugleicher Flächen für den Rad- und Fußgänger-verkehr), insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen,
- Erschütterungsarm berollbare, ebene und rutschhemmende Bodenbeläge, eine taktil wahrnehmbare und visuell stark kontrastierende Gestaltung von Hindernissen und

Gefahrenstellen, insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen, die Anwendung des Zwei-Sinne-Prinzips und eine einheitliche Gestaltung von Leitsystemen, insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen.

Oberflächengestaltung

Bewegungsflächen und nutzbare Gehwegbreiten müssen für die barrierefreie Nutzung eben und erschütterungsarm berollbar sein. Dies wird erreicht durch:

- bituminös und hydraulisch gebundene Oberflächen, die diese Anforderungen im Allgemeinen erfüllen;
- Pflaster- und Plattenbeläge, die mindestens nach DIN 18318 ausgeführt werden.

Pflaster- und Plattenbeläge können in Abhängigkeit ihres Materials und ihrer Behandlung große Unterschiede hinsichtlich ihrer erschütterungsarmen Berollbarkeit aufweisen. Die Verwendung von Natursteinpflaster ist im Bereich von Bewegungsflächen, nutzbaren Gehwegbreiten und auf Fahrbahnen im Bereich von Überquerungsstellen auf Steine mit gut begeh- und berollbarer Oberfläche zu beschränken. Dies gilt auch für Anschlüsse an Randeinfassungen, Einbauten und Rinnen, die Teile der Bewegungsflächen und/oder der nutzbaren Gehwegbreiten sind. Bei Natursteinen bieten sich in diesen Bereichen vor allem geschnittene Steine oder Steine mit gleichartiger Oberflächenqualität an. Fasen sollten vermieden werden. Fugen sollten in Abhängigkeit des Materials so schmal wie möglich -3- ausgebildet werden. Bewegungsflächen und nutzbare Gehwegbreiten müssen für eine barrierefreie Nutzung rutschhemmend sein. Muldenrinnen dürfen nicht tiefer als 1/30 ihrer Breite sein.

Geh- und Radwege

Geh- und Radwege müssen eine ausreichende Breite von mindestens 165 cm, besser 200 cm vorweisen. Barrierefrei sind Gehwege, wenn die nutzbare Gehwegbreite stufenlos und mind. eine Breite von 1,80 m aufweist. Ablaufrinnen sind so flach zu gestalten, dass sie ohne Probleme mit dem Rollstuhl überquert werden können. Gehwegbegrenzungen sind so zu gestalten, dass sie mit dem Blindenstock leicht und sicher wahrgenommen werden können. Die Gehwege selbst dürfen eine Querneigung von max. 2,5 ‰, vor Grundstückszufahrten 6 ‰ aufweisen. Sollte die Maximale Querneigung zur Abführung von Oberflächenwasser bzw. im Rahmen von Grundstückszufahrten notwendig sein, wird dies toleriert. Grundsätzlich gilt bei den Neigungen von Gehwegen eine max. 3 ‰ Längsneigung bzw. dürfen Teile von Gehwegen auch eine Längsneigung von max. 6 ‰ bei einer Länge von max. 10 m aufweisen.

Bei Beachtung der o.g. Vorschriften bestehen keine Bedenken zur 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Pörnbach.

Hinweisen möchte ich auf das Angebot der Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayerischen Architektenkammer. Nächstgelegener Beratungsstandort ist Ingolstadt.

Weitere Infos unter: <https://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit.html>.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zum barrierefreien Planen und Bauen werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung. Soweit die natürlichen Gegebenheiten (z.B. Hanglage) und andere Belange (z.B. wassersensible Gestaltung – offene Rinnenführung) eine barrierefreie Ausgestaltung ermöglichen, soll dieser Belange auf den nachfolgenden Planungsebenen geprüft und ggf. beachtet werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. 15 : 0

1.11 Landratsamt Pfaffenhofen, KUS, Stellungnahme vom 11.04.2022

Seiten des Bereiches Wirtschaftsentwicklung im KUS Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm bestehen gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pörsbach keine Einwände.

1.12 Landratsamt Pfaffenhofen - Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 13.04.2022

Aus Sicht des Bodenschutzes wird wie folgt Stellung genommen.

Im Planbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pörsbach sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Im Rahmen der Baugrunderkennung (siehe Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung der Nickol & Partner AG vom 30.11.2021) wurden zwei Mischproben, eine Probe des Ackerbodens sowie je eine Mischprobe der bei KRB 7 erbohrten Auffüllung und der unter natürlichen anstehenden Sandra/Kiese entnommen und auf den Parameterumfang des geltenden Verfüll-Leitfadens untersucht. Zudem wurden die Asphaltproben entnommen und auf PAK untersucht. Die Ergebnisse der Bodenproben ergaben keine abfallrechtlichen relevanten Schadstoffgehalte; die PAK-Analysen der Asphaltproben zeigen, dass es sich um Ausbauphosphat ohne Verunreinigungen handelt. Die ergänzenden Hinweise und die Schlussbemerkung des Baugrundgutachters im Bericht bitten wir zu beachten.

Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) zu verwenden.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

Dieser Hinweis ist in der Begründung unter Punkt 7.4 „Boden- und Grundwasserschutz“ bereits enthalten.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise sind in der Begründung, soweit auf Flächennutzungsplanebene beachtlich, bereits enthalten. Die Ergebnisse und Empfehlungen der Baugrunduntersuchung sowie die weiteren Hinweise sind auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Erschließungsplanung) zu beachten.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Planung zu beachten.

15 : 0

2.1 Regierung von Oberbayern - Landes- und Regionalplanung, Stellungnahme vom 24.03.2022

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde Pörsbach beabsichtigt mit o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung neuer Wohnbauflächen für den längerfristigen Bedarf. Das Planungsgebiet (Größe ca. 5,36 ha) befindet sich im südöstlichen Bereich der Gemeinde zwischen der Lindenstraße und der Sonnenstraße. Im gültigen Flächennutzungsplan von Pörsbach ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP-Ziel 1.2.1 ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Gemäß LEP 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Gemäß RP 10 B I 8.2 (Z) kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten 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.

Landesplanerische Bewertung

In der vorgelegten Begründung wurden die Aspekte demographischer Wandel, vorhandene Potentiale der Innenentwicklung sowie Baulücken geprüft. Darüber hinaus führt die Gemeinde eine Interessentenliste und eine Baulücken-Aufstellung. Des Weiteren wird seit 2014 ein Baugebot vertraglich vorgegeben. Diese Maßnahmen sind aus landesplanerischer Sicht ausdrücklich zu begrüßen und sollten aus unserer Sicht weiter fortgeführt werden.

Die Größenordnung des geplanten Wohngebietes orientiert sich an der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bzw. am Bedarf neuer Wohnbauflächen bis 2033 (Quelle: Statistisches Landesamt LfStat).

Um den o.g. Erfordernissen zum Flächensparen zu entsprechen sollten unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren flächensparende und verdichtete Siedlungsformen (z. B. Mehrfamilienhäuser) realisiert werden.

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“. Auf die in RP 10 B I 8.4.4.1 G genannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen soll hingewirkt werden.

Ergebnis

Die Planung entspricht bei Berücksichtigung der o.g. Themen grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägungsvorschlag:

In den bereits vorliegenden Varianten für das Baugebiet wurde neben den dörflich angepassten und nachgefragten Siedlungsformen bzw. Gebäudetypen (Einzelhäuser, Doppelhäuser) auch verdichtete Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser berücksichtigt. Weitere Verdichtungsformen, wie z. B. Ketten- oder Reihenhäuser, sollen noch geprüft werden. Ein geeignetes Planungsziel zur Mischung und angemessenen Verdichtung unter Beachtung des Flächensparens wird aufgenommen.

Die genannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen stehen nicht in direktem Zusammenhang mit der geplanten Siedlungsausweisung, sondern betreffen andere Standorte oder Lebensraumtypen im Donau-Isar-Hügelland.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Die Planunterlagen sind zu ergänzen.

15 : 0

2.2 Regierung von Oberbayern - Regionsbeauftragter, Stellungnahme vom 30.03.2022

Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab:

Vorhaben

Die Gemeinde Pörnbach beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 5,4 ha) befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Pörnbach und schließt unmittelbar an bestehendes und bebautes Wohngebiet an. Es ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und soll im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt werden. Eine randliche Eingrünung ist vorgesehen.

Bewertung

Der Bedarf für die Neudarstellung von Siedlungsfläche ist in der Begründung grundsätzlich plausibel nachvollziehbar dargestellt. Es sollte allerdings darauf hingewiesen werden, dass angesichts der Erfordernisse zum Flächensparen (LEP 3.1 G, RP 10 B III 1.2 Z) in Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festlegungen die Grundlage geschaffen werden sollte, dass bei der konkreten Umsetzung verdichtete Bauformen angewendet werden. Dabei sollte auch auf eine schrittweise, an den Bedarf angepasste und vom jeweiligen Ortsrand ausgehende Entwicklung sichergestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 "Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes". (RP 10 B I 8.3 Z). Da hierzu in den Planunterlagen noch keine substantiellen Aussagen zu finden sind, wäre noch entsprechend aufzuarbeiten, wie den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. RP 10 B I 8.2 Z Rechnung getragen werden soll. Hier sollten auch die festgelegten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gem. RP 10 B I 8.4.4.1 G besondere Berücksichtigung finden.

Bei entsprechender Berücksichtigung der genannten Punkte kann den vorliegenden Planungen aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.

Abwägungsvorschlag:

In Kap. 4.2 der Begründung werden zur Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet die Zielvorgaben des Regionalplans B 1 8.2 (Z) ergänzt: 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.

Auf die Belange sind bei der Planung in besonderem Maße Rücksicht zu nehmen. Geeignete Planungsziele werden daher in die Planung aufgenommen. Aussagen zum Arten- und Biotopschutz sind in der Planbegründung enthalten und können im weiteren Planungsverlauf an Ergebnisse angepasst bzw. um geeignete Maßnahmen ergänzt werden. Zum Schutz des Boden- und Wasserhaushalts soll auf den nachfolgenden Planungsebenen eine wassersensible Siedlungsentwicklung angestrebt bzw. umgesetzt werden. Zum Schutz des Landschaftsbildes werden geeignete Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auf Flächennutzungsplanebene konzeptionell vorbereitet und auf Bebauungsplanebene weiter ausgestaltet. Zur naturbezogenen Erholung werden öffentliche Grünflächen in das Baugebiet integriert und die Fußwegeverbindung gestärkt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Die Planunterlagen sind zu ergänzen.

14 : 1

2.3 Regierung von Oberbayern - Städtebau und Bauordnung, Stellungnahme vom 28.04.2022

Die Folgen der klimatischen Veränderungen sowie unterschiedlichste Nutzungsansprüche an noch unbebaute Flächen erfordern flächensparende und bedarfsorientierte Planungsansätze.

Der Gemeinderat von Pörnbach hat sich mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln der Initiative „Innen statt Außen zur Sanierung des Gasthofs zur Post mittels Selbstbindungsbeschluss (26.06.2018) zur vorrangigen Innenentwicklung in der Gemeinde bekannt. Mit dem Beschluss hat sich die Gemeinde zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei der weiteren baulichen Entwicklung im Ortsteil Pörnbach ausgesprochen. Die nun geplante großflächige Wohnbauflächenausweisung nordöstlich vom Ortszentrum von Pörnbach entsprechend der 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Pörnbach, derzeit in der Anhörung gemäß § 3 Abs.1 BauGB, steht im Widerspruch zum gemeindlichen Selbstbindungsbeschluss. Aufgrund der Lage im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm ist zwar ein erhöhter Siedlungsdruck gegeben, so dass angesichts der angespannten Lage am Wohnungsmarkt angemessene Neuausweisungen in der Gemeinde begründbar sind. Allerdings ist der Bedarf für die nun geplante großflächige Flächenneuausweisung, angesichts der großen Anzahl der noch unbebauten Baugrundstücke in Frage zu stellen. Deren Verfügbarkeit ist laut Begründung zwar nicht gegeben, aber mit jeder Neuausweisung von Bauflächen am Ortsrand wird der Entwicklungsdruck auf diese Grundstücke gemindert.

Die Flächenausweisung sollte daher zunächst im Rahmen des ISEKs hinsichtlich Größe und Erschließung beurteilt werden. Hierzu gehört auch eine Kartierung und flächenmäßige Erfassung der noch vorhandenen Bauflächenpotentiale im Rahmen des angebotenen Flächenmanagements des ISEKs vom Büro Winzinger. Ziel ist ein Leitbild für die zukünftige bauliche Entwicklung von Pörnbach zu erarbeiten in dem die Stärkung des Ortskerns, die fußläufige Erreichbarkeit erforderlicher Infrastruktureinrichtungen sowie eine kompakte Wohnbauentwicklung im Vordergrund steht. Wir bitten die Gemeinde nur solche Flächen in die Planänderung aufzunehmen, deren Flächenbedarf nachweislich begründet ist und dies anhand einer Flächenbilanz und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung im ISEK darzustellen. In der Konsequenz aus vorrangiger Innenentwicklung und bedarfsgerechter Flächenausweisung muss die Gemeinde nicht verfügbare Flächen im Flächennutzungsplan zurücknehmen und in der weiteren Umsetzung flächensparende Bauweisen planen.

Neben dem Umfang der geplanten Flächenausweisung ist aus städtebaulicher Sicht auch die Anbindung über ein bestehendes Wohngebiet kritisch zu beurteilen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren bitten wir die angesprochenen Punkte zu berücksichtigen, auch als Voraussetzung für eine erhöhte Förderung der Sanierung des Gasthauses zur Post im Ortskern von Pörnbach gemäß der Förderinitiative.

Abwägungsvorschlag:

Die Gemeinde hat sich zu einer vorrangigen Innenentwicklung verpflichtet und die Möglichkeiten der Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich eingeschränkt. Die im Selbstbindungsbeschluss genannten Voraussetzungen für eine Entwicklung im Außenbereich wurden geprüft und führen seitens der Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung des geplanten Wohngebiets unter den genannten Voraussetzungen (z.B. flächensparende Siedlungsformen, verdichtete Bauweisen...) notwendig und auch möglich ist.

Im ländlichen Raum steigt der Entwicklungsdruck auf unbebaute Grundstücke im Privatbesitz durch den Verzicht auf eine Neuausweisung nicht, da die Eigentümer schlichtweg nicht zum Verkauf der Grundstücke bereit sind. Stattdessen führt die Perspektivlosigkeit in der Heimatgemeinde zur Abwanderung der jungen Bevölkerungsteile bzw. sehen jungen Familien keine Möglichkeiten für ein familiengerechtes Wohnen und für die Eigentumsbildung. Zudem stehen die Gemeinden steigenden Bodenpreisen gegenüber und tragen mit der Schaffung eines Angebots dazu bei, die Steigerungsrate zu mildern.

Die Gemeinde möchte ihre Bemühungen um die Innenentwicklung unvermindert fortführen bzw. im Rahmen des ISEK intensivieren. Sie ist jedoch bei allen Maßnahmen auf die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer angewiesen, die gemäß der aktuell durchgeführten Befragung der Eigentümer der erfassten Baulücken weiterhin sehr gering ist. 109 Anfragen durch die Gemeinde stehen nur 23 Rückmeldungen gegenüber, von denen wiederum 6 eine Bauabsicht angeben und 2 um ein Beratungsgespräch gebeten haben, die bereits stattgefunden haben. Zum Verkauf eines Grundstücks war keiner der Eigentümer bereit.

Auch der Umbau des privaten Gebäudebestands unterliegt nur in geringem Umfang dem Einfluss und den Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde. Bei allen Anstrengungen um die Aktivierung des Innenentwicklungspotentials kann sie ihre Gesamtentwicklung und die Bedürfnisse der Bevölkerung, der Wirtschaft, soziale, kulturelle und sonstige Aufgaben der Gemeinde nicht zu stark durch die Bindung an die Entwicklung privater Flächen und Gebäude im Innenbereich abhängig machen. Sie würde in diesem Fall andere Bevölkerungsteile und deren Belange vernachlässigen und damit ihren Aufgaben nicht ausreichend nachkommen.

Mit Aufnahme weiterer Grünflächen in die vorbereitende Bauleitplanung sowie Anpassungen in den Rand- und Übergangsbereichen kommt es bei der Planung zu Flächenveränderungen:

Flächenkategorie	Fassung vom 08.02.2022		Fassung vom 26.07.2022	
WA	5,36 ha	210 EW	4,34 ha	170 EW
Grünfläche (öffentlich)	0,41 ha		1,12 ha	
Grünfläche (privat)	--		0,39 ha	

Vorgesehen ist ferner die Ausbildung von geeigneten, bedarfsgerechten Aufsiedlungsabschnitten. Da die Abschnittsbildung auch von technischen Fragestellungen abhängig ist, kann sie auf Flächennutzungsplanebene zunächst nur vorläufig vorbereitet werden. Der prognostizierte Bedarf von 2022 bis 2033 für 120 Personen entspricht einem Flächenbedarf von rund 3 ha. Mit einer zeitnahen Umsetzung und Aufsiedelung kann mit der vorgesehenen Bauverpflichtung von einem Abschluss der 1. Aufsiedlungsphase in 2032 / 2033 ausgegangen werden. Nach 2033 verbleibt eine Restfläche von 1,34 ha für ungefähr weitere 50 Einwohner.

Mit der Ausarbeitung des ISEK wird gerade erst begonnen. Neben der Ortsanalyse soll auch das Leerstandskataster zeitnah aufgestellt werden. Da der Prozess einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wird es noch dauern, bis erste Ergebnisse zum bebauten Bestand vorliegen. Die Ergebnisse können im Hinblick auf die vorgesehene Wohngebietsentwicklung geprüft und beispielsweise bei der vorgesehenen zeitlichen Staffelung der Umsetzung des Baugebiets berücksichtigt werden. Bis die Maßnahmen der Innenentwicklung greifen und Leerstand aktiviert werden kann, stehen in der Gemeinde nicht ausreichend Flächen zur Verfügung. Dem nachgewiesenen Bedarf steht damit kein angemessenes Angebot gegenüber, so dass die Gemeinde an der geplanten Baugebietsausweisung weiterhin festhält. Ein Abgleich mit den Ergebnissen des Flächenmanagements ist zu gegebener Zeit sicherlich im Sinne einer Evaluierung sinnvoll.

In Pörnbach gibt es im Flächennutzungsplan folgende Wohnbauflächen, die bisher noch nicht mit Bebauungsplänen verbindlich umgesetzt wurden (Flächennutzungsplan aus 2005, Prognose aus 2001, Perspektive 15 Jahre, Bedarf/ Neuausweisung rund 7 ha):

	Lage/Bezeichnung	Flächengröße (ha)
1	Süd – zwischen Hans-Lackner-Str. und Ringstraße	1,34
2	Nord – Hochweg Ost	0,62
3	Nord – nördlich Lindenstraße	0,64
4	Ost – nördlich Hopfenstraße	0,87
5	Ost – südlich Hopfenstraße	0,61

Die Rücknahme der Flächen Süd (1) mit 1,34 ha und Teilflächen beiderseits der Hopfenstraße (4, 5) mit 0,51 ha, insgesamt 1,85 ha, wird in die Flächennutzungsplanänderung mitaufgenommen. Die Flächen sollen zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Grünflächen dargestellt werden. Die übrigen Flächen sind bereits erschlossen und dienen der Ortsabrundung; sie sollen nicht umgewidmet werden, da langfristig eine Entwicklung der Flächen mit Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes sinnvoll ist.

In den bereits vorliegenden Varianten für das Baugebiet wurde neben den dörflich angepassten und nachgefragten Siedlungsformen bzw. Gebäudetypen (Einzelhäuser, Doppelhäuser) auch verdichtete Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser berücksichtigt. Weitere Verdichtungsformen, wie z. B. Ketten- oder Reihenhäuser, werden geprüft. Ein geeignetes Planungsziel zur Mischung und angemessenen Verdichtung unter Beachtung des Flächensparens wird aufgenommen.

Die Anbindung über das bestehende Straßen- und Wegenetz trägt zur innerörtlichen Vernetzung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bei. Da es sich ausschließlich um Ziel-Querverkehr aus einem Wohngebiet handelt, der über mehrere innerörtlichen Straßen abgewickelt werden kann, sieht die Gemeinde aktuell keinen Anlass, die weitaus flächen- und kostenintensivere Alternative mit einem separaten Anschluss an die überörtlichen Verkehrswege (B13) weiterzuverfolgen.

Auf die zeitliche Staffelung der Aufsiedlung des Gebiets wird hingewiesen. Weitere Aussagen zur Umsetzung des Gebiets werden in die Planbegründung aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Die Planunterlagen sind zu ergänzen.

14 : 1

3. Planungsverband Region Ingolstadt, Stellungnahme vom 31.03.2022

Hinweis: Auf das Schreiben des Regionsbeauftragten vom 30.03.2022 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.

Abwägungsvorschlag:

In Kap. 4.2 der Begründung werden zur Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet die Zielvorgaben des Regionalplans B 1 8.2 (Z) ergänzt: 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.

Auf die Belange sind bei der Planung in besonderem Maße Rücksicht zu nehmen. Aussagen zum Arten- und Biotopschutz sind in der Planbegründung bereits enthalten und können im weiteren Planungsverlauf an Ergebnisse angepasst bzw. um geeignete Maßnahmen ergänzt werden. Zum Schutz des Boden- und Wasserhaushalts soll auf den nachfolgenden Planungsebenen eine wassersensible Siedlungsentwicklung angestrebt bzw. umgesetzt werden. Zum Schutz des Landschaftsbildes wird als Planungsziel eine geeignete Ein- und Durchgrünung auf Flächennutzungsplanebene konzeptionell vorbereitet und auf Bebauungsplanebene weiter ausgestaltet. Zur naturbezogenen Erholung werden öffentliche Grünflächen in das Baugebiet integriert und die Fußwegeverbindung gestärkt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Die Planunterlagen sind zu ergänzen.

15 : 0

4. Bayerischer Bauernverband (BBV), Stellungnahme vom 31.03.2022

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum oben genannten Projekt wie folgt Stellung:

Die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlich genutzten Wege darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Der Feldweg am südlichen Rand des Plangebietes muss während der Bauphase und auch danach dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein. Dies betrifft die Fahrbahnoberfläche genauso wie eventuelle Beeinträchtigungen durch Baumpflanzungen. Beschädigte Wege, z.B. durch die Bautätigkeit, müssen durch den Verursacher, auf dessen Kosten, wiederhergestellt werden.

Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut "Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch" (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

Aufgrund der Ortsrandlage sind die Bauwerber auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzuweisen. Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Acker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken. Wir regen daher an, für etwaigen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuallererst auf die Möglichkeiten produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen zurückzugreifen. Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayerische KulturLandStiftung in München zur Verfügung.

Wir bitten Sie, oben genannte Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zur Benutzbarkeit der vorhandenen Wege während der Bauphase und damit zur Erreichbarkeit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, die Einhaltung von Grenzabständen für Bepflanzungen und deren Pflege, die Duldung landwirtschaftlicher Immissionen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung. Sie werden zur Prüfung und ggf. Beachtung an nachfolgende Planungsebenen (Bebauungsplan, Erschließungsplanung) weitergegeben.

Mit dem Verlust landwirtschaftlicher Fläche hat sich der Gemeinderat bereits auseinandergesetzt. Mit einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung geht allerdings zwangsläufig der Verlust an landwirtschaftliche Fläche einher. Durch die Nicht-Inanspruchnahme besonders ertragreicher Böden, durch verdichtete Siedlungsformen und eine flächensparsame Erschließung soll die Flächeninanspruchnahme jedoch weitgehend minimiert werden. Die Anregung, arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen produktionsintegriert zu kompensieren, wird auf Bebauungsplanebene hinsichtlich natur- und artenschutzrechtlicher Aspekte und der Umsetzbarkeit geprüft.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Planung zu beachten.

15 : 0

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 28.04.2022

Zum o.g. Vorhaben wurde das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen zur Stellungnahme aufgefordert. Es werden folgende Sachverhalte mitgeteilt.

Bereich Landwirtschaft

Das Plangebiet (ca. 5,8 Hektar) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Somit sollte der Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln. Wir geben den dauerhaften landwirtschaftlichen Flächenverlust zu bedenken.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung kommen. Die Emissionen können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden und sollten den künftigen Bauwerbern mitgeteilt werden.

Laut den Planunterlagen ist eine Grünfläche im Osten des Plangebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen angedacht. Bezüglich der Grenz-bepflanzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ab einer Bewuchshöhe von zwei Metern Grenzabstände von mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück empfohlen, um künftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Bereich Forsten

Wie im Punkt 2.5 des Umweltberichtes zutreffend ausgeführt wurde, sind von der Planung keine Waldflächen direkt betroffen. Das Planungsgebiet grenzt jedoch im Südosten an Waldflächen an. Die planerische Darstellung sieht genau in diesem Bereich eine „sonstige Grünfläche“ vor, die gemäß Punkt 5 „Planung“ der Begründung zum Flächennutzungsplan voraussichtlich wasserwirtschaftlichen Zwecken, wie der Anlage von Rückhalte- und Sickerbecken dienen soll. Damit wäre sichergestellt, dass auf jeden Fall ein ausreichender Abstand von Wohnbebauung zum Wald gegeben wäre. Unter dieser Voraussetzung besteht aus forstfachlicher Sicht keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

Abwägungsvorschlag:

Bereich Landwirtschaft

Die Ausweisung von Siedlungsflächen am Ortsrand gehen regelmäßig und unvermeidlich mit dem Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche einher. Wie in der Begründung bereits dargelegt, handelt es sich bei den betroffenen Flächen um Böden mittlerer Ertragsfähigkeit und unterdurchschnittlicher Ackerzahlen. Im Hinblick auf den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen wird der Belang der Landwirtschaft daher zurückgestellt.

Die Hinweise zu den Mindestabständen von Bepflanzungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird zur Kenntnis genommen und soll auf Bebauungsplanebene geprüft und ggf. beachtet werden. Auf Flächennutzungsplanebene werden keine detaillierten Aussagen zu Pflanzmaßnahmen dargestellt, so dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Bereich Forsten

Ein ausreichender Abstand oder auch ein Umbau des Waldbestandes zwischen der geplanten Zufahrt zum Baugebiet von Süden her bzw. der Wohnbebauung und der bestehenden Waldfläche (Baumfallzone) soll im Zuge der weiteren Planungen geprüft und beachtet werden. Auf Flächennutzungsplanebene besteht aktuell kein Handlungsbedarf. Mit der Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft (RRB) ist die Baumfallzone von Bebauung freigehalten.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. bei der weiteren Planung beachtet.

15 : 0

6. Bund Naturschutz, Stellungnahme vom 23.04.2022

Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme zur 6.Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Begründung für die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes im Osten der Gemeinde Pörsbach ist die hohe Wirtschaftsdynamik und der Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde. Das neu geplante Wohngebiet soll die bestehende Siedlungsentwicklung ergänzen und weiterführen.

Obwohl die Stellungnahmen der BUND Naturschutz Ortgruppe, bei den vergangenen Planungen keinerlei Berücksichtigung fanden, geben wir auch wieder eine Stellungnahme ab.

Die Gemeinde hat ab dem Jahr 2000 mit der Ausweisung von 6 Baugebieten 16,5 ha Ackerfläche zur Wohnbebauung umgewandelt:

Bebauungsplan	Benennung	Inkrafttreten	Fläche	
Nr.11	Rosenstraße 3. Änderung	01.06.2009	2	ha
Nr. 13	Puch am Kapellenweg	01.01.2012	1,4	ha
Nr. 16	An der Maushofallee	12.06.2003	3	ha
Nr. 19	Am Hochweg	01.01.2010	2	ha
Nr. 20	östlich der Münchener Str.	08.05.2013	2	ha
Nr. 21	Gewerbegebiet Pörsbach II	09.12.2016	4	ha
Nr. 22	An der Maushofallee	17.01.2020		ha
Nr. 24	Gewerbegebiet Einzelhandel	13.04.2021	1,6	ha
Summe			16,5	ha

Eine Folge davon war, ein Bevölkerungszuwachs von ca. 650 Personen seit 1990. Damit wurde die Bevölkerung in Pörsbach um ca. 1/3 erhöht.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern soll für den ländlichen Raum eine nachhaltige Entwicklung unter Berücksichtigung flächensparender Erschließungsformen erfolgen.

Das prognostizierte Wachstum der Gemeinde, das als Grundlage für die geplante Ausweisung neuer Baugebiete dient, soll weiter auch dem Zuzug von außerhalb dienen.

Auch in Pörnbach nimmt die Alterung der Gesellschaft zu und die Übernahme von Häusern und Grundstücken durch die nachfolgende Generation, könnte die Ausweisung immer neuer Flächen überflüssig machen. Mit dem Ausweisen von immer neuen Baugebieten wird eine schleichende Zerstörung vom Lebensraum betrieben. Die natürlichen Ressourcen Trinkwasser und Ackerboden werden über die natürlichen Grenzen genutzt und fehlen den nachfolgenden Generationen. Es wird immer mehr Ackerboden versiegelt.

Aufgrund des Klimawandels ist ein Umdenken in unserer Gesellschaft notwendig. Wir dürfen so nicht weitermachen wie in den vergangenen Jahrzehnten.

Die Grenzen des Wachstums

Im Jahr 1972 hat der Club of Rome die Studie „die Grenzen des Wachstums“ ein Bericht über die Lage der Menschheit veröffentlicht. In dieser Studie wurde eine Systemanalyse von 5 Tendenzen mit globaler Wirkung untersucht; Industrialisierung, Bevölkerungswachstum, Unterernährung, Ausbeutung von Rohstoffen und Zerstörung von Lebensraum.

Diese Studie wurde 1992 und 2004 aktualisiert und überarbeitet.

Alle 3 Studien zeigen auf, dass zunehmend die Wachstumsgrenzen überschritten werden und bei einer Fortführung des „business as usual“ es zu einem Kollaps bis spätestens 2100 beginnend ab dem Jahr 2030 führt.

Deshalb appellieren wir an den Gemeinderat von Pörnbach, diese Planung nochmals zu überdenken und eine maßvollere Planung für die Gemeindeentwicklung anzustreben.

Der vorliegenden Planung kann die BUND Naturschutz Ortsgruppe nicht zustimmen.

Abwägungsvorschlag:

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 11 „Rosenstraße II“ ist aus dem Jahr 2000 und mit den Änderungsverfahren wurden keine weiteren Flächenausweisungen vorgenommen, so dass der Bebauungsplan in der Argumentation nicht mehr angeführt werden kann. Zudem dient nur ein Teil der gelisteten Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung, denn die Bebauungspläne Nr. 21 und Nr. 24 umfassen die gewerbliche Entwicklung im Westen Pörnbachs einschließlich der Verbesserung der Lebensmittel-Nahversorgung.

Die Abwanderung, also die negative Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2017 und 2018 zeigt, dass momentan in der Gemeinde nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Mit der Schaffung von Wohnraum für junge Familien mit der Möglichkeit der Eigentumsbildung wird der Überalterung entgegengewirkt. Kleinere Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ermöglichen den Umzug älterer Personen innerhalb des Ortes, so dass zu groß gewordene Gebäude frei werden und der nächsten Generation zur Verfügung stehen. Die Flächeninanspruchnahme für ein neues Wohnbaugebiet wird als notwendig angesehen, um die Bevölkerung mit ausreichend Wohnbauflächen im Gemeindegebiet versorgen zu können.

Bei der vorgesehenen Planung sollen konkrete Maßnahmen zur Berücksichtigung der Schutzgüter Wasser und Boden in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Andere Belange, wie z. B. natur- und artenschutzrechtliche Anforderungen, werden ohnehin umfassend berücksichtigt und Eingriffe ausgeglichen. Die Flächeninanspruchnahme wird bedarfsgerecht begrenzt und auf den Verkehrswegebau für neue Anschlusspunkte o.ä. außerhalb des Plangebiets verzichtet. Die Flächenversiegelung im Gebiet kann im nachfolgenden Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen begrenzt werden. Mit der Aufnahme von Vorgaben für die Grünordnung können Gärten und Freiflächen entstehen, die einen im Vergleich zum Ackerland höherwertigen Lebensraum darstellen. Mit diesen Maßnahmen, die überwiegend auf Bebauungsplanebene umzusetzen sind, werden negative Auswirkungen weitgehend vermieden oder ausgeglichen, so dass die Baugebietsausweisung insgesamt für verträglich angesehen wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Anregungen werden ggf. bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt.

14 : 1

7. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Stellungnahme vom 28.04.2022

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Flächennutzungsplan als Träger öffentlicher Belange Stellung.

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Pörnbach sichergestellt. Die wasserrechtliche Genehmigung für den Brunnen B II Pörnbach wurde im Jahr 2020 auf Grund nicht ausreichender Antragsunterlagen bis zum 31.12.2023 verlängert. Bis zu diesem Zeitpunkt ist u.a. das Wasserschutzgebiet Pörnbach zu überrechnen und zudem sind Nachfor-

schungen über die Ursache der steigenden Nitratbelastung im Brunnen B II durchzuführen, um Maßnahmen zur Reduzierung der Nitratkonzentrationen ableiten zu können. Die Unterlagen für ein erneutes Wasserrecht sind rechtzeitig am Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm vorzulegen.

Vom hier behandelten Bereich werden keine Wasserschutzgebiete berührt.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des hier behandelten Flächennutzungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Alt-ablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Im Rahmen der Baugrunderkundung (siehe Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung der Nickol & Partner AG vom 30.11.2021) wurden zwei Mischproben, eine Probe des Ackerbodens sowie je eine Mischprobe der bei KRB 7 erbohrten Auffüllung und der unter natürlich anstehenden Sande/Kiese entnommen und auf den Parameterumfang des geltenden Verfüll-Leitfadens untersucht. Zudem wurden drei Asphaltproben entnommen und auf PAK untersucht. Die Ergebnisse der Bodenproben ergaben keine abfallrechtlich relevanten Schadstoffgehalte. Die PAK-Analysen der Asphaltproben zeigten, dass es sich um Ausbausphal ohne Verunreinigungen handelt. Die ergänzenden Hinweise (Kapitel 7.4) und die Schlussbemerkung (Kapitel 8) des Baugrundgutachters im Bericht bitten wir zu beachten.

Der Geltungsbereich 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) bis 416 m ü. NHN (Südost) hin ab. Bei den Kleinrammbohrungen wurde bis zur maximalen Erkundungstiefe von 5,0 m unter dem derzeitigen Geländeniveau kein Grundwasser erbohrt.

Der Gutachter gibt an, dass bei früheren Bohrarbeiten im Bereich Pörnbach das Grundwasser bei max. ca. 9 m unter Ansatzhöhe angetroffen wurde und dies einem mittleren Grundwasserstand (MGW) von 415,9 m NN im Bereich der quartären Grundwassermessstelle Pörnbach-Raitbach (ca. 2 km südöstlich des Untersuchungsgeländes, Beobachtungszeitraum: 03.01.2012 – 20.11.2021) entspricht. Für die Bauphase kann laut Gutachter das Auftreten temporär höherer Grundwasserstände insbesondere für den Fall von Starkregenereignissen nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse können deshalb ggf. bei Gründungsmaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser bzw. in temporär wasserführende Schichten wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Bauverfahrens festgesetzt.

Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Belastetes Bodenmaterial darf nur bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der LAGA eingebaut werden.

Eine Versickerung von gesammeltem anfallendem Niederschlagswasser, also im Bereich von künftigen Versickerungsanlagen, darf nur über unbelastete Bodenzonen stattfinden. Evtl. kontaminierte Auffüllungen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten.

Für die Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

3. Abwasserbeseitigung

Im Zuge künftiger Bauleitplanung ist ein Entwässerungskonzept aufzuplanen, das dann in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen ist.

4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt außerhalb eines festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebietes.

Das Gelände im Geltungsbereich sowie das nordöstlich angrenzenden Geländes fällt von Nordosten nach Südwesten hin stetig ab (siehe auch Punkt 2).

Bedingt durch diese Hanglage muss mit kurzzeitigen Überschwemmungen durch wild über die Geländeoberfläche abfließendes Wasser gerechnet werden. Diese Annahme wird durch die Berechnungsergebnisse, die Rahmen des Inte-

gralen Hochwasserschutz und Rückhaltekonzeptes der Gemeinde Pörnbach, erstellt wurden, bestätigt. Laut dieser Studie befinden sich Geländesenken im Geltungsbereich, die sich bei Starkregenereignissen füllen. Desweiteren sind Abflusskonzentrationen am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches erkennbar.

Aus diesem Grund sollte die geplante Bebauung vor Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser geschützt werden. Wir empfehlen die Schutzmaßnahmen auf ein 100-jährliches, mindestens aber auf ein 20-jährliches Regenereignis auszulegen.

Bei allen geplanten Maßnahmen ist darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf.

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.

Sollten diese Rückhaltebecken im Zuge des künftigen Bebauungsplans umgesetzt werden empfehlen wir diese aufgrund der angrenzenden Bebauung nicht in Dammlage, sondern als reine Erdbecken auszuführen.

5. Zusammenfassung

Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Wir möchten allerdings noch auf folgende Punkte hinweisen:

- Um eine gesicherte Erschließung des zu überplanenden Gebiets sicherzustellen ist im künftigen Bauleitplanverfahren ein Entwässerungskonzept mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen und in den wesentlichen Punkten in den Bebauungsplan einzuarbeiten.
- Für die Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung sind die Unterlagen für ein erneutes Wasserrecht rechtzeitig beim Landratsamt Pfaffenhofen vorzulegen.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1. Wasserversorgung

Die Hinweise zur wasserrechtlichen Genehmigung für den Brunnen B II und die steigende Nitratbelastung werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat für die Brunnenuntersuchung bereits einen Auftrag erteilt. Aus den Erkenntnissen werden geeignete Maßnahmen abgeleitet, zu denen dann rechtzeitig Wasserrechtsanträge gestellt werden.

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung besteht dazu kein direkter Handlungsbedarf.

Zu 2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Die Hinweise zu Altlasten u. ä. sind in der Begründung bereits enthalten. Die Ergebnisse und Empfehlungen der Baugrunduntersuchung sowie die weiteren Hinweise werden auf den nachfolgenden Planungsebenen beachtet.

Die weiteren Hinweise sollen aufgrund des konkreten Bezugs zu Baumaßnahmen auf Bebauungsplanebene in die Begründung aufgenommen werden. Auf Flächennutzungsplanebene besteht dazu kein Handlungsbedarf.

Zu 3. Abwasserbeseitigung

Ein Entwässerungskonzept soll parallel zum Bebauungsplan aufgestellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden. Auf Flächennutzungsplanebene besteht dazu kein Handlungsbedarf.

Zu 4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Beim städtebaulichen Entwurf des Baugebiets wurde bereits darauf geachtet, dass die Geländesenke als öffentliche Grünfläche freigehalten wird und ggf. auch zum Hochwasserschutz weiter beplant werden kann. Die wesentliche Grünfläche zur inneren Durchgrünung wird neu in die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Die geplanten Rückhaltebecken im Südosten des Plangebiets werden auf Flächennutzungsplanebene ebenfalls dargestellt; die weitere Ausgestaltung soll dann auf Bebauungsplanebene erfolgen.

Ferner sind entlang der Straßen offene Mulden vorgesehen, die der Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers dienen. Eine Erläuterung wird in die Planbegründung aufgenommen.

Die o. g. Hinweise werden in die Planbegründung aufgenommen und sind insbesondere auf Bebauungsplanebene zu beachten.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen sind zu ergänzen.

14 : 1

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch wurden keine Einwände erhoben:

- Markt Hohenwart, Stellungnahme vom 30.03.2022
- Markt Reichertshofen, Stellungnahme vom 29.03.2022
- Gemeinde Rohrbach, Stellungnahme vom 25.03.2022
- Staatliches Bauamt Ingolstadt, Stellungnahme vom 25.03.2022
- Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 24.03.2022
- Stadtwerke Ingolstadt, Stellungnahme vom 20.04.2022
- IHK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 12.04.2022
- Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 29.04.2022

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm - Gesundheitsamt
- Regierung von Oberbayern - Brandschutz
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München (BLfD)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Pfaffenhofen
- Deutsche Telekom
- Landesbund für Vogelschutz - Kreisgruppe Pfaffenhofen
- Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm

Folgende private Stellungnahmen sind eingegangen:

1. Stellungnahme vom 01.04.2022 mit Unterschriftenliste (30 Unterschriften)

Der Gemeinderat Pörnbach hat am 08.02.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Pörnbach für die Grundstücke Fl.Nrn. 1114, 1115 und 1116 der Gemarkung Pörnbach gefasst.

Da es sich hierbei um eine wesentliche Dorferweiterung handelt, die großen Einfluss auf die Entwicklung von Pörnbach aber insbesondere direkte Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete hat, wird hiermit um die frühzeitige Einbindung der Bürgerschaft gebeten.

Die Erschließung der geplanten Flächen, der damit verbundene Verkehr sowie die Auswirkungen auf die bestehenden Grundstücke bezogen auf die Entwässerung sind nur einige Aspekte, die eine Mitsprache der Bürgerinnen und Bürger erforderlich machen.

Insofern wird gebeten, den städtebaulichen Entwurfsprozess des neuen Baugebiets offen zu gestalten und die Anwohner frühzeitig über die unterschiedlichen Planungsvarianten zu informieren, sodass in einem partizipativen Prozess eine möglichst gute Lösung erarbeitet werden kann, die auf der Zustimmung der Nachbarschaften fußt. Außerdem könnte mittels qualitätssichernden Verfahren, wie z.B. einer Mehrfachbeauftragung oder einem städtebaulichen Wettbewerb sichergestellt werden, dass bereits frühzeitig die Belange der Anwohner berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag:

Bauleitplanverfahren sind generell öffentliche Verfahren, bei denen die Öffentlichkeit üblicherweise zweistufig die Gelegenheit erhält, sich zu informieren und Anregungen vorzubringen. Dies gilt sowohl auf Flächennutzungsplan- als auch auf Bebauungsplanebene. Mit diesen Stellungnahmen setzt sich der Gemeinderat anschließend im Rahmen der Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange auseinander.

Konkrete Anregungen werden in dem Schreiben nicht genannt, können jedoch bei den noch ausstehenden weiteren Beteiligungsschritten vorgebracht werden. Die allgemeinen Bedenken zur Verkehrsbelastung der benachbarten Wohngebiete und zur Entwässerung werden ernst genommen und im weiteren Planungsprozess beachtet. Vorrangig soll der Verkehr auf verschiedene Ortsstraßen verteilt werden; eine separate Anbindung ist aus mehreren Gründen jedoch nicht vorgesehen. Zur Entwässerung gibt es erste konzeptionelle Überlegungen, die noch ausgearbeitet werden müssen, wobei feststeht, dass die Unterlieger keinen Schaden von der Veränderung des Wasserabflusses haben dürfen. Desweiteren ist seitens der Gemeinde eine Infoveranstaltung geplant, bei der es Gelegenheit zur Klärung von Fragen und zur

Erörterung geben soll. Auf Flächennutzungsplanebene wird allerdings vorbereitend nur die Art der Bodennutzung geklärt. Fragen zur Erschließung, also auch zum Verkehr oder zur Entwässerung, können im Regelfall erst fachlich fundiert beantwortet werden, wenn auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Erschließungsplanung) ausgearbeitete Entwürfe vorliegen.

Die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung oder eines Wettbewerbs ist allgemein ein geeignetes Mittel zur Qualitätssicherung, wurde seitens des Gemeinderats jedoch in diesem Fall verworfen, weil für die Entwicklung des Baugebiets umfangreiche Vorkenntnisse erforderlich sind. Die umfangreiche Beachtung des Themenfelds Wasserwirtschaft – Hochwasserschutz, der Versorgung mit Trinkwasser, dem Artenschutz und dem Umgang mit der Topographie wurden vom Gemeinderat für besonders wichtig erachtet und ein allgemein qualitätssicherndes Verfahren daher in den Hintergrund gerückt. Zur Qualitätssicherung bzw. zur nachhaltigen Berücksichtigung der o. g. besonderen Themenfelder wird der städtebauliche Entwurf in Varianten weiterentwickelt.

Bei einer Mehrfachbeauftragung oder einem Wettbewerb werden die Bewohner üblicherweise über das Ergebnis informiert. Eine aktive Einflussnahme im Vorfeld oder bei der Bewertung ist nur in besonderen Fällen in Verbindung mit einem Bürgerbeteiligungsprozess möglich.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. 14 : 0

Gemeinderätin Daniela Bomberg hat die Sitzung von 20:53 Uhr bis 21:16 Uhr verlassen.

2. Stellungnahme vom 06.04.2022

Bei diesem Flächennutzungsplan als Ausweisung zum allgemeinen Wohngebiet befindet sich unser sei ■■■■ im Besitz befindliches Ackerland Fl.Nr. ■■■■ ohne eine Zufahrt, die seit diesem Zeitpunkt gewohnheitsmäßig über die Fl.Nr. ■■■■ erfolgte.

Deshalb beantragen wir bei der Umwandlung als allgemeines Wohngebiet der Fl.Nr. ■■■■ eine Zufahrt zu unserer Ackerfläche oder die Aufnahme der Fl.Nr. ■■■■ von ■■■■ ha ebenfalls als allgemeines Wohngebiet.

Abwägungsvorschlag:

Das Gelände sowie die angrenzende Fl.Nr. ■■■■ ist im Flächennutzungsplan seit jeher als innerörtliche Verkehrsfläche dargestellt, was die tatsächliche Art der Bodennutzung nicht korrekt wiedergibt. Das Flurstück soll daher in den Umgriff der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen und gemäß seiner Nutzung als (private) Grünfläche dargestellt werden.

Die Regelung der Zufahrt soll auf Bebauungsplanebene erfolgen. Möglich ist beispielsweise die Veräußerung einer 3 m breiten Zufahrt zwischen den geplanten Parzellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Das Grundstück Fl.Nr. ■■■■ der Gemarkung Pörnbach soll als (private) Grünfläche dargestellt werden. Die Regelung der Zufahrt hat auf Bebauungsplanebene zu erfolgen.

14 : 0

Gemeinderätin Daniela Bomberg hat die Sitzung von 20:53 Uhr bis 21:16 Uhr verlassen.

3. Stellungnahme vom 07.04.2022

Als Folge der Ausweisung zum allgemeinen Wohngebiet beantrage ich eine Zufahrt für mein angrenzendes Grundstück Fl.Nr. ■■■■, Gemarkung Pörnbach, ausgehend von der Nähe des Regenrückhaltebeckens.

Abwägungsvorschlag:

Die Regelung der Zufahrt soll im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden, sobald die genaue Lage und Größe der Regenrückhaltebecken geklärt ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Die Regelung der Zufahrt hat auf Bebauungsplanebene zu erfolgen.

14 : 0

Gemeinderätin Daniela Bomberg hat die Sitzung von 20:53 Uhr bis 21:16 Uhr verlassen.

4. Stellungnahme vom 09.04.2022

Der Gemeinderat Pörnbach hat am 08.02.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Pörnbach für die Grundstücke Fl.Nrn. 1114, 1115 und 1116 der Gemarkung Pörnbach gefasst.

Hierzu werden folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Nach § 1(3) BauGB besteht für die Aufstellung von Bauleitplänen eine städtebauliche Erforderlichkeit. Für die geplante Größe der Änderung des Flächennutzungsplanes (ca. 5,8 ha) besteht aktuell kein gesicherter und nachgewiesener Bedarf. In der Begründung wird davon ausgegangen, dass die ausgewiesene Fläche Platz für 210 Einwohner bieten kann. Die statistischen Prognosen stellen jedoch nur ein Wachstum von 120 Personen für Pörnbach bis 2033 in Aussicht. Davon ausgehend, dass es zahlreiche unbebaute Grundstück im Gemeindegebiet gibt und zudem perspektivisch die Flächen der ehemaligen Brauerei für Wohnraum ungenutzt werden könnten, ist die Erforderlichkeit für die Größe der geplanten Änderung des FNP in Wohnbaufläche nicht gegeben, sie ist fast doppelt so groß, wie die statistischen Prognosen erwarten lassen. Dazu kommt, dass der demographische Wandel weiter dazu beitragen wird, dass Flächenpotentiale innerhalb des Gemeindegebiets für neuen Wohnraum zur Verfügung stehen werden. Die Fläche des Änderungsumgriffs ist nicht erforderlich und liegt weit über dem Bedarf. Die Siedlungsfläche von Pörnbach (ausgenommen angrenzende Gewerbegebiete) beträgt ca. 73 ha. Das bedeutet, dass die Flächennutzungsplan-Änderung knapp 8% der bestehenden Siedlungsstruktur beträgt. Dies entspricht nicht dem Flächenspar-Ziel der Landesplanung. Auch das Ziel der Innenentwicklung wird dadurch verletzt. Zudem sind im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch mehrere Wohnbauflächen dargestellt weshalb das Ausweisen weiterer Flächen nicht verhältnismäßig und in der Dimension nicht angemessen erscheint. Die Lage der geplanten Erweiterung im Gemeindegebiet ist für die erwartete Einwohner-Anzahl gänzlich ungeeignet. Es handelt sich um die von der Dorfmitte am weitesten entfernte Stelle am bestehenden Siedlungsrand. Eine Dorfentwicklung sollte den Ortskern stärken und integriert geplant werden. Die in der Begründung vorgesehene Erschließung ist für die geplante Größe des Entwicklungsbereichs nicht ausreichend. Die Lindenstraße besitzt einen zu schmalen Gehweg, im nördlichen Bereich, wo sich die ausgewiesenen Flächen befinden, existiert gar kein Fußweg. Die Fahrbahnbreite und die Ausgestaltung der Lindenstraße bis zur Gabelung Hopfenstraße ist nicht geeignet, den bereits heute bestehenden landwirtschaftlichen Verkehr und die künftig anfallenden Verkehre sicher abzuwickeln. Der Weg in die Dorfmitte ist für Fußgänger mit Kinderwagen, Kleinkindern, eingeschränkte Personen oder Rollstuhlfahrer bereits heute nicht sicher möglich. Die Sonnenstraße ist eine untergeordnete Wohnstraße ohne Gehweg, was für die Erschließung eines so großen Baugebiets nicht ausreicht. Bereits heute ist die Straße blockiert bei Lieferverkehr, Müllabfuhr etc., da ein Begegnungsverkehr nicht mehr möglich ist. Die Verbindung zu Schule, Kindergarten, Krippe und Sportplatz ist nur über einen Feldweg (Hochstraße) möglich, der keine ausreichende Breite sowie keinen Geh- und Radweg aufweist. Bei der geplanten Größe des Baugebiets ist von einer deutlichen Stärkung dieser Wegeverbindung auszugehen, was jedoch vor allem für Kinder und Jugendliche keine sichere, innerörtliche Verkehrsanlage darstellt. In der Begründung ist bereits von einem Sickerbecken die Rede, das aufgrund der besonderen Topografie notwendig sein wird. Die Verortung, sowie die Dimensionierung ist nicht nachvollziehbar dargelegt. Auch erscheint die im FNP aktuell vorgesehene Ortseingrünung als Grünfläche für den geplanten Umgriff zu gering. Aus Sicht des Klimaschutzes sowie aus Gründen des Natur- und Artenschutzes (Vernetzung bestehender Grünflächen des Gemeindegebiets mit der freien Landschaft und dem angrenzenden Wald) aber auch wegen der angedachten Größe des Entwicklungsbereichs müssen bereits auf FNP-Ebene öffentliche Grünflächen und übergeordnete Grünverbindungen vorgesehen werden.

Im Übrigen wird in der Begründung die Erarbeitung eines integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) beschrieben, was positiv zu sehen ist. Die Änderung des FNP muss deshalb jedoch gestoppt und die Ergebnisse des Konzepts abgewartet werden, um darauf reagieren zu können. Anschließend ist für das gesamte Gemeindegebiet bedarfsgerecht der Flächennutzungsplan entsprechend den Ergebnissen des ISEKs anzupassen. Die Änderung eines so großen Gebiets bevor das Konzept abgeschlossen ist, das gerade die Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets steuern soll, ist nicht nachvollziehbar.



Abwägungsvorschlag:

Zum demographischen Bedarf

Der Bedarfsnachweis basiert auf Daten des statistischen Landesamtes, der aufgrund hoher Anforderungen an die Seriosität nur eine Bevölkerungsvorausberechnung bis 2033 abdeckt. Ereignisse mit bundesweiten Auswirkungen auf Wanderungsbewegungen sind kaum vorhersehbar. Selbst bei einem Abflachen der Zuwanderung ist jedoch weiterhin von Zuwanderung in das Gemeindegebiet und einer anhaltenden Bevölkerungszunahme auszugehen, so dass auch für den letzten Entwicklungsabschnitt von einem nachzuweisenden Bedarf und einer ausreichenden Nachfrage auszugehen ist. Mit der Aufnahme der inneren Grünfläche und der nördlichen Randeingrünung reduziert sich der Wohnflächenanteil und damit die Einwohnerzahl. Eine genauere Auseinandersetzung mit der vorgesehenen Abschnittsbildung unter Berücksichtigung der statistischen Daten soll ebenfalls dazu beitragen, das Angebot stärker am Bedarf auszurichten. Die Gemeinde plant, an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorbereitete Wohnbauflächen (geplante Wohngebiete im Flächennutzungsplan) zurückzunehmen.

Zur Innenentwicklung

Die Gemeinde stellt in Rahmen des ISEK ein Flächenmanagement für die Innenentwicklung auf. Unabhängig von diesen Bemühungen, die mit dem ISEK weiter intensiviert werden sollen, ist sie auf die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer angewiesen, die gemäß der aktuell durchgeführten Befragung der Eigentümer der erfassten Baulücken weiterhin sehr gering ist. 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.

Auch der Umbau des privaten Gebäudebestands unterliegt nur in geringem Umfang dem Einfluss und den Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde. Bei allen Anstrengungen um die Aktivierung des Innenentwicklungspotentials kann sie ihre Gesamtentwicklung und die Bedürfnisse der Bevölkerung, der Wirtschaft, soziale, kulturelle und sonstige Aufgaben der Gemeinde nicht zu stark davon abhängig machen.

Der vorhandene Bedarf an Wohnflächen kann innerörtlich bzw. im bebauten Bestand jedoch nachweislich nicht dargestellt werden. Es ist auch davon auszugehen, dass es einige Zeit in Anspruch nehmen wird, bis die Maßnahmen zur Innenentwicklung greifen. Für diese zeitnahe Übergangsphase werden zeitnah Wohnbauflächen benötigt.

Zur Lage des Baugebiets

Neben den in der Stellungnahme aufgeführten Nachteilen der Lage des Baugebiets sind auch Vorteile vorhanden, die für die Lage des Baugebiets an dieser Stelle sprechen, wie z.B. die Nähe zu sozialen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und die Südhanglage.

Die vorgeschlagene 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. 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.

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 Gieß-

bach 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.

Die Überprüfung alternativer Standorte ist in der Begründung zu ergänzen. Die Gemeinde hält aufgrund der Lagevorteile wie Nähe und sichere Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur sowie der Südhanglage sowie der gesicherten Flächenverfügbarkeit mit Umsetzungsstrategie an der Lage fest. Parallel werden die Bemühungen um die Stärkung und Entwicklung der Ortsmitte fortgesetzt.

Zur Erschließung/Erreichbarkeit

Die Anbindung über das bestehende Straßen- und Wegenetz trägt zur innerörtlichen Vernetzung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme 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. Bei den weiteren Planungen wird zur Vermeidung einseitiger Belastungen eine Verteilung der Verkehre angestrebt. Die genaue Ausgestaltung der Anbindungsmöglichkeiten wird dann auf den nachfolgenden Planungsebenen geprüft und ausgearbeitet. Auf Flächennutzungsplanebene wird zunächst nur die Art der Bodennutzung (Wohngebiet, Grünflächen etc.) dargestellt.

Zu den Sickerbecken und Grünflächen

Am nördlichen Rand des Plangebiets soll eine Randeingrünung vorgesehen werden. Auch die in mittiger Lage geplanten Grünflächen zur Durchgrünung des Plangebiets werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgenommen. Die Sickerbecken sollen ebenfalls ansatzweise bereits auf FNP-Ebene verortet werden.

Zum ISEK

Mit der Ausarbeitung des ISEK wird gerade erst begonnen. Neben der Ortsanalyse soll auch das Leerstandskataster zeitnah aufgestellt werden. Da der Prozess einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wird es noch dauern, bis erste Ergebnisse zum bebauten Bestand vorliegen. Die Ergebnisse können im Hinblick auf die vorgesehene Wohngebietsentwicklung geprüft und beispielsweise bei der vorgesehenen zeitlichen Staffelung der Umsetzung des Baugebiets berücksichtigt werden. Bis die Maßnahmen der Innenentwicklung greifen und Leerstand aktiviert werden kann, stehen in der Gemeinde nicht ausreichend Flächen zur Verfügung. Dem nachgewiesenen Bedarf steht damit kein angemessenes Angebot gegenüber, so dass die Gemeinde an der geplanten Baugebietsausweisung weiterhin festhält. Ein Abgleich mit den Ergebnissen des Flächenmanagements ist zu gegebener Zeit sicherlich im Sinne einer Evaluierung sinnvoll.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

14 : 0

Gemeinderätin Daniela Bomberg hat die Sitzung von 20:53 Uhr bis 21:16 Uhr verlassen.

5. Stellungnahme vom 20.04.2022

Wir halten das geplante Baugebiet für zu groß. Die Erschließung über Wohnstraßen sehen wir als sehr bedenklich an.

Abwägungsvorschlag:

Zum demographischen Bedarf

Der Bedarfsnachweis basiert auf Daten des statistischen Landesamtes, der aufgrund hoher Anforderungen an die Seriosität nur eine Bevölkerungsvorausberechnung bis 2033 abdeckt. Ereignisse mit bundesweiten Auswirkungen auf Wanderungsbewegungen sind kaum vorhersehbar. Selbst bei einem Abflachen der Zuwanderung ist jedoch weiterhin von Zuwanderung in das Gemeindegebiet und einer anhaltenden Bevölkerungszunahme auszugehen, so dass auch für den letzten Entwicklungsabschnitt von einem nachzuweisenden Bedarf und einer ausreichenden Nachfrage auszugehen ist.

Mit der Aufnahme der inneren Grünfläche und der nördlichen Randeingrünung reduziert sich der Wohnflächenanteil und damit die Einwohnerzahl. Eine genauere Auseinandersetzung mit der vorgesehenen Abschnittsbildung unter Berücksichtigung der statistischen Daten soll ebenfalls dazu beitragen, das Angebot stärker am Bedarf auszurichten. Die Gemeinde plant, an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorbereitete Wohnbauflächen (geplante Wohngebiete im Flächennutzungsplan) zurückzunehmen.

Zur Erschließung/Erreichbarkeit

Die Anbindung über das bestehende Straßen- und Wegenetz trägt zur innerörtlichen Vernetzung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme 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. Bei den weiteren Planungen wird zur Vermeidung einseitiger Belastungen eine Verteilung der Verkehre angestrebt. Die genaue Ausgestaltung der Anbindungsmöglichkeiten wird dann auf den nachfolgenden Planungsebenen geprüft und ausgearbeitet. Auf Flächennutzungsplanebene wird zunächst nur die Art der Bodennutzung (Wohngebiet, Grünflächen etc.) dargestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

14 : 0

Gemeinderätin Daniela Bomberg hat die Sitzung von 20:53 Uhr bis 21:16 Uhr verlassen.

6. Stellungnahme vom 27.04.2022

Wie bereits in einem persönlichen Gespräch im Dezember 2021 dargelegt, möchten wir als unmittelbare Anlieger des geplanten Gebietes unsere Stellungnahme nach § 3 BauGB abgeben.

1.

Unsere Bedenken betreffen vor allem die Entwässerungs-Situation der Straßen und Grundstücke in dem ca. 5,8 ha großen in Süd-Ost-Richtung abfallendem Gebiet. Unser Haus steht von der Gelände-Neigung her an der tiefsten Stelle. Bereits im Jahr 1992 hatten wir in unserer Garage und im Garagen-Keller eine große Überschwemmung, als von dem gegenüberliegenden offenen Gelände-Einschnitt beträchtliche Mengen an Wasser und Schlamm von den darüber liegenden Feldern in unsere Einfahrt lief und durch das geschlossene hölzerne Garagentor eindrang. Diese Felder befinden sich im neu geplanten Gebiet. Fotos von der damaligen Überschwemmung lege ich bei. Nach zähen Verhandlungen mit der Gemeinde und nachdem es danach noch ein paarmal zu enormen Schlammabgängen kam, errichtete die Gemeinde Pörnbach an der Stelle eine ca. 50 cm hohe Betonmauer und davor ein Gitter mit einem Ablauf zum danebenliegenden Wald. Seitdem die offene Gelände-Schneise durch die Mauer geschlossen wurde, sind wir an dieser Stelle von weiteren Überschwemmungen verschont geblieben. Hinzufügen möchten wir noch, dass uns beim Bau unseres Einfamilienhauses gemäß Vorgabe des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d.Ilm keinerlei Gefälle von der Garage aus Richtung Straße genehmigt wurde (0/0). Falls sich an der Stelle des derzeit zugemauerten Gelände-Einschnitts zukünftig eine Straßenzufahrt zum höher liegenden Gelände befinden würde, könnten die Wassermengen deswegen vor allem bei einer Starkregen-Situation wieder ungehindert unsere Einfahrt überschwemmen. Auch von der Waldseite her wurde unser Grundstück schon öfter mit Schlammmassen vom höher gelegenen Gelände überschwemmt. Wir mussten immer Holzbretter bereithalten, die wir beim Starkregen vor unserem Hoftor hochkant aufstellten. (Fotos lege ich ebenfalls bei). Dieser Situation wurde von Seiten der Gemeinde zwar auch etwas abgeholfen und die Wasser- und Schlamm-Massen werden nun zum Großteil in den Wald oder zur Ecke am Rückhaltebecken geleitet. Unseren Zaunsockel an der Grenze zum Rückhaltebecken haben wir deswegen im Jahr 2006 erhöht, da auch von da schon der Schlamm in unser Grundstück lief. Die Gemeinde beteiligte sich damals sogar in geringer Höhe an den Kosten, da die Dringlichkeit eingesehen wurde. Vor ca. 5 Jahren hat das Wasserwirtschaftsamt nun auf der Seite des Beckens das Gelände bzw. die Erdoberfläche an unserem Zaunsockel wiederum erhöht, so dass wir jetzt da wieder von den Wassermassen gefährdet sind.

Derzeitige Situation Straßenentwässerung der Sonnenstraße:

Der Straßensinkkasten, der sich am Ende unseres Grundstücks und somit der Sonnenstraße befindet, läuft bereits jetzt bei jedem längeren normalen Regentag über und überschwemmt den Straßenabschnitt.

Die Straßenentwässerung in der Sonnenstraße ist somit schon jetzt am Ende ihrer Kapazität, so dass wir auch zu dieser Situation unsere größten Bedenken äußern müssen, falls hier noch mehr Wasser eingeleitet werden würde.

2.

Bei der vorgestellten Verkehrs-Situation mit der Anbindung zur B 13 über die Sonnenstraße als Zubringerstraße ist mit einem unzumutbaren hohen Verkehrs-Aufkommen zu rechnen. Vor allem in den nächsten Jahren im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebiets sowie der darauffolgenden Zeit der Bauphase der Häuser mit LKWs und sonstigen Baufahrzeugen. Auch nach deren Fertigstellung werden sämtliche Bewohner des großen überplanten Gebietes diese Straße als Anfahrtsstraße benutzen. Die Sonnenstraße hat keinen Gehweg, ist sehr schmal und wird bereits jetzt schon von den Autos der Anlieger der bestehenden Baugebiete „Am Geisberg“, „Hoheberg“ und „Am Hochweg“ als Abkürzung zum Erreichen der B 13 Richtung Pfaffenhofen genutzt und hat vor allem zu den Pendler-Zeiten ein hohes Verkehrsaufkommen.

Des Weiteren wird die Straße von vielen Fußgängern, „Hunde-Gassi-Gehern“ in Richtung Wald und Kindern als Spielstraße und Übungsstraße für Fahrrad- und Inliner-Fahren genutzt.

Da die Straße von den Autofahrern oft schneller als mit den erlaubten 30 km/h befahren wird, konnten wir schon öfter gefährliche Verkehrs-Situationen beim Begegnungs-Verkehr von Autos mit Fußgängern, Kindern oder Radfahrern beobachten.

Als geeignete Zubringer-Straße kann die Sonnenstraße deswegen keinesfalls ausgewiesen werden, wie unter Punkt 3.2 in der vorgestellten Flächennutzungsplanänderung des Ing. Büros Wipfler dargelegt wird.

Der Straßen-Abschnitt an der Waldseite Richtung Hopfenstraße ist vom technischen Unterbau zudem keinesfalls für große Baufahrzeuge geeignet. Es kam da schon öfter, vor allem im Kurvenbereich vor unserem Grundstück, zu gefährlichen „Fast-Unfällen“ und Rangier-Problemen mit Lastwägen und landwirtschaftlichen Gespannen.

3.

Die Gemeinde Pörnbach ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt. Dazu wird unter Punkt 3.2 folgender zu beachtender Grundsatz benannt:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Demzufolge ist hier einzuwenden, dass im Innenbereich der Gemeinde noch mehrere Gebiete unbebaut sind. Insbesondere auch das Gebiet hinter der Kirche im Innerorts-Bereich wäre vorrangig als Potenzial geeignet. Dieses ist aber noch gänzlich unbeplant und wird nur landwirtschaftlich genutzt.

Im Sinne des Landesentwicklungsprogramms ist es deswegen nicht nachvollziehbar, dass ein dermaßen großer Flächenanteil von fast 6 ha am Rande unseres Ortes durch asphaltierte Straßen und gepflasterte Grundstücks-Flächen versiegelt wird.

Unsere Bedenken hinsichtlich der oben beschriebenen Sachverhalte bitten wir zur Kenntnis zu nehmen und zu prüfen. Mit der Bitte, diese bei der zukünftigen Planung des ausgewiesenen Gebietes zu berücksichtigen und uns das Ergebnis der Prüfung schriftlich mitzuteilen.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1. Starkregen - Überflutungssituation

Der Schutz der Unterlieger hat bei der Entwicklung des Baugebiets eine sehr hohe Priorität, die auf Flächennutzungsplanebene stärker verankert werden soll. Dazu werden die inneren Grünflächen, die auch dem Rückhalt und der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, sowie die vorgesehenen Flächen zur Regelung des Wasserabflusses in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Eine weitere fachliche Beratung bzw. genauere Untersuchungen werden dann auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Erschließungsplanung) vorgenommen.

Zu 2. Verkehrssituation/Erschließung

Die Anbindung über das bestehende Straßen- und Wegenetz trägt zur innerörtlichen Vernetzung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme 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. Bei den weiteren Planungen wird zur Vermeidung einseitiger Belastungen eine Verteilung der Verkehre angestrebt. Die entsprechenden Anschlüsse sollen geprüft und ggf. durch geeignete Ausbaumaßnahmen verbessert werden. Dies gilt auch für die Verkehrssicherheit am Hohen Weg. Die genaue Ausgestaltung erfolgt auf den nachfolgenden Planungsebenen. Auf Flächennutzungsplanebene wird zunächst nur die Art der Bodennutzung (Wohngebiet, Grünflächen etc.) dargestellt.

Zu 3. Lage des Baugebiets

Als Innenbereich werden die bebauten und mit Bebauungsplänen belegten Teile des Ortes bezeichnet. Mit verschiedenen Maßnahmen ist die Gemeinde bemüht, die noch unbebauten Bauparzellen, gering genutzte Flächen oder Gebäude zu aktivieren.

Die Gemeinde stellt in Rahmen des ISEK ein Flächenmanagement für die Innenentwicklung auf. Unabhängig von diesen Bemühungen, die mit dem ISEK weiter intensiviert werden sollen, ist sie auf die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer angewiesen, die gemäß der aktuell durchgeführten Befragung der Eigentümer der erfassten Baulücken weiterhin sehr gering ist. 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.

Auch der Umbau des privaten Gebäudebestands unterliegt nur in geringem Umfang dem Einfluss und den Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde. Bei allen Anstrengungen um die Aktivierung des Innenentwicklungspotentials kann sie ihre Gesamtentwicklung und die Bedürfnisse der Bevölkerung, der Wirtschaft, soziale, kulturelle und sonstige Aufgaben der Gemeinde nicht zu stark davon abhängig machen.

Der vorhandene Bedarf an Wohnflächen kann innerörtlich bzw. im bebauten Bestand jedoch nachweislich nicht dargestellt werden. Es ist auch davon auszugehen, dass es einige Zeit in Anspruch nehmen wird, bis die Maßnahmen zur Innenentwicklung greifen. Für diese zeitnahe Übergangsphase werden zeitnah Wohnbauflächen benötigt.

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 Ausweisung eines Wohngebiets kommt daher nicht in Betracht.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

15 : 0

7. Stellungnahme vom 28.04.2022

Wir halten die Dimension des geplanten Baugebietes für viel zu groß, da es ungefähr 10 % mehr Einwohner für Pörn- bach bedeutet.

Die verkehrstechnische Anbindung für ein so großes Neubaugebiet ist nicht gut:

- Die Sonnenstraße ist eine untergeordnete enge Wohnstraße ohne Gehweg, also nicht geeignet für ein derart hohes Verkehrsaufkommen.
- Die Zufahrt über den angrenzenden Wald würde unser Naherholungsgebiet sehr beeinträchtigen.
- Die Hochstraße, der Weg zur Schule und in den Kindergarten ist nur ein schmaler Flurbereinigungsweg ohne Gehweg - sehr gefährlich für die Kinder.
- Der Verkehr über die Lindenstraße würde wegen des am anderen Ende der Ortschaft befindlichen neuen Supermarktes über die Maßen zunehmen, da er fußläufig zu weit weg ist. Auch die Lindenstraße besitzt nur einen schmalen Gehweg, der nicht durchgängig ist.
- Die Zufahrt über die Hopfenstraße ist ebenfalls ohne Gehweg, außerdem würde die Anbindung wieder über einen engen Flurbereinigungsweg führen und direkt am Wald vorbei, der wahrscheinlich zum Teil abgeholzt werden müsste.

Thema Abwasser und Wasser

- Ist die Wasserversorgung gesichert? Wir haben im Sommer in der Sonnenstraße schon kaum Wasserdruck. Wie wird es dann am Berg ausschauen?
- Kann die Kanalisation das neu dazukommende Abwasser aufnehmen? Wir hatten in der Vergangenheit in der Lindenstraße schon des öfteren Anwohner, die abgeoffen sind.
- Auch in der Sonnenstraße waren bei Starkregen bereits Anwesen mit Schlamm vollgespült. Wie wird es aussehen, wenn so eine große Fläche zusätzlich versiegelt wird?
- Werden wieder neue Kosten wegen des Wassers und Abwassers auf uns zukommen?

Wir hatten in den vergangenen Jahren schon genügend hohe Belastungen!
Ich bitte Sie unsere Bedenken zu berücksichtigen und hoffen, dass Sie das Vorhaben neu überdenken und uns eine günstige Rückmeldung geben können.

Abwägungsvorschlag:

Zum demographischen Bedarf

Der Bedarfsnachweis basiert auf Daten des statistischen Landesamtes, der aufgrund hoher Anforderungen an die Seriosität nur eine Bevölkerungsvorausberechnung bis 2033 abdeckt. Ereignisse mit bundesweiten Auswirkungen auf Wanderungsbewegungen sind kaum vorhersehbar. Selbst bei einem Abflachen der Zuwanderung ist jedoch weiterhin von Zuwanderung in das Gemeindegebiet und einer anhaltenden Bevölkerungszunahme auszugehen, so dass auch für den letzten Entwicklungsabschnitt von einem nachzuweisenden Bedarf und einer ausreichenden Nachfrage auszugehen ist. Mit der Aufnahme der inneren Grünfläche und der nördlichen Randeingrünung reduziert sich der Wohnflächenanteil und damit die Einwohnerzahl. Eine genauere Auseinandersetzung mit der vorgesehenen Abschnittsbildung unter Berücksichtigung der statistischen Daten soll ebenfalls dazu beitragen, das Angebot stärker am Bedarf auszurichten. Die Gemeinde plant, an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorbereitete Wohnbauflächen (geplante Wohngebiete im Flächennutzungsplan) zurückzunehmen.

Zur Erschließung/Erreichbarkeit

Die Anbindung über das bestehende Straßen- und Wegenetz trägt zur innerörtlichen Vernetzung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme 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. Bei den weiteren Planungen wird zur Vermeidung einseitiger Belastungen eine Verteilung der Verkehre angestrebt. Die genaue Ausgestaltung der Anbindungsmöglichkeiten wird dann auf den nachfolgenden Planungsebenen geprüft und ausgearbeitet. Auf Flächennutzungsplanebene wird zunächst nur die Art der Bodennutzung (Wohngebiet, Grünflächen etc.) dargestellt.

Zur Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Wohngebiet wird parallel zur nachfolgenden Erschließungsplanung erstellt. In diesem Zusammenhang wird geprüft, ob Wasserdruck und -menge ausreichend sind bzw. ob geeignete bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation notwendig sind. Die Planung darf sich auf keinen Fall negativ auf die Wasserversorgungssituation in der Sonnenstraße auswirken. Inwiefern indirekt eine Verbesserung in der Sonnenstraße erreicht werden kann, wird geprüft.

Zu Starkregen – Überflutungssituation

Der Schutz der Unterlieger hat bei der Entwicklung des Baugebiets eine sehr hohe Priorität, die auf Flächennutzungsplanebene stärker verankert werden soll. Dazu werden die inneren Grünflächen, die auch dem Rückhalt und der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, sowie die vorgesehenen Flächen zur Regelung des Wasserabflusses in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Eine weitere fachliche Beratung bzw. genauere Untersuchungen werden dann auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Erschließungsplanung) vorgenommen.

Zur Kostenverteilung

Die Erschließungskosten werden von den späteren Grundstückseigentümern getragen. Derzeit kann versichert werden, dass die Anwohner keine Kosten in direktem Zusammenhang mit der Baugebietsentwicklung zu tragen haben.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

15 : 0

Mehrfachbeschluss

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Gemeinde Pörsbach, 07.09.2022

gez.

Helmut Bergwinkel
Erster Bürgermeister