



Sitzung des Gemeinderates am 28.11.2023

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

2. Bauleitplanung; 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Pörnbach (Wohnbaugebiet Nähe Sonnenstraße);

2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Pörnbach hat in der Sitzung am 26.07.2022 den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 26.07.2022 gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12. September bis 28. Oktober 2022 statt.

Eine Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen wurde vor der Sitzung in das Ratsinformationssystem eingestellt.

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben, aber keine Einwendungen erhoben:

- Regierung von Oberbayern, Obere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 08.09.2022
- Planungsverband Region Ingolstadt, Stellungnahme vom 09.09.2022
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Stellungnahme vom 08.9.2022
- Staatliches Bauamt Ingolstadt, Stellungnahme vom 12.09.2022
- Bayer. Bauernverband, Stellungnahme vom 21.09.2022
- IHK München, Stellungnahme vom 22.09.2022
- Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Wasserrechtsbehörde, Stellungnahme vom 10.10.2022
- Landratsamt Pfaffenhofen, Kommunale Angelegenheiten, Stellungnahme vom 09.09.2022
- Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 19.09.2022
- Landratsamt Pfaffenhofen, Verkehrswesen, Stellungnahme vom 15.09.2022
- Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 05.10.2022
- KUS Landkreis Pfaffenhofen, Stellungnahme vom 22.09.2022
- Stadtwerke Ingolstadt, Stellungnahme vom 15.09.2022
- Markt Reichertshofen, Stellungnahme vom 16.09.2022
- Markt Hohenwart, Stellungnahme vom 14.09.2022
- Gemeinde Rohrbach, Stellungnahme vom 22.09.2022

➔ Kein Beschluss erforderlich

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

- Regierung von Oberbayern, Brandschutz, Stellungnahme vom 28.09.2022
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen, Stellungnahme vom 20.09.2022

- Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 04.10.2022
- Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 04.10.2022
- Landratsamt Pfaffenhofen, Behindertenbeauftragte, Stellungnahme vom 26.09.2022
- Immissionsschutzverwaltung – Bodenschutz, Stellungnahme vom 05.10.2022
- Kreisbrandinspektion Pfaffenhofen a. d. Ilm, Stellungnahme vom 14.09.2022
- Handwerkskammer München und Oberbayern, Stellungnahme vom 03.11.2022

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

- P1, Stellungnahme vom 20.09.2022
- P2, Stellungnahme vom 30.09.2022
- P3, Stellungnahme vom 02.10.2022
- P4, Stellungnahme vom 03.10.2022
- P5, Stellungnahme vom 03.10.2022
- P5a, Stellungnahme vom 16.10.2022 und 20.10.2022
- P6, Stellungnahme vom 10.10.2022
- P7, Stellungnahme vom 12.10.2022
- P8, Stellungnahme vom 12.10.2022
- P9, Stellungnahme vom 20.10.2022
- P10, Stellungnahme vom 25.10.2022
- P11, Stellungnahme vom 27.10.2022
- P12, Stellungnahme vom 28.10.2022

Hinweis:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten angegeben.

l) *Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB*

1. Regierung von Oberbayern, Brandschutz (Schreiben vom 28.09.2022)

Stellungnahme:

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz festzustellen und ggf. durch den Ausbau der abhängigen Wasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – und/oder der unabhängigen Wasserversorgung (z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 o.ä.) bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat zu überprüfen und zu sichern.

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 - Brandschutz-

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Abwägungsvorschlag und Beschluss:

10 : 0

Der Hinweis in der Begründung auf die Prüfung der Löschwasserversorgung im Rahmen der Planung der Wasserversorgung und der evtl. daraus folgende Ausbaubedarf werden auf Flächennutzungsplanebene als ausreichend angesehen.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen, Stellungnahme vom 20.09.2022

Stellungnahme:

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

Bereich Landwirtschaft

Bezüglich dem dauerhaften Flächenentzug für die Landwirtschaft halten wir an unserer Stellungnahme (Az. AELF-IP-L2.2-4611-64-1-3) vom 28.04.2022 weiterhin fest.

Bereich Forsten

Eine direkte Betroffenheit ergibt sich nicht durch die Änderung des Flächennutzungsplans. Aus forstfachlicher Sicht besteht daher mit der vorgelegten Planung Einverständnis.

Abwägungsvorschlag:

Bereich Landwirtschaft

Die Stellungnahme vom 28.04.2022 wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.“

Folgender Beschluss wurde gefasst:

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

Beschluss:

10 : 0

Da keine neuen Anregungen vorgebracht werden, wird der bestehende Beschluss aufrechterhalten.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

3. Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 04.10.2022

Stellungnahme:

Die Gemeinde Pörrnbach möchte am östlichen Ortsrand auf einer Fläche von ca. 5 ha Wohnbauflächen für ein sog. Ansiedlungsmodell bereitstellen und ändert daher den Flächennutzungsplan. Im Zusammenhang mit Förderungsvorgaben in Bezug auf das begonnene ISEK wurde u. a. aufgrund der Stellungnahme der Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern die Reduzierung bereits rechtswirksamer Wohngebietsdarstellungen im Flächennutzungsplan an anderer Stelle beschlossen, um diese Ausweisung weiterentwickeln zu können. Dabei wird die Veränderung der Darstellung hin zu einer stärkeren Durchgrünung, auch im Sinne der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, begrüßt. Es wird noch Folgendes angeregt:

Die derzeit geplante Siedlungserweiterung in südöstliche Richtung führt zu einem Ungleichgewicht des Siedlungsschwerpunktes und schwächt das gewachsene Ortszentrum. Es sollte daher in seiner Lage überprüft bzw. zumindest minimiert werden.

Erläuterung:

Die Fachstelle nimmt die Abwägung des Gemeinderates Pörbach zur Siedlungserweiterung vom 26.07.2022 zur Kenntnis. Im Zusammenhang damit wurden auch die Stellungnahmen der Höheren Landesplanungsbehörde und der Städtebauförderung, beide bei der Regierung von Oberbayern, zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde versucht in der Abwägung und in der Begründung (z. B. in Kapitel 6.3 *Standort – und Planungsalternativen – Alternative Standorte* bzw. in Kapitel 4. des Umweltberichtes *Prüfung alternativer Standorte*) darzulegen, dass für sie derzeit am Hauptort keine weiteren wohnbaulichen Entwicklungen in den zentrumsnahen Ortsrandlagen möglich erscheinen und die Ausdehnung von Wohnbauflächen nur nach Osten möglich sei. Dabei bleibt unklar, warum bei der Standortbeurteilung nur Flächen im Westen und nördlich der Kirche sowie (sehr allgemein) westlich der Maushofallee behandelt werden, Flächen z. B. an der Südwestseite des Ortes aber nicht. Dabei könnten diese ggf. innerhalb des 500- Meter- Radius liegen. Aus ortsplanerischer Sicht sollte idealerweise versucht werden, auf den dortigen Flächen die Ortserweiterung und Entwicklung zu betreiben bzw. es ist ergänzend zu erläutern, welche Gründe dagegensprechen (ggf. eine geplante Ortsumgehung, vgl. Termin 04.09.2014).

Um in Bezug auf die im Zusammenhang mit dem begonnenen ISEK beantragten Fördermittel nicht zu gefährden, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, Teilflächen der im Flächennutzungsplan bereits rechtswirksam dargestellten allgemeinen Wohngebiete (WA) beiderseits der Hopfenstraße (0,51 ha) sowie am Südrand des Hauptortes Pörbach (1,34 ha) herauszunehmen und diese zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche darzustellen, da u. a. diese WA-Flächen noch nicht durch Bebauungspläne überplant wurden. Zumindest für die Flächen am östlichen Rand kann nachvollzogen werden, dass diese im Tausch mit den neu zu entwickelnden Zielflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden sollen. Es wird dadurch u. a. aber noch nicht deutlich, weshalb die Flächenbilanz nicht ausgeglichen gestaltet wird, zumindest bezüglich des Horizontes bis 2033 (3 ha vs. 1,85 ha).

Zudem hätte mit der geplanten Wohnbauentwicklung die Ortsentwicklung immer noch „Schlagseite“ in Richtung Osten. Daher überzeugt zumindest die Herausnahme der Flächen am Südrand (1,34 ha) nicht, da sie näher als die derzeit in Rede stehenden Flächen zur Ortsmitte liegen. Es wird angeregt, z. B. diese Flächen zu mobilisieren.

Die Ausweisungen und Herausnahmen sowie die Argumentation der Abwägung können daher noch nicht vollständig überzeugen. Sie sollten erneut nach Flächenoptionen innerhalb des o. g. 500m - Radius` geprüft werden, damit das ehemalige Ortszentrum mit seinen bestehenden Infrastrukturen, in seiner Lage und Funktion gestärkt wird und einer ungleichgewichtigen Verlagerung von Wohnflächen vorgebeugt wird.

Gemeinderat Nikolaus Reiter verlässt den Sitzungssaal (19:17 Uhr).

Darüber hinaus wird angeregt, z. B. die geplanten zentral gelegenen Infrastrukturen mit den Wohngebieten durch sichere Fuß- und Radwegeverbindungen zu verknüpfen. Wenn möglich sollte diese Thematik z. B. im ISEK bzw. in der VU aufgegriffen werden.

Auch wenn bereits Nutzungen darin vorhanden sind, wird auch die Entwicklung der diesbezüglich günstig gelegenen Flächen des ehemaligen Brauereigeländes angeregt.

Abwägungsvorschlag:

Mit einer Ortserweiterung in Richtung Südwesten innerhalb des seitens der Fachstelle Bauleitplanung vorgeschlagenen 500 m-Radius hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.07.2022 auseinandergesetzt:

„... 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.“

Eine Mobilisierung und Entwicklung dieser Flächen kommt daher für die Gemeinde Pörnbach weiterhin nicht in Frage. Da es sich um private Flächen handelt, sieht sie keinerlei Möglichkeiten, hier eine Entwicklung voranzubringen. Es spielt dabei nur eine nachrangige Rolle, dass die Entwicklung sich nicht innerhalb eines bestimmten Radius um das Ortszentrum abspielt, da vorrangig die Verknüpfung von Straßen- und Wegeverbindungen und topographische Gegebenheiten zu berücksichtigen sind.

Wohnbauentwicklungsflächen am südwestlichen Ortsrand sind von den gemeinbedarfsorientierten Nutzungen (Kindertagesstätte, Schule) und von Sport- und Freizeiteinrichtungen, die im Nordosten des Ortes angesiedelt sind, mehr als 1 km entfernt. Gerade für Kinder und Jugendliche sollen diese Einrichtungen jedoch zu Fuß oder mit dem Fahrrad sicher erreichbar sein. Dazu kommt die trennende Wirkung der B 13, die zu queren wäre. Die Bushaltestellen befinden sich an der B 13/Ingolstädter Straße am ehem. Gasthof zur Post, an der B 13/Münchener Straße Nähe Graf-Toerring-Straße (Bus Realschule Manching) sowie in der Lindenstraße/Nähe Bergstraße (Bus Mittelschule Rohrbach). Diese sind vom geplanten Neubaugebiet im Osten gut erreichbar. Im Sinne von kurzen Wegen im Ort und einer innerörtlichen Verflechtung von Fuß- und Radwegen ist eine Ausweisung im Südwesten deutlich schlechter gestellt als im Osten von Pörnbach.

Zudem ist in diesem Bereich lt. Bundesverkehrswegeplan 2030 auf Seite 93 unter „Neue Vorhaben – weiterer Bedarf“ die Ortsumgehung Pörnbach (Nr. B013-G080-BY-TO2-BY) als Bauziel N2 geplant.

Bei einer Ausweisung im Südwesten kommt es unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Strukturen, die sich von der Ortsmitte nach Süden hin orientieren (Gärtnerei, Spargelbetrieb) zu einer baulichen Entwicklung, die weit in den Außenbereich hineinragt und an deren Ostseite keine Anbindung an die Ortslage bzw. Verbindung zu den Wohnbauflächen im Südosten möglich wäre.

Eine Gesamt-Flächenbilanz für das gesamte Gemeindegebiet und über fortlaufende Jahre bzw. Jahrzehnte kann abschließend nur im Rahmen eines Gesamtflächennutzungsplans bearbeitet werden.

Dem Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Pörnbach, rechtswirksam seit 2005, liegt eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen für den Zeitraum von 2001 über 15 Jahre bis 2016 zugrunde. Sie führte zu der Flächenausweisung für Wohnbaugebiete im Gesamtflächennutzungsplan, die teilweise umgesetzt wurden, und anteilig nunmehr zurückgenommen werden. Die Flächen für den Zeitraum bis 2016 können nicht ohne weiteres als Flächen für zukünftige Bedarfe angesehen werden.

Gemeinderat Nikolaus Reiter betritt wieder den Sitzungssaal (19:21 Uhr).

Der Siedlungsdruck in der Region hält unvermindert an und verdeutlicht, dass zu wenig Flächen in den letzten Jahren entwickelt wurden. Zugleich ist der Gemeinde bewusst, dass eine zeitliche Verschiebung festzustellen ist, zeitliche Lücken nicht nachträglich geschlossen werden können. Daher nimmt die Gemeinde verantwortungsbewusst Entwicklungsflächen zurück, ohne aber zugleich mit dieser Flächennutzungsplanänderung eine vollständige Bilanzierung vorzulegen, die mit den vorhandenen Daten den o. g. Aspekten nicht vollständig gerecht werden könnte. Die Anstrengungen der Gemeinde werden als ausreichend angesehen.

Die Anregungen zur Thematisierung sicherer innerörtlicher Fuß- und Radwegeverbindungen und zur Entwicklung des privaten Brauereigeländes können im Rahmen des ISEK detailliert behandelt werden, sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Beschluss:

10 : 0

Nach Prüfung alternativer Standorte, Rücknahme von geplanten Wohnbauflächen an anderer Stelle und intensiver Auseinandersetzung mit dem Wohnbauflächenbedarf und Innenentwicklungspotentialen wird eine Änderung an Lage und Größe der geplanten Wohngebietsausweisung für nicht erforderlich angesehen.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

4. Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 04.10.2022

Stellungnahme:

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 1 116 jeweils in der Gemarkung Pörnbach und ist ca. 5,8 ha groß.

Bei derzeitigem Planungsstand auf Grundlage der vorliegenden Daten (vorbehaltlich der Ergebnisse der noch zu erstellenden Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) können keine durchgreifenden naturschutzfachlichen Bedenken festgestellt werden.

Im Rahmen der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist jedoch gem. gängiger Methodenstandards 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)), 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. Damit alle mit den planungsbedingten Eingriffen verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft abschließend beurteilt werden können bleiben die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abzuwarten.

Gem. den Ausführungen im Umweltbericht vom 26.07.2022 konnte im Rahmen der diesjährig durchgeführten Kartierungen ein Brutpaar der Feldlerche nachgewiesen werden. Es wird daher bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass somit vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG (= CEF-Maßnahmen) umzusetzen sind um das Eintreten artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Um das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wirksam zu vermeiden, muss die Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (Bezug zur lokalen Population) weiterhin erfüllt sein (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Auf die Empfehlungen zu geeigneten CEF-Maßnahmen des Bay. Landesamts für Umwelt wird an dieser Stelle hingewiesen.

Zudem weisen wir bereits an dieser Stelle darauf hin, dass die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche bereits vor dem Eingriff (also vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. vor der Baufeldfreimachung) wirksam sein müssen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf die Flächen- und Maßnahmenauswahl ist daher empfehlenswert.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zu den notwendigen CEF-Maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich werden auf Bebauungsplanebene beachtet. Ebenso wird auf die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme vor Beginn der Erschließungsmaßnahme geachtet. Eine Planänderung ist nicht veranlasst, da die Anregungen auf den nachfolgenden Planungsebenen zielorientiert umgesetzt werden können. Sie werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Beachtung finden.

Beschluss:

10 : 0

Die Hinweise zum Artenschutz und zu den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans und der Umsetzung des Plangebiets zu beachten.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

5. Landratsamt Pfaffenhofen, Behindertenbeauftragte, Stellungnahme vom 26.09.2022

Stellungnahme:

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, Entwurf, Begründung, Umweltbericht, Formblatt Datenschutzrechtliche Informationspflichten, Baugrundgutachten, Auswertung Luftbildaufnahmen, Stellungnahmen aus der früheren Auslegung.

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 Pörbach hat am 08.02.2022 die Aufstellung der 6. Flächennutzungsplanänderung für den Hauptort Pörbach beschlossen. Veranlasst wird die Planung durch die Gemeinde Pörbach, die mit der Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets vorbereiten möchte.

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

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

Die Umwidmungsflächen liegen am südlichen Rand von Pörbach, zwischen der Ringstraße und der Hans-Lackner-Straße. Sie grenzen im Norden an bebaute Grundstücke südlich der Münchner Straße (B13) und im Süden an landwirtschaftliche Flächen. Betroffen sind (in einigen Flächen auch nur als Teilflächen TF) die Flurstücke Nr. 180 (TF), 181 (TF), 183 (TF), 185, 184/1 (TF), 186 (TF), 186/2 (TF), 186/5, 187, 188, 189 (TF), 190/1, 191, 192/1, 193, 194, 195, 196, 198 und 200, alle Gemarkung Pörbach. Die Fläche ist rund 1,34 ha groß. Weitere Flächen liegen am südöstlichen Rand von Pörbach, beiderseits der Hopfenstraße im jeweils rückwärtigen Teil. Ein Flächenteil liegt am Gießbach, der andere an landwirtschaftlichen Flächen. Betroffen sind jeweils Teilflächen der Flurstücke Nr. 1166, 1167, 1170/2, 1205 und 1206, alle Gemarkung Pörbach. Die Flächen beiderseits der Hopfenstraße sind insgesamt rund 0,51 ha groß.

Ich möchte auf meine Stellungnahmen vom 20.04.2022 hinweisen, welche die Grundprinzipien der barrierefreien Gestaltung beinhalten. Bei Beachtung der genannten Vorschriften bestehen keine Bedenken zur 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Pörbach.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme vom 28.04.2022 wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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 Belang auf den nachfolgenden Planungsebenen geprüft und ggf. beachtet werden.“

Folgender Beschluss wurde gefasst:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.“

Beschluss:

10 : 0

Da keine neuen Anregungen vorgebracht werden, wird der bestehende Beschluss aufrechterhalten.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

6. Immissionsschutzverwaltung – Bodenschutz, Stellungnahme vom 05.10.2022

Stellungnahme:

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.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.04.2022.

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

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise, dass keine Altlasten etc. bekannt sind und auf die Meldepflicht von Bodenverunreinigungen sind in der Begründung bereits enthalten.

Die Stellungnahme vom 13.04.2022 wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 sachgerecht abgewogen mit folgendem Beschluss:

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

Beschluss:

10 : 0

Da keine neuen Anregungen vorgebracht werden, wird der bestehende Beschluss aufrechterhalten.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

7. Kreisbrandinspektion Pfaffenhofen a. d. Ilm, Stellungnahme vom 14.09.2022

Stellungnahme:

Bezüglich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pörsbach kann ich ihnen mitteilen, dass die Stellungnahme des abwehrenden Brandschutzes vom 23.03.22 (siehe Anhang) nach wie vor aktuell ist.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme vom 23.03.2022 wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.“

Folgender Beschluss wurde gefasst:

„Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.“

Beschluss:

10 : 0

Da keine neuen Anregungen vorgebracht werden, wird der bestehende Beschluss aufrechterhalten.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

8. Handwerkskammer München und Oberbayern, Stellungnahme vom 03.11.2022

Stellungnahme:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Pörnbach und nimmt die Ergebnisse der Gemeinderatssitzung vom 26. Juli 2022 und die daraus ersichtlichen Anpassungen und Ergänzungen am angepassten Planentwurf in der Fassung vom 26. Juli 2022 zur Kenntnis.

Mit Aufnahme weiterer Grünflächen in die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie Anpassungen in den Rand- und Übergangsbereichen kommt es bei der beabsichtigten Wohnbauflächenausweisung zwischen Lindenstraße und Sonnenstraße zu Flächenveränderungen, die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets werden gegenüber der Ursprungsfassung in Summe damit um 1 ha reduziert.

Wesentliche Änderung ist darüber hinaus die Herausnahme von Wohnbauflächendarstellungen im Bereich der Flächen Süd (1) mit 1,34 ha und Teilflächen beiderseits der Hopfenstraße (4, 5) mit 0,51 ha, insgesamt 1,85 ha; diese sollen zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Grünflächen dargestellt werden.

Der Stellungnahme von April 2022 ist von unserer Seite nichts hinzuzufügen, diese wird nach wie vor von unserer Seite aufrechterhalten.

Hinweis zur Behandlung:

In der Stellungnahme vom 29.04.2022 wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben oder keine Anregungen vorgebracht. Daher wurde keine Abwägung der Stellungnahme vorgenommen.

Abwägungsvorschlag und Beschluss:

10 : 0

Die Erläuterungen der Handwerkskammer werden zur Kenntnis genommen.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

II) *Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB*

1. Person 1 (Schreiben vom 20.09.2022)

Stellungnahme:

Die Bedenken der Behörden und der Bevölkerung waren in der frühzeitigen Beteiligung weitestgehend die Gleichen, es wurden z.B. Planungsalternativen (Wettbewerb o.Ä.) angeregt, die vom Gemeinderat auf Empfehlung des betreuenden Planungsbüros einfach ignoriert wurden.

- Hier stellt sich uns die Frage, wessen Interessen vertreten werden? Mit welchem Argument ist man hier nicht offen für partizipative Lösungen, die alle Parteien zufriedenstellen?

Wir sind davon überzeugt, dass Planungsbüro und Investor nichts tun, was nicht rechtens ist, aber ein Investor investiert, um Geld zu verdienen, nicht, um den Anliegen der Betroffenen gerecht zu werden. Das Planungsbüro folgt den Vorgaben der Gemeinde.

Mit Sitzung vom 26.6.2018 hat sich der Gemeinderat gegenüber der Regierung von Oberbayern mit einem Selbstbindungsbeschluss verpflichtet. Wir sehen das Vorantreiben des Baugebiets in dieser Größenordnung am Ortsrand in klarem Gegensatz dazu. Wie lässt sich das erklären?

- Könnte es sein, dass Zuschüsse oder Fördergelder im Zusammenhang mit der Sanierung der ehemaligen Post gefährdet sind, wenn das Baugebiet in dieser Form realisiert wird?

In den Zeitungsartikeln zu obigem Thema wurde verschiedentlich das ISEK genannt. Hier würde uns interessieren, wie ernsthaft Innenentwicklung betrieben wurde (immerhin sind 4 Jahre ins Land gegangen seit dem Beschluss).

- Wurden den Grundstückseigentümern (gerade in der Ortsmitte) tragfähige Konzepte vorgeschlagen?

- Auch hier nimmt man die unterschiedlichen Anregungen von Behörden und Bürgern nicht ernst, das Städtebauliche Entwicklungskonzept abzuwarten.

Mit Schreiben vom 1.4.2022 haben verschiedene Bürgerinnen und Bürger Bedenken geäußert unter Anderem zu den Themen Entwässerung und Erschließung. Auch hier gab es keine konkreten Lösungen und die Bedenken wurden zurückgestellt. Das betreuende Planungsbüro signalisierte, man werde sich darum kümmern. Nur: Für die Verkehrsanbindung stehen aktuell nur die Linden-, Sonnen- und Hochstraße zur Verfügung.

- oder sind hier neue Straßen geplant?
- werden bestehende Straßen im Ortskern umgebaut, sowie Fuß- und Radwege ertüchtigt bzw. erweitert?
- wer übernimmt hier die Kosten?

Natürlich sind das Themen, die die Bürger interessieren, weshalb sie jetzt zu lösen sind und nicht erst nach Tatsachenschaffung im Bebauungsplan. Hiermit werden die Bedenken erneut bekräftigt, dass für ein so großes Neubaugebiet die Erschließung innerhalb des Ortes nicht gelöst ist. Wir haben, wie viele Bürger, große Bedenken, dass der zu erwartende Verkehr des Baugebiets zu Problemen in den bestehenden Wohngebieten und im Ort führt! Ganz besonders fürchten wir um die Sicherheit unserer Kinder!

Es gibt jetzt schon Engpässe in der Frischwasserversorgung mit dem Wasserdruck.

- Reicht unser Kanalsystem und Wasserversorgung für diese wesentliche Dorferweiterung aus?
- wer übernimmt für evtl. notwendige Ausbauarbeiten die Kosten?
- welche Auswirkungen auf bestehende Grundstücke sind zu erwarten?

In diesem Zusammenhang sollten die Erschließungskosten erwähnt und der Bürgerschaft, nicht nur den direkt angrenzenden Anwohnern transparent erläutert werden.

- ist hier wirklich allen Bewohnern klar, dass sie unter Umständen zur Kasse gebeten werden?

Mit der Veröffentlichung von Informationen auf der Homepage hat die Gemeinde sicherlich ihrer Pflicht Rechnung getragen. Eine öffentliche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger kann auch anders aussehen.

Wir waren Teil von ca. 30 Unterschriften, die genau dies gefordert haben. Man hat als Bürger das Gefühl, dass hier Dinge verheimlicht werden und auch das ist für uns völlig unverständlich.

- Warum will man nicht mit offenen Karten spielen?
- legt der Gemeinderat keinen Wert auf Zustimmung der Anlieger/ Nachbarschaft?
- spekuliert man hier vielleicht mit der Gleichgültigkeit der Bürgerinnen und Bürger?
- Wir regen an, sowohl Beschlussprotokolle vergangener Gemeinderatsitzungen wie auch Beschlussanträge inklusive aller Anlagen von terminierten Sitzungen auf der Homepage der Gemeinde zu veröffentlichen. Dies ist bislang nicht der Fall, was zum Misstrauen in der Bürgerschaft beiträgt.

Wir möchten nicht den Eindruck erwecken, gegen dieses Projekt zu sein, sondern wünschen uns eine Lösung, die alle Beteiligten zufriedenstellt und meinen auf ernst zu nehmende Fragestellungen hingewiesen zu haben.

Wie würden Sie entscheiden, wenn Sie Anlieger wären und keine transparenten Informationen erhielten? Wenn Sie Bedenken und Anregungen hervorbrächten und diese einfach zurückgestellt würden?

In einer anonymen Großstadt mag das funktionieren, aber nicht in einem Dorf wie Pörsbach.

Wir hoffen, unsere Anmerkungen finden Beachtung — an dieser Stelle unser persönlicher Dank an H. Mayr, der als Einziger durch seine „Nein“ Stimme signalisiert hat, dass er die Bedenken der Anlieger und der Behörden ernst nimmt — und erwarten mit großem Interesse Ihre Stellungnahme.

Abwägungsvorschlag:

Zu Planungsalternativen, Planungshoheit:

Die Anregung zur Durchführung von Planungswettbewerben wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.“

Es wird ergänzt, dass bei einem Wettbewerb ein Preisgericht, das sich aus Fachpreisrichtern und Sachpreisrichtern zusammensetzt, über die Planungsalternativen entscheidet und mit der Preisvergabe üblicherweise auch die weitere Beauftragung verbunden ist. Als Sachpreisrichter kommen auch Mitglieder mit Ortskenntnis in Frage; die Mehrheit liegt bei den Fachpreisrichtern, renommierten Stadt- und Landschaftsplanern.

Die Planungshoheit im Bauleitplanverfahren, also die Entscheidung darüber, ob und wie ein Baugebiet vorbereitet und entwickelt wird, liegt bei der Gemeinde. In Abwägung vieler unterschiedlicher öffentlicher und privater Belange führt die Gemeinde Bauleitplanverfahren durch und kann dazu Planungsleistungen und sonstige Unterstützung bei fachlich geeigneten Büros beauftragen. Auftraggeberin aller bisher erbrachten Leistungen ist die Gemeinde.

Zu Fördermittel der Regierung v. Obb. - Städtebau

Die zuständige Stelle ist am Verfahren beteiligt und hat zu diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahme abgegeben. Seitens der Gemeinde wurden die entsprechenden Förderanträge gestellt und es besteht fortlaufend Kontakt. Die Gemeinde ist weiterhin an der Förderung interessiert und setzt sich entsprechend dafür ein.

Zur Innenentwicklung / ISEK

Die Bedenken zum Vorrang von Innenentwicklung/ISEK wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.“

Die Aufstellung eines ISEK mit Bürgerbeteiligungsprozess ist üblicherweise ein mehrjähriger Prozess. Zum aktuellen Stand hinsichtlich einzelner Maßnahmen oder zum städtebaulichen Entwicklungskonzept insgesamt wird auf den laufenden Prozess verwiesen. Eine erste Information zum Bedarfsnachweis hat am 09.10.2023 stattgefunden. Weitere Veranstaltungen zum ISEK werden entsprechend dem Bearbeitungsfortschritt folgen, rechtzeitig angekündigt und stehen zunächst allen Interessierten offen.

Zu Entwässerung und Erschließung

Die Bedenken zur Entwässerung und Erschließung in der Stellungnahme vom 01.04.2022 wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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 Infoveranstaltung, in der auch die Wasser- und Abwassersituation in der Gemeinde erläutert wurde, hat zwischenzeitlich am 09.10.2023 stattgefunden.

Insbesondere die Verbesserung der Situation am Hohen Weg als sicherer Weg zur Grundschule und zu Kinderbetreuungseinrichtungen soll geprüft werden, ist jedoch nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung. Das Ziel des Gemeinderats, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßennetz zu verknüpfen und sowohl von Norden als auch von Süden her zu erschließen, wird in die Begründung aufgenommen. Die Prüfung, inwiefern ein Ausbau der Anschlüsse oder eine Änderung im bestehenden Straßen- und Wegenetz erforderlich ist, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Sie kann nach Bedarf im Bebauungsplanverfahren (Maßnahmen mit Bezug zum Baugebiet) oder im ISEK (allgemeine Maßnahmen im Siedlungsbestand) vorgenommen werden. Entsprechende Angebote für eine Verkehrsuntersuchung sind einzuholen.

Zur Wasserversorgung

Die Bedenken zur Wasserversorgung wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.“

Der Wasserdruck in der Sonnenstraße wurde im Sommer getestet und soll im Dezember erneut überprüft werden. Damit wird sichergestellt, dass die Löschwasser-Grundversorgung über das öffentliche Versorgungsnetz gewährleistet ist. Die Inhalte der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind davon nicht berührt, da in der Begründung bereits grundlegende Aussagen zur Erschließungssituation und zur Notwendigkeit des Ausbaus bzw. der Erweiterung enthalten sind. Die dazu erforderlichen Planungen werden zu gegebener Zeit erstellt.

Zu den Erschließungskosten

Eine Kostenschätzung oder Kostenermittlung ist nur auf der Basis einer Erschließungsplanung (Vorentwurf, Entwurf) möglich. Da diese noch nicht vorliegt, können die Erschließungskosten momentan nicht seriös ermittelt werden.

Zur Kostenverteilung gilt generell, dass Kosten, die ausschließlich durch das Baugebiet hervorgerufen und diesem zugeordnet werden können, über die Erschließungskosten von den zukünftigen Grundstückseigentümern anteilig getragen werden. Werden Maßnahmen geplant, die der Verbesserung der Bestandssituation oder der Allgemeinheit dienen, können diese nicht auf die privaten Neubaugrundstücke umgelegt werden. Genauere Aussagen können jedoch nur nach Prüfung konkreter Planungen getroffen werden.

Zur Veröffentlichung von Sitzungsdokumenten im Internet

Beschlüsse im Rahmen der Bauleitplanung sind generell in öffentlicher Sitzung, d.h. unter Teilnahme der Öffentlichkeit, zu behandeln. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben werden die Beteiligungsunterlagen ins Internet eingestellt.

Die Veröffentlichung von Anträgen, Beschlüsse, Sitzungsprotokolle etc. ist ein allgemeines Thema zur demokratischen Grundordnung, das im Sinne der Gleichbehandlung nicht im Rahmen eines Projekts entschieden werden kann. Hier sind z.B. auch datenschutzrechtliche Vorgaben etc. zu beachten.

Beschluss:

10 : 0

Den Abwägungsvorschlägen zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen wird zugestimmt. Ferner wird auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren und weitere erforderliche Planungen verwiesen, auf deren Basis genauere Aussagen getroffen werden können und die Öffentlichkeit wieder beteiligt wird.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

2. Person 2 (Schreiben vom 30.09.2022)

Stellungnahme:

Als unmittelbar Betroffene anbei unsere Stellungnahme:

- Das geplante Baugebiet ist für Pörnbach viel zu groß geplant und zerstört unnützlich die Natur und das dörfliche Landschaftsbild.
- Im Ortskern befinden sich dutzende unbebaute Grundstücke bzw. leerstehende Häuser, die zuerst zu bebauen bzw. zu beziehen wären.
- Auch mit zunehmendem Alter der Bevölkerung (Demografie) werden weitere Gebäude in den nächsten Jahren/Jahrzehnten frei werden.
- Viele Ämter und Behörden lehnen ein so großes Bauprojekt auch ab.
- Die Infrastruktur für so ein großes Bauprojekt ist nicht vorhanden. Keine der Anliegerstraßen ist für zweispurigen Verkehr ausreichend ausgelegt und es fehlt der Platz, Bürgersteige zu bauen.
- Es fehlt auch ein richtiges Wasserkonzept, vor allem da der Wasserdruck in Pörnbach eh schon zu gering ist.
- Hochwasserschutz wurde wohl nicht ausreichend bedacht, es gab ja bereits in den letzten Jahren auch Hochwasser vom Feld runter zu den Häusern Erlenstrasse 4 - 8 und runter zur Sonnenstraße.
- Das ausgewogene Landschaftsbild wird zerstört. Der Bund Naturschutz hat hier eine gute Stellungnahme und Ablehnung ausgedrückt.
- Wenn aber doch eine Bebauung beschlossen wird, fordern wir die Bebauung ausgehend von der Lindenstrasse in kleinen Parzellen, um nicht das ganze Feld sofort mit Wegen und Straßen zu zerstören. Und das auch mit Sicht auf die enormen Kosten, die die Gemeinde zu tragen hätte.

Abwägungsvorschlag:

Zum 1.-3. und 8. Größe und Bedarf, Zerstörung Natur und Landschaftsbild

Der Bedarfsnachweis für das geplante Baugebiet auf der Basis statistischer Daten des Bayerischen Landesamtes und der konkreten Situation in Pörnbach, einschließlich Aussagen zu Möglichkeiten und Grenzen der Innenentwicklung, ist in der Begründung enthalten. Ferner wird auf die angedachte abschnittsweise Entwicklung etc. eingegangen. Die Größe des Baugebiets deckt den demographischen Bedarf der Gemeinde für viele Jahre und ist auch im Hinblick auf die Potentiale der Innenentwicklung angemessen. Mit der Rücknahme an vorbereiteten Bauflächen an anderer Stelle in Pörnbach hat die Gemeinde ebenfalls zu einer bedarfsorientierten Ausweisung beigetragen.

Das Baugebiet nimmt intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch. Mit den entstehenden öffentlichen und privaten Grünflächen und den Grundstücksfreiflächen kann es bei einer naturnahen Ausrichtung zu einem geeigneten Lebensraum für Allerweltsarten kommen. Eingriffe in den Arten- und Naturschutz sind zudem vollständig auszugleichen. Die Erheblichkeit des Eingriffs in das Landschaftsbild wurden als mittel klassifiziert; er kann ebenfalls durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dazu gehören beispielsweise die in der Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets, die auf Bebauungsplanebene mit geeigneten Pflanzgeboten ergänzt werden kann.

Zu 4. Stellungnahmen der Behörden

Die Einwände der Behörden wurden im Rahmen dieser Abwägung behandelt. Eine Vielzahl von ablehnenden Stellungnahmen oder gravierende fachliche Bedenken gegen dieses Baugebiet seitens Behörden ist nicht festzustellen.

Die üblichen Themen wie Arten- und Naturschutz, Umgang mit Abwasser etc. sind vorrangig auf Bebauungsplanebene, wenn möglich in Abstimmung mit der Erschließungsplanung, zu bearbeiten.

Zu 5. Verkehrsbelastung/-sicherheit

Die Bedenken zur Verkehrsbelastung umliegender Gebiete wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.

Insbesondere die Verbesserung der Situation am Hohen Weg als sicherer Weg zur Grundschule und zu Kinderbetreuungseinrichtungen soll geprüft werden, ist jedoch nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung. Das Ziel des Gemeinderats, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßennetz zu verknüpfen und sowohl von Norden als auch von Süden her zu erschließen, wird in die Begründung aufgenommen. Die Prüfung, inwiefern ein Ausbau der Anschlüsse oder eine Änderung im bestehenden Straßen- und Wegenetz erforderlich ist, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Sie kann nach Bedarf im Bebauungsplanverfahren (Maßnahmen mit Bezug zum Baugebiet) oder im ISEK (allgemeine Maßnahmen im Siedlungsbestand) vorgenommen werden. Entsprechende Angebote für eine Verkehrsuntersuchung sind einzuholen.

Zu 6. Wasserversorgung

Die Bedenken zur Wasserversorgung wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.“

Der Wasserdruck in der Sonnenstraße wurde im Sommer getestet und soll im Dezember erneut überprüft werden. Damit wird sichergestellt, dass die Löschwasser-Grundversorgung über das öffentliche Versorgungsnetz gewährleistet ist. Die Inhalte der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind davon nicht berührt, da in der Begründung bereits grundlegende Aussagen zur Erschließungssituation und zur Notwendigkeit des Ausbaus bzw. der Erweiterung enthalten sind. Die dazu erforderlichen Planungen werden zu gegebener Zeit erstellt.

Zu 7. Starkregen – Hochwasserschutz

Die Bedenken zur Starkregen bzw. Überflutungssituation wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

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.

Ferner wurde in Verbindung mit der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes in gleicher Sitzung folgendes beschlossen:

„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.“

Momentan liegen keine neuen Informationen vor. Mit der Konzepterstellung kann erst begonnen werden, wenn klar ist, ob das Baugebiet an dieser Stelle in der vorgesehenen Größe umgesetzt werden kann und weitere Grundlagen geklärt sind.

Eine Untersuchung zum Starkregenabfluss im Baugebiet kann vom Gemeinderat in Auftrag gegeben werden. Als Eingangsdaten für eine Simulation werden allerdings der Bebauungsplan und die Erschließungsplanung benötigt, die momentan noch nicht vorliegen. Die Ergebnisse der Starkregenuntersuchung wiederum fließen in den Bebauungsplan und die Erschließungsplanung in einem iterativen Planungsprozess zurück. Die üblichen Maßnahmen zur Starkregenvorsorge, z.B. die Anpassung der Höhenlage von Straßen und Gebäuden, die Profilierung des Straßenraums zur Lenkung des Wasserabflusses, die Dimensionierung von Becken, die Freihaltung von Abflusswegen etc. können zielgerichtet im Bebauungsplan beachtet werden. Auf Flächennutzungsplanebene ist es dagegen nicht möglich, solche Überlegungen planerisch umzusetzen oder Maßnahmen vorzugeben. Geeignete Hinweise auf die Anforderungen an die nachfolgende Planungsebene wurden aufgenommen.

Ferner soll in den nachfolgenden Planungen der Umgang mit Niederschlagswasser im Sinne der sog. „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“, auch bekannt unter dem Schlagwort „Schwammstadt“ besonders fokussiert werden. Hier geht es um ein Gesamtkonzept mit verschiedenen Bausteinen, die man miteinander kombiniert mit dem Ziel, möglichst viel Wasser im Baugebiet zu belassen. Entsprechende Angebote für eine wassersensible Siedlungsentwicklung sind einzuholen und mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Zum 9. Punkt: Abschnittsbildung

Die Abschnittsbildung im Baugebiet selbst hängt vor allem von einer angemessenen Durchmischung unterschiedlicher Gebäudetypen und Grundstücksgrößen sowie von einem angemessenen Erschließungsaufwand für die jeweils einzelnen Abschnitte ab. Sie wird auf den nachfolgenden Planungsebenen zu prüfen sein.

Beschluss:

10 : 0

Den Abwägungsvorschlägen zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen wird zugestimmt. Ferner wird auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren und weitere erforderliche Planungen verwiesen, auf deren Basis genauere Aussagen getroffen werden können und die Öffentlichkeit wieder beteiligt wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch ausgenommen von den Anregungen zur Größe und Lage des Baugebiets nicht die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Der Bedarfsnachweis zur Größe des Baugebiets wird als ausreichend angesehen; die Lage des Baugebiets weiterhin als geeignet. Das Ziel, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßen- und Wegenetz zu verknüpfen, wird in die Begründung aufgenommen und soll auf den nachfolgenden Planungsebenen umgesetzt werden.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

3. Person 3 (Schreiben vom 02.10.2022)

Stellungnahme:

Die Ausweisung einer so großen Fläche am hintersten Ende des Dorfes ist gänzlich ungeeignet! Es gibt von dort keine sichere Verbindung zu Fuß, mit dem Kinderwagen oder für eingeschränkte Personen in die Ortsmitte, zum Supermarkt oder zur Schule/Kindergarten.

Dies sollte zuerst geklärt und in einem Gesamtkonzept erarbeitet werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Es wird viel gebaut (derzeit werden 19 Wohnungen an der Lindenstraße vermarktet), es kann bezweifelt werden, dass man überhaupt ein so großes Neubaugebiet braucht.

Abwägungsvorschlag:

Zur Lage des Baugebiet:

Mit der Lage des Baugebiets und möglicher Alternativen hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.07.2022 auseinandergesetzt. Die Fläche wird für eine Baugebietsentwicklung weiterhin als geeignet angesehen.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, besonders zum Kindergarten und zur Grundschule, sollen geeignete Maßnahmen geprüft und umgesetzt werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, sondern kann erst nachfolgend entschieden, geplant und umgesetzt werden.

Zum Gesamtkonzept

Die Bedenken zum Vorrang von Innenentwicklung/ISEK wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.“

Die Aufstellung eines ISEK mit Bürgerbeteiligungsprozess ist üblicherweise ein mehrjähriger Prozess. Zum aktuellen Stand hinsichtlich einzelner Maßnahmen oder zum städtebaulichen Entwicklungskonzept insgesamt wird auf diesen Prozess verwiesen; Auswirkungen auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind nicht erkennbar, da der Bedarfsnachweis für das Baugebiet unabhängig davon geführt wurde.

Zum Bedarfsnachweis

Der Bedarfsnachweis für das geplante Baugebiet auf der Basis der Daten des Bayerisches Landesamtes für Statistik und der konkreten Situation in Pörnbach, einschließlich Aussagen zu Möglichkeiten und Grenzen der Innenentwicklung, ist in der Begründung enthalten. Ferner wird auf die angedachte abschnittsweise Entwicklung etc. eingegangen. Die Größe des Baugebiets deckt den demographischen Bedarf der Gemeinde für viele Jahre und ist auch im Hinblick auf die Potentiale der Innenentwicklung angemessen. Mit der Rücknahme an vorbereiteten Bauflächen an anderer Stelle in Pörnbach hat die Gemeinde ebenfalls zu einer bedarfsorientierten Ausweisung beigetragen.

Beschluss:

10 : 0

Der Bedarfsnachweis zur Größe des Baugebiets wird als ausreichend angesehen; die Lage des Baugebiets weiterhin als geeignet. Die Baugebietsentwicklung soll unabhängig vom mehrjährigen Prozess zur Aufstellung des ISEK und dessen Umsetzung weiter betrieben werden.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

4. Person 4 (Schreiben vom 03.10.2022)

Stellungnahme:

Zur geplanten 6. Flächenplannutzungsänderung möchten wir als unmittelbare Anwohner unsere Bedenken äußern.

Das Straßennetz, an welches das neue Baugebiet angebunden werden soll, ist derzeit nicht entsprechend ausgebaut. Weder die Sonnen- noch die Hopfenstraße oder aber auch das letzte Stück der Lindenstraße sowie die Hochstraße bieten ausreichend Platz für zwei entgegenkommende Fahrzeuge. Es gibt keine Gehwege, auch die Straßenbeleuchtung weist in diesen Bereichen Lücken auf. Für alle Gemeindemitglieder, insbesondere Kinder, sollte gewährleistet sein, dass sie sowohl sicher ins Dorf, zur Schule bzw. in den Kindergarten und zur Kinderkrippe gelangen können. Die Anwohner, deren Arbeitsweg Richtung Ingolstadt bzw. Autobahnauffahrt Langenbruck führt, werden über den Hochweg an der Schule vorbei Richtung Regensburger Straße fahren, was besonders morgens zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt. Dies ist besonders an der verengten Fahrbahn unmittelbar vor der Schule bedenklich und erhöht das Unfallrisiko.

Insbesondere die Verlängerung der Hopfenstraße Richtung Wald wird regelmäßig von Hundebesitzern, Spaziergängern und Familien mit Kindern genutzt. Anwohner des neuen Baugebietes, welche Richtung Pfaffenhofen zur Arbeit fahren, werden diese Straße hinauf zur B13 befahren. Und auch wenn sie über die Hopfenstraße und Am Mitterweg zur B13 fahren, sind Fußgänger und Radfahrer durch fehlende Gehwege und die Fahrbahnenenge erheblich gefährdet.

Auch der Weg über die Sonnen- zur Lindenstraße ist nicht entsprechend ausgebaut, da hier ebenfalls Gehwege fehlen. Durch parkende Autos und insbesondere durch die enge Fahrbahn im vorderen Bereich Richtung Lindenstraße ist der Verkehr hier oftmals nur einspurig möglich. Auch hier besteht eine erhöhte Unfallgefahr für Fußgänger und Radfahrer.

Zusätzlich stellt sich die Frage, ob die erforderlichen Voraussetzungen für Rettungswege und Feuerwehrezufahrten unter diesen Voraussetzungen erfüllt sind.

Aus unserer Sicht wurde die Anbindung des neuen Baugebietes an das bestehende Verkehrsnetz nicht ausreichend berücksichtigt, da keine der o.g. Straßen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen entsprechend ausgebaut ist. Diesbezüglich stellt sich auch die Frage, ob ein entsprechender Ausbau geplant ist und in welcher Form die Kosten auf die Gemeindemitglieder umgelegt werden. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen (Inflation, hohe Energiekosten und daraus resultierende Existenzängste) ist hier ganz besonders auf zu erwartende Kosten rechtzeitig hinzuweisen, um Betroffenen eine entsprechende Planung und Kalkulierung zu ermöglichen.

Des Weiteren bestehen unsererseits Bedenken, ob das bestehende Kanalsystem ausreicht, die durch das neue Baugebiet zusätzlich entstehenden Mengen abzuführen. Nach unserem Wissensstand sind hier die maximalen Kapazitätsgrenzen bereits erreicht. Sofern diesbezüglich ein Ausbau des aktuellen Systems geplant ist, wäre es

wiederum interessant, mit welchen Kosten hier zu rechnen ist und wie diese auf die Gemeindemitglieder umgelegt werden würden.

Da wir hier sicherlich nicht die Einzigen sind, die zu diesem Thema offene Fragen haben, würden wir uns über eine Informationsveranstaltung freuen, im Rahmen derer ein persönlicher Austausch möglich und etwaige Bedenken ggf. ausgeräumt werden könnten. Obige Themen sollten im Vorfeld der Flächennutzungsplanänderung unbedingt geklärt werden.

Außerdem haben auch die Personen Gelegenheit daran teilzunehmen, die nicht die Möglichkeit haben, sich auf der Homepage der Gemeinde entsprechend zu informieren.

Abwägungsvorschlag:

Zu Straßennetz, Verkehrssicherheit

Die Bedenken zur Verkehrsbelastung umliegender Gebiete wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.

Insbesondere die Verbesserung der Situation am Hohen Weg als sicherer Weg zur Grundschule und zu Kinderbetreuungseinrichtungen soll geprüft werden, ist jedoch nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Die genannten Engstellen im Bestand führen zu einer Verlangsamung des Verkehrs und damit zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit. Allgemein gesehen ist der Verkehr innerhalb von Wohngebieten, der von den Anliegern selbst verursacht wird, als verträglich anzusehen. Eine Benutzung der Straßen und Wege in einer Art und Weise, die für alle Verkehrsteilnehmer keine Gefahr darstellt, kann vorausgesetzt werden und ist nicht ein Regelungsstatbestand in der Bauleitplanung. Ebenso sind verkehrsordnende Regelungen in benachbarten Baugebieten, wie z. B. Geschwindigkeitsreduzierungen, Einbahnstraßenregelungen, Querungshilfen etc. nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Anforderungen für Rettungswege und Feuerwehr werden im weiteren Planungsprozess mit bedacht. Für den Bestand kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen momentan erfüllt sind.

Das Ziel des Gemeinderats, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßennetz zu verknüpfen und sowohl von Norden als auch von Süden her zu erschließen, wird in die Begründung aufgenommen. Die Prüfung, inwiefern ein Ausbau der Anschlüsse oder eine Änderung im bestehenden Straßen- und Wegenetz erforderlich ist, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Sie kann nach Bedarf im Bebauungsplanverfahren (Maßnahmen mit Bezug zum Baugebiet) oder im ISEK (allgemeine Maßnahmen im Siedlungsbestand) vorgenommen werden. Entsprechende Angebote für eine Verkehrsuntersuchung sind einzuholen.

Zu Kosten

Eine Kostenschätzung oder Kostenermittlung ist nur auf der Basis einer Erschließungsplanung (Vorentwurf, Entwurf) möglich. Die Erschließungsplanung ist derzeit nicht beauftragt.

Zur Kostenverteilung gilt generell, dass Kosten, die ausschließlich durch das Baugebiet hervorgerufen und diesem zugeordnet werden können, über die Erschließungskosten von den zukünftigen Grundstückseigentümern anteilig getragen werden. Werden Maßnahmen geplant, die der Verbesserung der Bestandsituation oder der Allgemeinheit dienen, können diese nicht auf die privaten Neubaugrundstücke umgelegt werden. Genauere Aussagen können jedoch nur nach Prüfung konkreter Planungen getroffen werden.

Zu Leistungsfähigkeit Kanalnetz

Inwiefern das Kanalnetz ausreichend leistungsfähig ist oder an kritischen Punkten ertüchtigt werden muss, ist derzeit noch nicht bekannt. Um eine belastbare Aussage treffen zu können, müssen entsprechende Planungen angestellt und das Kanalnetz überprüft werden. Sollte es notwendig sein, dass im Bestand bauliche Verbesserungsmaßnahmen erforderlich werden und diese vom Neubaugebiet verursacht werden, können diese als Erschließungskosten auf die Grundstückseigentümer im Neubaugebiet umgelegt werden. Handelt es sich

beispielsweise um Maßnahmen aufgrund ohnehin notwendiger Kanalsanierungen, können diese nicht dem Neubaugebiet angelastet werden.

Zu Informationsveranstaltung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.07.2022 bereits die Durchführung einer Infoveranstaltung angekündigt und dies im Rahmen der Abwägung wie folgt behandelt:

„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 Infoveranstaltung hat zwischenzeitlich am 09.10.2023 stattgefunden. Hierbei wurden u. a. die Themen Wasser und Abwasser in der Gemeinde Pörbach und der aktuelle Planungsstand erläutert. Fragen und Bedenken konnten vorgetragen werden. Diese wurden – soweit zum jetzigen Stand möglich – beantwortet.

Zum derzeitigen Zeitpunkt können die aufgeworfenen Fragen nicht abschließend geklärt werden. Daher wird auch auf das nachfolgende Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan verwiesen.

Beschluss:

10 : 0

Den Abwägungsvorschlägen zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen wird zugestimmt. Ferner wird auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren und weitere erforderliche Planungen verwiesen, auf deren Basis genauere Aussagen getroffen werden können und die Öffentlichkeit wieder beteiligt wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch ausgenommen von den Anregungen zur Größe und Lage des Baugebiets nicht die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Der Bedarfsnachweis zur Größe des Baugebiets wird als ausreichend angesehen; die Lage des Baugebiets weiterhin als geeignet. Das Ziel, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßen- und Wegenetz zu verknüpfen, wird in die Begründung aufgenommen und soll auf den nachfolgenden Planungsebenen umgesetzt werden.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

5. Person 5 (Schreiben vom 03.10.2022)

Stellungnahme:

Derzeit läuft die Auslegung und Öffentlichkeitsbeteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pörbach.

Als von der geplanten Änderung Betroffene nehmen wir Stellung:

Unsere Fläche Flurnummer 1116 der Gemarkung Pörbach soll im Flächennutzungsplan als "Grünfläche" dargestellt werden.

1. Es ist für uns nicht erkennbar, warum diese Fläche im Zuge der Änderung überhaupt überplant werden muss bzw. eine neue Bezeichnung erhalten muss. Ist dies notwendig? Hierzu bitten wir um Stellungnahme.
2. Wir möchten nicht (was von Herrn Bürgermeister Bergwinkel auch bereits im Mail vom 11.02.2022 bestätigt wurde) an dem im Anschluss an unsere Fläche vorgesehenen Bebauungsplan für ein großes Baugebiet "Pörbach Ost/Nähe Sonnenstraße" teilnehmen.
Jedoch wird unser Grundstück sowohl im Umweltbericht als auch in der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans als zum Plangebiet des neuen Baugebiets gehörend bezeichnet. Warum ist das so?
3. Vor allem aber widersprechen wir schon jetzt jeder Einschränkung oder Verpflichtung, die eine Bezeichnung als Grünfläche im Vergleich mit dem derzeitigen Zustand mit sich bringen könnte. Wir bitten hierzu um Dokumentation.

4. Außerdem bitten wir um Mitteilung, ob unsere Fläche Flurnummer 1116 als Innen- oder Außenbereich angesehen wird.
5. Unser Grundstück darf auf keinen Fall als Grünfläche für das geplante Baugebiet dienen, um dort evtl. weniger eigene Grünflächen ausweisen zu müssen. Die Anordnung der eingezeichneten Grünflächen auf den Grundstücken Flurnummern 1114 und 1115 Gemarkung Pörnbach lassen so etwas vermuten. Hierzu erbitten wir Ihre Stellungnahme.
6. Auch darf unser Grundstück durch diese neue Bezeichnung nicht als Ausgleichsfläche für anderweitige Bebauung oder Nutzung dienen. Wir möchten unser Grundstück derzeit weiterhin wie bisher nutzen. Wir bitten um Bestätigung.
7. Wir bitten um Erklärung, was auf einer Grünfläche überhaupt möglich ist. In der Stellungnahme zum Naturschutz im Umweltbericht hört es sich so an, als dürfte eine Grünfläche nie bebaut werden. Auch steht dort, dass zur Erholung geeignete Flächen zugänglich zu machen sind. Gilt das dann auch für unser Grundstück, das als Grünfläche ausgewiesen ist? Das darf allein schon aus Haftungsgründen nicht sein. Anderenfalls ziehen wir unser Grundstück aus der Planung zurück.

Hier erscheint Gemeinderätin Marta Schmidt (20:18 Uhr).

8. Wir erwarten von der Gemeinde Pörnbach eine schriftliche Bestätigung (keine E-Mail), dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans - sollte sie so wie im Entwurf vorliegend durchgeführt werden - keine (auch keine erst in Zukunft durch das benachbarte Baugebiet drohenden) Verpflichtungen wie z. B. eine vorgeschriebene besondere Nutzung oder Pflege auf uns zukommen und auch die künftige Nutzung, auf Jahrzehnte gesehen, unsererseits nicht eingeschränkt wird. Im persönlichen Gespräch mit Herrn Bürgermeister Bergwinkel am 19.01.2022 wurde uns mitgeteilt, dass unsere Fläche automatisch bei der Planung des Flächennutzungsplanes dabei ist, lediglich die Teilnahme an der Planung „Bebauungsplan“ kann gewählt werden. Unserem Verstehen nach dürfen sich mit dieser Automatik keine Nachteile für uns ergeben, während sich für die Nachbargrundstücke im Flächennutzungsplan nur Vorteile ergeben.
9. Ein weiterer Punkt ist das von dem neuen Baugebiet abfließende Oberflächenwasser. Dieses darf keine negativen Auswirkungen auf die tiefer liegenden Grundstücke Flurnummern 1116, 1116/1, 1116/2 und 1116/3 (Eigentümer xxx) bringen. Entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Wände) sind in die Bauleitplanung einzubringen und umzusetzen. Die erwähnten Grundstücke dürfen nicht als Wasserrückhaltebecken für das neue Baugebiet dienen! Wir bitten um Bestätigung.
10. Ebenso bitten wir um Antwort auf die Frage, wer für ggf. dennoch auftretende Schäden durch das Oberflächenwasser haftet.

Außerdem gehen wir davon aus, dass das neue Baugebiet ausschließlich über die Sonnenstraße erschlossen werden wird, so wie es Herr Bürgermeister Bergwinkel uns am 19.01.2022 in einem persönlichen Gespräch mitteilte.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1.

Ziel der Gemeinde war zunächst die Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche (s. frühzeitige Beteiligung). Aufgrund der Einwendungen des Eigentümers wurde deutlich, dass eine Umwidmung in ein Wohngebiet mit der Schaffung von Baurecht auf Bebauungsplanebene nicht gewünscht ist und damit auch seitens der Gemeinde zeitnah nicht umsetzbar ist. Eine Bevorratung von Wohnbauflächen, die nicht umgesetzt werden, ist nicht im Sinne einer bedarfsgemäßen Umsetzung und mit dem geführten Bedarfsnachweis nicht in Einklang zu bringen.

Gemäß der vorhandenen Nutzung, zur Sicherung verträglicher Nutzungen mit dem vorhandenen und geplanten Wohngebiet und zur Steuerung der weiteren Entwicklung wurde die Fläche daher als Grünfläche dargestellt.

Ein Verbleib der bisherigen Flächendarstellung als landwirtschaftliche Fläche, die von Wohnbebauung umgeben ist, ist aufgrund der gegenseitigen Beeinträchtigung intensiver Landwirtschaft und Wohnen nicht möglich. Als

Grünfläche dagegen kann die aktuelle Nutzung weitergeführt werden, die mit der bestehenden und geplanten Wohnnutzung verträglich ist.

Sollten sich die Entwicklungsabsichten und Zielvorstellungen ändern, kann dies erneut geprüft und ggf. einvernehmlich im Rahmen einer weiteren Flächennutzungsplanänderung angepasst werden.

Zu 2.

Der Bebauungsplan ist im Umgriff kleiner als die Flächennutzungsplanänderung, die auch Flächen an anderer Stelle in Pörnbach umfasst. Das ist notwendig, damit der Bedarfsnachweis für Wohnbauland in der Gemeinde Pörnbach (demographische Entwicklung) insgesamt stimmig ist. Das Flurstück 1116 soll nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen und wird damit auch nicht als Wohngebiet entwickelt. Die Fläche wird auch im Bedarfsnachweis nicht berücksichtigt, da kein Entwicklungsziel vorliegt, sondern der Ist-Zustand erhalten bleiben soll.

Zu 3.

Die vorliegende Stellungnahme ist Gegenstand des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans und wird in diesem Zusammenhang in der Verfahrensakte und den Beschlussdokumenten des Gemeinderats dokumentiert.

Zu 4.

Momentan ist die Fläche dem Außenbereich zugeordnet. Wie sich die Situation nach Bebauung der Umgebung darstellt, kann erst nach der Errichtung der Umgebungsbebauung beurteilt werden. Eine rechtssichere Auskunft kann seitens der Eigentümer über einen Vorbescheid beim Landratsamt Pfaffenhofen erwirkt werden.

Zu 5., 6. und 7:

Die Nutzung der Fläche, wie sie sich augenscheinlich darstellt, ist weiterhin möglich. Eine Bebauung von Grünflächen ist zumeist nur im Rahmen ihrer Zweckbestimmung möglich und kann innerhalb eines Baugebiets z. B. in einem Bebauungsplan geregelt werden.

Das Flurstück des Einwenders verbleibt in dessen Privatbesitz. Eine Nutzung als öffentliche Grünfläche oder als Ausgleichsfläche ist nicht vorgesehen. In der Flächennutzungsplanänderung soll daher redaktionell klarstellend die untergeordnete Differenzierung der Grünfläche als private Grünfläche vorgenommen werden. Die Klarstellung entspricht der bisherigen Erläuterung in der Begründung.

Baurecht kann auf der Fläche des Einwenders im bisherigen Außenbereich über die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Zu 8.

Eine Beteiligung an der Baugebietsentwicklung wurde vom Einwender selbst ausgeschlossen; es gibt keinen Automatismus, der dies so vorsieht. Bauplanungsrechtlich soll der aktuelle Zustand soweit möglich aufrechterhalten werden. Zukünftig gilt das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme gem. § 242 BauGB, das sowohl Rechte als auch Pflichten umfasst und für alle aneinandergrenzenden unterschiedlichen Nutzungen gleichermaßen gilt. Eine Verpflichtung für eine besondere Nutzung oder Pflege der Fläche wird in der Flächennutzungsplanänderung nicht vorgegeben. Da das Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans verbleiben soll, kann auch der Bebauungsplan keine Vorgaben für dieses Grundstück treffen.

Zu 9.

Es ist bereits gesetzlich verankert, dass eine Änderung der Abflusssituation Unterlieger nicht negativ beeinträchtigen dürfen. Bei der Höhenplanung des Baugebiets, der Erstellung des Konzepts zum Umgang mit Niederschlagswasser und bei der Erschließungsplanung wird das berücksichtigt werden.

Zu 10.

Wer im Schadensfall im Rahmen einer Extremwetterlage (z.B. Starkregenereignis) haftet, wird erst im Schadensfall von den beteiligten Versicherungen anhand der konkreten Sachlage geprüft werden. Die Gemeinde ist ihrerseits verpflichtet, die Belange der Risikovorsorge im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Der Objektschutz selbst, also z.B. der Einbau von Rückstauklappen, die Sicherung des Untergeschosses vor eintretendem Wasser o.ä. ist weiterhin Aufgabe des Eigentümers.

Beschluss:

Den Abwägungsvorschlägen zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen wird zugestimmt.

11 : 0

In der Flächennutzungsplanänderung soll redaktionell klarstellend die Fläche als private Grünfläche dargestellt werden. Diese Vorgehensweise ist gleichermaßen auf andere betroffene private Grünflächen zu übertragen.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

6. Person 5a (Schreiben vom 16.10.2022 und 20.10.2022)

Stellungnahme vom 16.10.2022:

Wir nehmen Bezug auf unser Schreiben vom 3. Oktober 2022 und bitten um Stellungnahme bis zum 19. Oktober 2022.

Sollten wir keine Rückmeldung zu allen im Schreiben angeführten Punkten erhalten, werden wir unser Grundstück Flurnummer 1116 aus dem Flächennutzungsplan herausnehmen.

Stellungnahme vom 20.10.2022:

Bezugnehmend auf unsere Schreiben vom 3. sowie 16. Oktober 2022 möchten wir unser Grundstück Flurnummer 1116 der Gemarkung Pörnbach mit sofortiger Wirkung aus dem Flächennutzungsplan herausnehmen.

Wir bitten um schriftliche Bestätigung.

Abwägungsvorschlag:

Hinweis zur Behandlung:

Eine Fristsetzung zur Prüfung der Stellungnahmen, deren öffentlicher Behandlung im Gemeinderat und zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses ist gesetzlich nicht vorgesehen (s. § 3 Abs. 2 BauGB).

Wie gesetzlich vorgeschrieben umfasst das Plangebiet eines Flächennutzungsplans das gesamte Gemeindegebiet. Es ist nicht möglich, eine einzelne private Fläche aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herauszunehmen.

Ebenso allgemein betrachtet sind die Darstellungen eines Flächennutzungsplans für Behörden verbindlich. Sie verpflichten jedoch nicht die privaten Eigentümer zur Umsetzung und es lassen sich ferner keine Rechtsansprüche daraus ableiten.

Eine Herausnahme aus der Änderung des Flächennutzungsplans und die Darstellung unverändert als landwirtschaftliche Fläche entspricht nicht der gesetzlichen Vorgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ebenso wenig den Zielsetzungen der Gemeinde (s.o.).

Beschluss:

11 : 0

Den Anregungen einer Flächenherausnahme kann auf Flächennutzungsplanebene nicht entsprochen werden. In der Flächennutzungsplanänderung soll redaktionell klarstellend die Fläche als private Grünfläche dargestellt werden.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

7. Person 6 (Schreiben vom 10.10.2022)

Hinweis: der Stellungnahme ist eine Unterschriftenliste mit 25 Unterschriften beigelegt, die von der Verwaltung aufgrund fehlender personenbezogener Daten nicht genauer geprüft wurde.

Stellungnahme:

Nach Sichtung der ausgelegten Dokumente, anbei unsere Stellungnahme mit der Bitte diese Punkte in das weitere Verfahren einfließen zu lassen:

Der Bedarf nach einem so großen Baugebiet besteht aktuell nicht. Hierfür wäre eine städtebauliche Erforderlichkeit notwendig, die aber bis weit in die 2030er Jahre nicht gegeben ist. Dazu gibt es in Pömbach keinen ausgewogenen Plan, die Gemeinde zu allererst von Innen und nicht nach Außen zu erweitern. An oberster Stelle, sollte die Erschließung aller sich im Ortskern befindlichen Grundstücke bzw freistehenden Gebäude stehen, bevor nur überhaupt an eine weitere Erschließung gedacht wird. Dies sollte auch das freie Gebiet zw. Lindenstr., Hochstr. und Lärchenstr. einschließen. Es ist zwar zu begrüßen, dass die Gemeinde hier einen Aufruf gestartet hat, diese halbherzige Aktion konnte aber nicht zum Ziel führen. Hier Bedarf es des direkten Kontaktes und Gesprächs mit den Eigentümern. Hinzu kommt auch der demographische Wandel, der in den nächsten Jahrzehnten nochmals Wohnraum im Gemeindegebiet inkl. Ortskern freigeben wird. Ebenfalls ist das vorgesehene Plangebiet mitnichten in kurzer fußläufiger Entfernung zum Ortskern. Auch ist wegen der sich gerade anbahnenden Immobilienkrise, von dem Projekt abstand zu nehmen.

In der Begründung wird von der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) gesprochen. Aber gerade ein solches, wäre doch die Grundlage vor Änderungen am Flächennutzungsplan. Auch deshalb muss letzterer gestoppt werden und das Ergebnis des ISEK abgewartet werden. Der Ortskern bzw die Frage wo dieser genau liegen soll, ist aktuell, wegen der B13 unattraktiv. Auch andere bayrische Gemeinden haben dies für sich erkannt und entsprechende Abhilfen (Umfahrungen) geschaffen. Warum Pömbach nicht auch? Es gilt einen vorrangigen Bedarf im Bundesverkehrswegeplan anzustreben und zu erreichen. Dies würde den Ortskern entlasten und sicher auch Bebauungen im Ortskern sofort Zuspruch verschaffen.

Siehe in diesem Zusammenhang auch die ablehnenden Stellungnahmen diverser Behörden, z.B. Regierung von Oberbayern Städtebau/Bauordnung (28.4.22) und LRA Paf Bauleit-/Regionalplanung (29.4.22), die die klare Aufforderung enthalten, den Ortskern von Innen zu entwickeln und von dem Projekt Abstand zu nehmen.

In punkto Infrastruktur hat der Entwurf des 6.Flächennutzungsplans große Lücken. Nachdem 10% der Pömbacher Bewohner dort angesiedelt werden sollen, reichen die zur Verfügung stehenden Straßen bei weitem nicht aus. Außerdem liegt das geplante Baugebiet am weitesten vom Ortskern entfernt, hier von Nähe zum Ortskern zu sprechen, stimmt nicht. Weder Linden-, Hoch-, Sonnen- oder Hopfenstrasse sind dazu ausgelegt, solch einen Verkehrsfluss zu bewältigen. Verbreiterungen und Gehwege, sind nicht machbar. Schon jetzt kommt es auf den benannten Straßen, aber auch auf dem Feldweg zur B13, zu prekären Verkehrssituationen bei Gegenverkehr oder wenn sich Fußgänger und Autos begegnen. Platz für Kinderwägen & Rollstuhlfahrer ist schlicht nicht vorhanden.

Ein umfassendes Wasserkonzept wurde nicht vorgelegt. Der Wasserdruck ist jetzt schon zu niedrig in Pömbach. Eine Erweiterung würde hier nochmals Abstriche am Wasserdruck sowie Kosten für die gesamte Bevölkerung verursachen. In diesem Zusammenhang auch ungelöst, die Nitratbelastung des Wassers (siehe Einwand des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt), sowie Auflagen zum Grundwasser.

Auch dem Hochwasserschutz, der jetzt bereits am Ende der Sonnenstraße große Probleme macht und weitere Risiken birgt, wird wissentlich in Kauf genommen. Der Giesbach wird das anzunehmende Hochwasser ohne Einschnitte in das Landschaftsbild nicht ableiten können. In der Vergangenheit gab es aber auch sturzbachartige Überschwemmungen, oben vom Feld in Richtung Häuser Erlenstr 4 + 6. Dieses Risiko gilt es ebenfalls zu vermeiden. Und nachhaltig ist eine so großflächige Bauabsicht in punkto Flächenversiegelung leider gar nicht.

Ein großer Pluspunkt der jetzigen Gemeinde Pömbach, ist die überschaubare Größe, die Nähe zur Natur (Naturverbundenheit) und das ausgewogene Landschaftsbild. Mit dem Entwurf des 6.Flächennutzungsplans werden hier sofort Abstriche für die jetzige Bevölkerung in Kauf genommen und die Attraktivität hier zu wohnen wesentlich verschlechtert. Die im Umweltbericht der Gemeinde aufgeführten Anforderungen (Pkt.2) sollten nicht nur aufgeführt werden, sondern beachtet und umgesetzt werden. Die in Pkt 3.3 aufgelistete Bewertung der Auswirkungen entsprechen nicht der Realität. Punkt 5 im Umweltbericht, liest sich so, als wenn es gar keine Alternativen im Gemeindegebiet gibt. Das stimmt ja nicht und die Gemeinde täte gut daran, ausgewogen rund um Pömbach in kleinen Parzellen alle Möglichkeiten in Betracht zu ziehen und nicht so ein Monster loszutreten. Hier kommt der Eindruck auf, für den Gemeinderat ist das bereits beschlossene Sache.

Die Bedenken des Bund Naturschutz sind sehr nachvollziehbar, i.e. anstreben flächensparender Erschließung und Vermeidung schleichender Zerstörung über die natürlichen Grenzen der Natur & des Landschaftsbildes hinaus.

Die Vorgehensweise des Gemeinderats bei der Bearbeitung der Stellungnahmen, aber auch die Begründung im Allgemeinen, vermittelt dem neutralen Beobachter den Eindruck, das hier die Entscheidung bereits gefallen ist und berechtigte Einwände seitens der Ämter/etc mit Hilfe des Planungsbüros weg argumentiert werden sollen. Sehr fraglich auch, die Interessen im Gemeinderat, die singulär von eigenen finanziellen Interessen, als nach dem Gemeinwohl, in der Gemeinde bestimmt sind. Auch auffallend, dass der Gemeinderat, bestehend aus nur 2 Parteien, fast einstimmig an dem Plan festhält, obwohl negative Stellungnahmen von Ämtern und Anwohnern bereits en masse vorliegen. Deshalb gebührt dem 2. Bürgermeister ein großes Lob für seine Einschätzung, Weitsicht und Standfestigkeit. Die in der Sitzung vom 26.7.22 beschlossenen Abwägungsvorschläge, nehmen die berechnigte Kritik und Einwände der Ämter nicht oder nur selektiv auf.

Der Versuch einige flächenmässig geringere Ausgleichsflächen, an anderen Stellen im Ort zu schaffen, ist ein netter Versuch, soll aber vom eigentlichen Problem ablenken und hinterlässt einen sehr schalen Beigeschmack.

Wenn überhaupt ein erster Schritt einer Bebauung erfolgen soll, was unter Betrachtung der vorgebrachten negativen Stellungnahmen bzw. Ablehnungen der diversen Behörden mehr wie nur zweifelhaft ist, wäre ein erster Bauabschnitt nur ausgehend oben von der Lindenstrasse sinnvoll, um Beeinträchtigungen auf Verkehr, Infrastruktur, Wasserversorgung und Landschaftsbild zu minimieren und den restlichen Acker weiterhin bewirtschaften zu können, falls der 2. + 3. Ausbauabschnitt, nicht notwendig werden. Dann wäre auch dem Punkt der persönlichen finanziellen Interessen, s.o., genüge getan. Auch müsste so die Gemeinde von Anfang an geringere Kosten stemmen. Die Bürger sollten über das ganze Vorhaben wirklich mit reden können.

Im jetzigen FNP sind am Rand zu den Grundstücken zur Erlenstrasse hin, Grünflächen mit Baumpflanzungen dargestellt. Diese sind nie umgesetzt worden und jetzt sollen sie weggefallen. Diese sollten auf jeden Fall wieder Einzug in den FNP haben.

Fazit

Eine Bebauung, die 10% der gesamten Bevölkerung der Gemeinde Pörnbach übersteigt, gerade in der sich anbahnenden Immobilienkrise, in der langfristig Immobilien frei werden, ohne ein nachhaltiges/integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept entwickelt zu haben, ist vom Ansatz her kategorisch abzulehnen. Die B13 Umfahrung gehört dringend mit Nachdruck inkl. Variantenprüfung in den Bundesverkehrswegeplan. Ausgewogene Bebauung zuerst im Ortskern bzw den bereits genehmigten Flächen im FNP und dazu wenn noch Bedarf da wäre, selektiv, in überschaubarem und ausgewogenem Rahmen an den Gemeinderandgebieten, gekoppelt mit Lösung des B13 Problems, sollte der Weg sein.

Auch nach Sichtung der ausgelegten Dokumente der diversen Behörden und Ämter, ist das Vorhaben der geplanten Bebauung, das die Ausmaße einer ländlichen Trabantenstadt hat, ad acta zu legen.

Auf Basis der triftigen Einwände bzw. Ablehnungen von Ämtern und der Bevölkerung, zu Verkehr, Infrastruktur, Naturschutz, Wasser, Hochwasserschutz, Flächenversiegelung, etc sind vor Genehmigung eines 6.Flächennutzungsplans allumfassend zu klären und mit der Bevölkerung abzustimmen, denn es geht auch vordergründig darum, die Attraktivität einer überschaubaren Gemeindeausdehnung, in Verbund mit der Natur, für die jetzt in Pörnbach lebende Bevölkerung zu erhalten. Wir gehen davon aus, dass der Entwurf des 6.Flächennutzungsplans in jetziger Form nicht genehmigt werden kann. Mit der Bitte um eine schriftliche Antwort.

Abwägungsvorschlag:

Zum Bedarf eines Neubaugebiet und zur Größe

Der Bedarfsnachweis für das geplante Baugebiet auf der Basis statistischer Daten des Bayerisches Landesamtes für Statistik und der konkreten Situation in Pörnbach, einschließlich Aussagen zu Möglichkeiten und Grenzen der Innenentwicklung, ist in der Begründung enthalten. Ferner wird auf die angedachte abschnittsweise Entwicklung etc. eingegangen. Die Größe des Baugebiets deckt den demographischen Bedarf der Gemeinde für viele Jahre

und ist auch im Hinblick auf die Potentiale der Innenentwicklung angemessen. Mit der Rücknahme an vorbereiteten Bauflächen an anderer Stelle in Pörnbach hat die Gemeinde ebenfalls zu einer bedarfsorientierten Ausweisung beigetragen.

Die Bedenken zum Vorrang von Innenentwicklung/ISEK wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.“

Die Aufstellung eines ISEK mit Bürgerbeteiligungsprozess ist üblicherweise ein mehrjähriger Prozess. Zum aktuellen Stand hinsichtlich einzelner Maßnahmen oder zum städtebaulichen Entwicklungskonzept insgesamt wird auf diesen Prozess verwiesen; Auswirkungen auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind nicht erkennbar, da der Bedarfsnachweis für das Baugebiet unabhängig davon geführt wurde.

Im Rahmen des ISEK werden die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortskerns näher beleuchtet und die Risiken geklärt. In diesem Zusammenhang können einzelne Themen diskutiert werden, beispielsweise ob eine Ortsumgehung eine hilfreiche Maßnahme darstellt. Der Bundesverkehrswegeplan wird vom Bundesverkehrsministerium aufgestellt; die Gemeinde hat darauf keine wesentlichen Einflussmöglichkeiten.

Zu Straßennetz, Verkehrssicherheit

Die Bedenken zur Verkehrsbelastung umliegender Gebiete wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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 wird daher als verträglich angesehen. 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.“

Insbesondere die Verbesserung der Situation am Hohen Weg als sicherer Weg zur Grundschule und zu Kinderbetreuungseinrichtungen soll geprüft werden, ist jedoch nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Das Ziel des Gemeinderats, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßennetz zu verknüpfen und sowohl von Norden als auch von Süden her zu erschließen, wird in die Begründung aufgenommen. Die Prüfung, inwiefern ein Ausbau der Anschlüsse oder eine Änderung im bestehenden Straßen- und Wegenetz erforderlich ist, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Sie kann nach Bedarf im Bebauungsplanverfahren (Maßnahmen mit Bezug zum Baugebiet) oder im ISEK (allgemeine Maßnahmen im Siedlungsbestand) vorgenommen werden. Entsprechende Angebote für eine Verkehrsuntersuchung sind einzuholen.

Zu Wasserversorgung

Die Bedenken zur Wasserversorgung wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.“

Der Wasserdruck in der Sonnenstraße wurde im Sommer getestet und soll im Dezember erneut überprüft werden. Damit wird sichergestellt, dass die Löschwasser-Grundversorgung über das öffentliche Versorgungsnetz gewährleistet ist. Die Inhalte der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind davon nicht berührt, da in der

Begründung bereits grundlegende Aussagen zur Erschließungssituation und zur Notwendigkeit des Ausbaus bzw. der Erweiterung enthalten sind. Die dazu erforderlichen Planungen werden zu gegebener Zeit erstellt. Die Nitratbelastung des Grundwassers ist ursächlich nicht mit dem geplanten Neubaugebiet verknüpft.

Zu Starkregen – Hochwasserschutz

Die Bedenken zur Starkregen bzw. Überflutungssituation wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.“

Ferner wurde in Verbindung mit der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes in gleicher Sitzung folgendes beschlossen:

„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.“

Momentan liegen keine neuen Informationen vor. Mit der Konzepterstellung kann erst begonnen werden, wenn klar ist, ob das Baugebiet an dieser Stelle in der vorgesehenen Größe umgesetzt werden kann und weitere Grundlagen geklärt sind.

Eine Untersuchung zum Starkregenabfluss im Baugebiet kann vom Gemeinderat in Auftrag gegeben werden. Als Eingangsdaten für eine Simulation werden allerdings der Bebauungsplan und die Erschließungsplanung benötigt, die momentan noch nicht vorliegen oder auch noch gar nicht beauftragt sind. Die Ergebnisse der Starkregenuntersuchung wiederum fließen in den Bebauungsplan und die Erschließungsplanung in einem iterativen Planungsprozess zurück. Die üblichen Maßnahmen zur Starkregenvorsorge, z.B. die Anpassung der Höhenlage von Straßen und Gebäuden, die Profilierung des Straßenraums zur Lenkung des Wasserabflusses, die Dimensionierung von Becken, die Freihaltung von Abflusswegen etc. können zielgerichtet im Bebauungsplan beachtet werden. Auf Flächennutzungsplanebene ist es dagegen nicht möglich, solche Überlegungen planerisch umzusetzen oder Maßnahmen vorzugeben. Geeignete Hinweise auf die Anforderungen an die nachfolgende Planungsebene wurden aufgenommen.

Ferner soll in den nachfolgenden Planungen der Umgang mit Niederschlagswasser im Sinne der sog. „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“, auch bekannt unter dem Schlagwort „Schwammstadt“ besonders fokussiert werden. Hier geht es um ein Gesamtkonzept mit verschiedenen Bausteinen, die man miteinander kombiniert mit dem Ziel, möglichst viel Wasser im Baugebiet zu belassen. Entsprechende Angebote für eine wassersensible Siedlungsentwicklung sind einzuholen und mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Zu Umweltbericht, Attraktivitätsverlust im Bestand, Landschaftsbild, alternative Fläche

Die Nähe zur Natur wird im Gemeindegebiet mit der Ausweisung eines weiteren Wohngebiets nur geringfügig verändert. Es stehen weiterhin ausreichend Flächen für eine wohnungsnaher Erholung sowie für die Pflanzen- und Tierwelt zur Verfügung. Die Attraktivität des Wohnens am bisherigen Ortsrand wird von Seiten einzelner Betroffener möglicherweise als geringer empfunden. Die Gemeinde verfolgt mit der Ausweisung das Ziel, Wohnbauflächen bedarfsgerecht zu entwickeln, um die Bevölkerung ausreichend mit Wohnraum versorgen zu können. Die Randeingrünung des Neubaugebiets wird über die Ausweisung von Grünflächen vorbereitet, so dass im nachfolgenden Bebauungsplan konkrete Pflanzgebote festgesetzt werden können.

Im Umweltbericht werden die Belange nach fachlichen Gesichtspunkten geprüft und bewertet. Es gibt keine Anhaltspunkte, warum die Bewertung der Erheblichkeit nicht realitätsnah sein soll. Auch seitens der Behörden wurde die Einstufung nicht angezweifelt.

Die Prüfung alternativer Standorte in Kap. 4 befasst sich mit weiteren Flächen rund um Pörnbach. In Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Möglichkeiten hat sich der Gemeinderat für die Vorbereitung dieser Fläche entschieden.

Die bisher im Flächennutzungsplan am derzeitigen Siedlungsrand als Zielvorgabe dargestellte Randeingrünung am Ortsrand wird an den neuen Ortsrand verschoben. Sie soll im nachfolgenden Bebauungsplan verbindlich umgesetzt werden. Am derzeitigen Ortsrand werden voraussichtlich private Gärten zu einer inneren Durchgrünung beitragen.

Zu Stellungnahmen der Behörden

Die Einwände der Behörden wurden im Rahmen dieser Abwägung behandelt. Eine Vielzahl von ablehnenden Stellungnahmen oder gravierende fachliche Bedenken gegen dieses Baugebiet seitens Behörden ist nicht festzustellen.

Die üblichen Themen wie Arten- und Naturschutz, Umgang mit Abwasser etc. sind vorrangig auf Bebauungsplanebene, wenn möglich in Abstimmung mit der Erschließungsplanung, zu bearbeiten.

Zu Abschnittsbildung

Die Abschnittsbildung im Baugebiet selbst hängt vor allem von einer angemessenen Durchmischung unterschiedlicher Gebäudetypen und Grundstücksgrößen sowie von einem angemessenen Erschließungsaufwand für die jeweils einzelnen Abschnitte ab. Sie wird auf den nachfolgenden Planungsebenen zu prüfen sein.

Beschluss:

11 : 0

Den Abwägungsvorschlägen zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen wird zugestimmt. Ferner wird auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren und weitere erforderliche Planungen verwiesen, auf deren Basis genauere Aussagen getroffen werden können und die Öffentlichkeit wieder beteiligt wird. Das Ziel, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßen- und Wegenetz zu verknüpfen, wird in die Begründung aufgenommen und soll auf den nachfolgenden Planungsebenen umgesetzt werden.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

8. Person 7 (Schreiben vom 12.10.2022)

Stellungnahme:

Das neue Baugebiet halten wir für überdimensioniert. Die statistischen Prognosen lassen einen so hohen Bevölkerungszuwachs nicht erwarten.

Die Infrastruktur ist für ein Baugebiet in dieser Größe nicht gegeben.

Zufahrt Lindendstr: teilweise ohne Gehweg.

Zufahrt Sonnenstr: ohne Gehweg, zu eng. Diese Straße wird schon jetzt oft als Zubringer zur B 13 genutzt mit dem neuen Baugebiet wird sich das Verkehrsaufkommen stark vergrößern. Diese Straße ist dafür nicht ausgelegt.

Zufahrt Hochstr.: nur ein Flurbereinigungsweg. Da dieser Weg sicherlich am meisten von Kindern genutzt wird, um zur Schule und zum Kindergarten zu kommen, ist deren Sicherheit ohne Gehweg in keinster Weise gewährleistet.

Diese Zufahrten werden auch in den jeweiligen Bauphasen stark beansprucht, was zu Schäden der Fahrbahn führen wird, die dann in vollem Umfang von den Anwohnern getragen werden müssen.

Die Gemeinde hat sich auch dazu verpflichtet, den Ortskern zu beleben und bereits bestehende Grundstücke zu nutzen. Wenn ein neues Baugebiet ausgewiesen wird, besteht kein Bedarf mehr bereits ausgewiesene Grundstücke zu nutzen.

Das Thema Abwasser und Starkregen macht uns auch große Sorgen. Ist unser Kanalsystem wirklich in der Lage diese neu dazukommenden Abwässer zu bewältigen, besonders, wenn Starkregen dazu kommt? Die Anwohner der Lindenstraße hatte in der Vergangenheit schon des öfteren mit Überschwemmungen zu kämpfen, da das Kanalsystem nicht mehr in der Lage war die Wassermassen aufzunehmen.

Um Starkregen aufzufangen sind Rückhaltebecken geplant. Unser Grundstück liegt an einem Rückhaltebecken und wenn ich die Pflege durch die Gemeinde betrachte, habe ich große Sorgen.

Unser Rückhaltebecken wird nur einmal im Jahr gemäht, es ist auch schon teilweise wieder aufgefüllt und sollte dringend wieder ausgebagert werden. Auch das einmal angelegte Kanalsystem an den Äckern der Hopfenstraße wird nicht gepflegt. Das komplette Kanalsystem ist fast wieder vollständig zugeschwemmt.

Abwägungsvorschlag:

Zu Bedarf eines Neubaugebiet und zur Größe

Der Bedarfsnachweis für das geplante Baugebiet auf der Basis statistischer Daten des Bayerisches Landesamtes für Statistik und der konkreten Situation in Pörnbach, einschließlich Aussagen zu Möglichkeiten und Grenzen der Innenentwicklung, ist in der Begründung enthalten. Ferner wird auf die angedachte abschnittsweise Entwicklung etc. eingegangen. Die Größe des Baugebiets deckt den demographischen Bedarf der Gemeinde für viele Jahre und ist auch im Hinblick auf die Potentiale der Innenentwicklung angemessen. Mit der Rücknahme an vorbereiteten Bauflächen an anderer Stelle in Pörnbach hat die Gemeinde ebenfalls zu einer bedarfsorientierten Ausweisung beigetragen.

Zu Straßennetz, Verkehrssicherheit

Die Bedenken zur Verkehrsbelastung umliegender Gebiete wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.

Insbesondere die Verbesserung der Situation am Hohen Weg als sicherer Weg zur Grundschule und zu Kinderbetreuungseinrichtungen soll geprüft werden, ist jedoch nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung. Das Ziel des Gemeinderats, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßennetz zu verknüpfen und sowohl von Norden als auch von Süden her zu erschließen, wird in die Begründung aufgenommen. Die Prüfung, inwiefern ein Ausbau der Anschlüsse oder eine Änderung im bestehenden Straßen- und Wegenetz erforderlich ist, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Sie kann nach Bedarf im Bebauungsplanverfahren (Maßnahmen mit Bezug zum Baugebiet) oder im ISEK (allgemeine Maßnahmen im Siedlungsbestand) vorgenommen werden. Entsprechende Angebote für eine Verkehrsuntersuchung sind einzuholen.

Zu Innenentwicklung

Die Gemeinde kommt dieser Verpflichtung nach, in dem sie ihre eigenen Grundstücke entwickelt, und beispielsweise mit der Nachnutzung des ehem. Gasthofs das Gemeinwesen in Pörnbach stärkt und neue Angebote schafft. Die Verbesserung des Erscheinungsbilds und die öffentliche Nutzung soll ferner auf benachbarte Anwesen ausstrahlen.

Die Flächen im Ortskern befinden sich überwiegend im Privatbesitz, so dass auch die zukünftige Nutzung der vorhandenen Bausubstanz vor allem in den Händen der privaten Eigentümer liegt. Die Gemeinde kann nur eingeschränkt mit begleitenden Maßnahmen im öffentlichen Raum und anderen Aktivierungsmaßnahmen Einfluss nehmen. Im Rahmen des ISEK-Prozesses können Ideen seitens der Öffentlichkeit eingebracht und konkrete Maßnahmen festgelegt werden.

Zu Starkregen – Hochwasserschutz

Die Bedenken zur Starkregen bzw. Überflutungssituation wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

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.

Ferner wurde in Verbindung mit der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes in gleicher Sitzung folgendes beschlossen:

„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.

Momentan liegen keine neuen Informationen vor. Mit der Konzepterstellung kann erst begonnen werden, wenn klar ist, ob das Baugebiet an dieser Stelle in der vorgesehenen Größe umgesetzt werden kann und weitere Grundlagen geklärt sind.

Eine Untersuchung zum Starkregenabfluss im Baugebiet kann vom Gemeinderat in Auftrag gegeben werden. Als Eingangsdaten für eine Simulation werden allerdings der Bebauungsplan und die Erschließungsplanung benötigt, die momentan noch nicht vorliegen. Die Ergebnisse der Starkregenuntersuchung wiederum fließen in den Bebauungsplan und die Erschließungsplanung in einem iterativen Planungsprozess zurück. Die üblichen Maßnahmen zur Starkregenvorsorge, z.B. die Anpassung der Höhenlage von Straßen und Gebäuden, die Profilierung des Straßenraums zur Lenkung des Wasserabflusses, die Dimensionierung von Becken, die Freihaltung von Abflusswegen etc. können zielgerichtet im Bebauungsplan beachtet werden. Auf Flächennutzungsplanebene ist es dagegen nicht möglich, solche Überlegungen planerisch umzusetzen oder Maßnahmen vorzugeben. Geeignete Hinweise auf die Anforderungen an die nachfolgende Planungsebene wurden aufgenommen.

Ferner soll in den nachfolgenden Planungen der Umgang mit Niederschlagswasser im Sinne der sog. „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“, auch bekannt unter dem Schlagwort „Schwammstadt“ besonders fokussiert werden. Hier geht es um ein Gesamtkonzept mit verschiedenen Bausteinen, die man miteinander kombiniert mit dem Ziel, möglichst viel Wasser im Baugebiet zu belassen. Entsprechende Angebote für eine wassersensible Siedlungsentwicklung sind einzuholen und mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Bei einer naturnahen Ausbildung von Rückhaltebecken, die aufgrund von Synergieeffekten zwischen Naturschutz und Wasserwirtschaft generell angestrebt wird, ist nur eingeschränkt eine Mahd vorgesehen. Die eigentliche Funktion der Becken darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Die Situation an den Bestandsbecken wird seitens der Gemeinde geprüft; ein wiederkehrendes Freilegen kann dann ggf. durchgeführt werden.

Beschluss:

11 : 0

Den Abwägungsvorschlägen zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen wird zugestimmt. Ferner wird auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren und weitere erforderliche Planungen verwiesen, auf deren Basis genauere Aussagen getroffen werden können und die Öffentlichkeit wieder beteiligt wird.

Das Ziel, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßen- und Wegenetz zu verknüpfen, wird in die Begründung aufgenommen und soll auf den nachfolgenden Planungsebenen umgesetzt werden.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

9. Person 8 (Schreiben vom 12.10.2022)

Stellungnahme:

Die Anregungen und Bedenken in der frühzeitigen Beteiligung vor allem zum Thema Überflutung, Wasserversorgung und Verkehr sind nicht berücksichtigt worden. Es wird an der Planung festgehalten, ohne die Bürger ausreichend zu informieren. Es wurde von der Gemeinde einfach abgewogen, dass es keine Inhalte des Flächennutzungsplans sind. Dies sehen wir nicht so! Es ist Sinn des Flächennutzungsplanes, die Eignung von Baugebietsflächen und die Auswirkungen auf Anwohner zu prüfen. Dies ist nicht ausreichend geschehen. Warum wird der Verkehr nicht genauer berechnet? Die Lindenstraße hat einen viel zu schmalen Gehweg, die Sonnenstraße ist für die Erschließung eines so großen Baugebietes nicht geeignet. Sie ist eine Wohnstraße und bei einem parkenden Auto oder einem entgegen kommenden Traktor ist die Straße blockiert. Es wird jedoch einfach wiederholt behauptet, dass es so geplant ist. Rettungswägen, Anlieferungen etc. werden so nicht funktionieren. An einen großen Feuerwehreinsatz darf man gar nicht denken. Auch bei einer geplanten Zufahrt über die Hopfenstraße müssen einige über 60 Jahre alte Erlen und anderer alter Baumbestand gefällt und ein natürliches Feuchtgebiet teilweise trocken gelegt werden. In diesem Waldgebiet gibt es Buntspechte, Grünspechte, Fasane, Fledermäuse, Kröten und Ringelnattern. Letztere stehen sogar auf der roten Liste.

Auch muss die Frage, ob Ausbau- oder Umbaumaßnahmen an Kanal oder Wasserversorgung notwendig sein werden bereits jetzt geklärt werden, weil es für die Anwohner wichtig ist, ob nachträgliche Kosten auf sie zukommen!

Im übrigen werden sehr viele Grundstücke im Ortskern auf Grund der Alterstruktur der Bewohner in naher Zukunft leer stehen und können baulich umgenutzt werden. Damit ist die Änderung des Flächennutzungsplan in dieser Größe nicht notwendig.

Abwägungsvorschlag:

Zu Überflutung, Wasserversorgung, Verkehr

Der Gemeinderat hat sich mit den Fragestellungen auseinandergesetzt, soweit das auf Flächennutzungsplanung möglich ist. Dabei wurde klar, dass keine gravierenden Probleme bestehen, die einer Ausweisung des Baugebiets an dieser Stelle und in dieser Größe entgegenstehen. Eine weitere Bearbeitung erfolgt daher auf den nachfolgenden Planungsebenen. Dies gilt auch für das Themenfeld Verkehr, das für die Anbindung des Baugebiets und die Verknüpfung mit dem vorhandenen Wegenetz mehrere Möglichkeiten bestehen und offengehalten werden sollen. Eine Verkehrsuntersuchung mit prognostizierter Verkehrsmengenermittlung basiert auf einem konkreten städtebaulichen Entwurf bzw. Bebauungsplanentwurf und kann, sofern der Gemeinderat das für erforderlich hält, zu gegebener Zeit beauftragt werden. Daraus folgende Maßnahmen, z.B. an Knotenpunkten an der B 13, verkehrslenkende oder -ordnende Maßnahmen im Bestand etc. können dann erörtert, beschlossen und umgesetzt werden. Die Ebene der Flächennutzungsplanung ist für eine dezidierte Ausarbeitung von Lösungen jedoch nicht geeignet.

Unbestritten ist, dass Straßen und Wege so errichtet werden, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen und Rettungskräften benutzt werden können und eine Erreichbarkeit jederzeit gegeben sein muss. Parken im Bestand oder langsame Fahrzeuge sind keine Themen der Flächennutzungsplanung.

Die Zuwegung über die Hopfenstraße ist eine mehrerer Möglichkeiten. Der Eingriff in den Waldbestand soll so auf das notwendigste Maß beschränkt werden. Sind Eingriffe unvermeidbar, müssen diese ausgeglichen werden.

Zu Kosten

Eine Kostenschätzung oder Kostenermittlung ist nur auf der Basis einer Erschließungsplanung (Vorentwurf, Entwurf) möglich. Die Erschließungsplanung ist derzeit nicht beauftragt.

Zur Kostenverteilung gilt generell, dass Kosten, die ausschließlich durch das Baugebiet hervorgerufen und diesem zugeordnet werden können, über die Erschließungskosten von den zukünftigen Grundstückseigentümern anteilig getragen werden. Werden Maßnahmen geplant, die der Verbesserung der Bestandsituation oder der Allgemeinheit dienen, können diese nicht auf die privaten Neubaugrundstücke umgelegt werden. Genauere Aussagen können jedoch nur nach Prüfung konkreter Planungen getroffen werden.

Zu Innenentwicklung

Die Flächen im Ortskern befinden sich überwiegend im Privatbesitz, so dass auch die zukünftige Nutzung der vorhandenen Bausubstanz vor allem in den Händen der privaten Eigentümer liegt. Die Gemeinde kann nur eingeschränkt mit begleitenden Maßnahmen im öffentlichen Raum und anderen Aktivierungsmaßnahmen Einfluss nehmen kann. Die Aufstellung eines ISEK als geeignetes Planungs- und Beteiligungsinstrument wurde bereits in Gang gesetzt.

Die Bedenken zum Vorrang von Innenentwicklung/ISEK wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.“

Die Aufstellung eines ISEK mit Bürgerbeteiligungsprozess ist üblicherweise ein mehrjähriger Prozess. Zum aktuellen Stand hinsichtlich einzelner Maßnahmen oder zum städtebaulichen Entwicklungskonzept insgesamt wird auf diesen Prozess verwiesen; Auswirkungen auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind nicht erkennbar, da der Bedarfsnachweis für das Baugebiet unabhängig davon geführt wurde.

Im Rahmen des ISEK werden die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortskerns näher beleuchtet und die Risiken geklärt. In diesem Zusammenhang können einzelne Themen diskutiert werden, beispielsweise auch „Wohnen im Alter“.

Eingriff in den Waldbestand/Artenschutz:

Im Rahmen einer Kartierung gemäß gängigen Methodenstandards und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird die Betroffenheit genau untersucht. Die Kartierung hat zu den erforderlichen Vegetationszeiten im Jahr 2023 bereits stattgefunden. Daraus resultierende Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und im Bebauungsplan gesichert. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird rechtzeitig hergestellt. Die saP wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Die Erschließungsplanung versucht zunächst, den Eingriff in den angrenzenden Waldbestand zu vermeiden oder möglichst gering zu halten. Ein Eingriff ist gemäß den forstrechtlichen Bestimmungen auszugleichen. Wenn feststeht, welche Bäume betroffen sind, kann ferner mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt werden, inwiefern eine Ergänzung der artenschutzrechtlichen Kartierung erforderlich ist. Das „Feuchtgebiet“ im Wald dient weiterhin als Ablaufgebiet für Starkregenereignisse und soll von der Planung nicht berührt werden. Die Bearbeitung erfolgt parallel zur Bauungs- und Erschließungsplanung und kann je nach Planungsfortschritt ergänzt werden.

Beschluss:

11 : 0

Den Abwägungsvorschlägen zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen wird zugestimmt. Ferner wird auf das nachfolgende Bauungsplanverfahren und weitere erforderliche Planungen verwiesen, auf deren Basis genauere Aussagen getroffen werden können und die Öffentlichkeit wieder beteiligt wird.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

10. Person 9 (Schreiben vom 20.10.2022)

Stellungnahme:

Die Schaffung neuen Wohnraums ist heutzutage ohne Zweifel eine Angelegenheit von höchster Priorität. Seit Jahren fällt in Pörsbach eine bedauerlich große Zahl leer stehender, älterer, jedoch nutzbarer Häuser auf, die sogar von mehreren Parteien bewohnt werden könnten.

Eine persönliche Kontaktaufnahme und Gespräche mit den Eigentümern wäre dringend erforderlich, um eine entsprechende Nutzung zu ermöglichen.

Hierdurch würde dem nachvollziehbaren Bestreben des Bundes Naturschutz Rechnung getragen, durch die Benutzung bereits bestehender Gebäude möglichst wenig neue Flächenversiegelung mit den bekannten Konsequenzen zu schaffen.

Der Plan zur Erschließung eines großflächigen Bereiches für eine neue Wohnungsanlage wirkt zunächst zielführend.

Jedoch sind die Rahmenbedingungen und damit auch Folgen für die Nutzung offenbar noch nicht ausreichend geklärt (z.B. Wasser(schutz)konzept, Infrastruktur, Natur- und Landschaftsschutz, Verkehrsführung).

Gegenüber einem solchen Großprojekt ist es sinnvoller, den Bau kleinerer Parzellen zu planen, auch im Hinblick auf die Kosten die auf die Gemeinde zukommen, die ohnehin durch bereits bestehende Sanierungsprojekte belastet ist.

Abwägungsvorschlag:

Zu Innenentwicklung

Die Flächen im Ortskern befinden sich überwiegend im Privatbesitz, so dass auch die zukünftige Nutzung der vorhandenen Bausubstanz vor allem in den Händen der privaten Eigentümer liegt. Die Gemeinde kann nur eingeschränkt mit begleitenden Maßnahmen im öffentlichen Raum und anderen Aktivierungsmaßnahmen Einfluss nehmen. Die Aufstellung eines ISEK als geeignetes Planungs- und Beteiligungsinstrument wurde bereits in Gang gesetzt.

Die Bedenken zum Vorrang von Innenentwicklung/ISEK wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.“

Die Aufstellung eines ISEK mit Bürgerbeteiligungsprozess ist üblicherweise ein mehrjähriger Prozess. Zum aktuellen Stand hinsichtlich einzelner Maßnahmen oder zum städtebaulichen Entwicklungskonzept insgesamt wird auf diesen Prozess verwiesen; Auswirkungen auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind nicht erkennbar, da der Bedarfsnachweis für das Baugebiet unabhängig davon geführt wurde.

Zu Rahmenbedingungen, Planungsprozess

Die genannten Themen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Gemeinderat hat sich mit den Fragestellungen auseinandergesetzt, soweit das auf Flächennutzungsplanung möglich ist. Dabei wurde klar, dass keine gravierenden Probleme bestehen, die einer Ausweisung des Baugebiets an dieser Stelle und in dieser Größe entgegenstehen. Eine weitere Bearbeitung mit zunehmendem Detaillierungsgrad erfolgt im weiteren Planungsprozess auf den nachfolgenden Planungsebenen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans steht die Gemeinde ganz am Anfang eines langen Planungsprozesses, so dass momentan noch nicht alle Fragen abschließend geklärt werden können.

Zu Planungsalternative „kleinere Baugebiete“

Kleinere Baugebiete sind nicht pauschal in der Planung weniger aufwändig oder in der Umsetzung günstiger als größere Baugebiete, da die gleichen gesetzlichen und behördlichen Anforderungen gelten. Es hängt also vorrangig von den örtlichen Verhältnissen und den konkreten Anforderungen ab, die sich im laufenden Planungsprozess aus Grundlagenermittlungen, Kartierungen, Stellungnahmen unterschiedlicher Fachstellen etc. ergeben. Bauliche Anlagen der Infrastruktur können bei größeren Baugebieten häufig sinnvoller ausgelastet werden. In der Umsetzung können bei größeren Baugebieten häufig günstigere Preise eingeholt oder verhandelt werden.

Beschluss:

11 : 0

Den Abwägungsvorschlägen zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen wird zugestimmt. Ferner wird auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren und weitere erforderliche Planungen verwiesen, auf deren Basis genauere Aussagen getroffen werden können und die Öffentlichkeit wieder beteiligt wird.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

11. Person 10 (Schreiben vom 25.10.2022)

Stellungnahme:

Nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgt nun die Öffentlichkeitsbeteiligung mit geänderter Planung. Hierzu werden folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Erforderlichkeit

Der Flächennutzungsplan hat u.a. die Aufgabe, die Entwicklung einer Kommune nachhaltig und strategisch sinnvoll zu steuern. Er hat dabei die Erforderlichkeit zu berücksichtigen, also ob es einen gesicherten Bedarf an ausgewiesener Wohnbaufläche auch tatsächlich gibt. Dies ist auch in der Überarbeitung der Unterlagen nicht nachvollziehbar dargelegt worden. Zwischenzeitlich haben u.a. Bauarbeiten auf einem Grundstück im Dorfkern in der Lindenstraße begonnen, auf dem drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 19 Wohneinheiten realisiert werden. Dies entspricht bei 2,5 Personen je Einheit knapp 50 Einwohnern. Allein durch dieses Bauvorhaben im Innenbereich sind also bereits mehr als 1/3 der vom Landesamt für Statistik prognostizierten 120 Einwohner in 10 Jahren abgedeckt. Zwei weitere Mehrfamilienhausbebauungen in ähnlicher Form würden also den Bedarf decken, der Ortskern würde gestärkt, Verkehr minimiert und die Natur und Landwirtschaft verschont. Der Umgriff ermöglicht laut Begründung unter Ziffer 6.1 jedoch sogar Platz für 210 Einwohner. Mit der aktuell bereits stattfindenden Bautätigkeit im Dorf wird also der statistische Bedarf bei Weitem übertroffen. Die demographische Entwicklung der lokalen Bevölkerung zeigt, dass es viele weitere, auch größere Grundstücke gibt, die in naher Zukunft durch das

Ableben der häufig alleinstehenden Senioren dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden. Es ist also absehbar, dass bei der Entwicklung eines so großen Baugebiets der Leerstand im Ort zunimmt. Als Ergebnis lässt sich festhalten - dies wird in der Begründung unter Ziffer 6.1 ja auch bestätigt - dass durch die stetig wachsende Anzahl an Baugenehmigungen die Potentiale innerhalb des Ortes nicht nur ausreichend vorhanden, sondern ganz offensichtlich auch genutzt werden. Der Bedarf der FNP-Änderung in dieser Größe ist faktisch und perspektivisch also nicht vorhanden.

ISEK

Nach § (6) Nr. 11 BauGB sind in der Bauleitplanung informelle Planungen, wie städtebauliche Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen. Das ISEK hat als Ziel, Grundlagen für eine sinnvolle und vor allem ganzheitliche Entwicklung des Dorfes zu erarbeiten. Es besteht deshalb die Notwendigkeit, auf die Ergebnisse des Konzepts zu warten, bevor Tatsachen in Form der FNP-Änderungen und anschließendem B-Plan geschaffen werden. Ergänzend ist anzumerken, dass das ISEK auch die informelle Beteiligung der Bürgerschaft beinhaltet und viele bereits in der frühzeitigen Beteiligung aufgeworfenen ernsthaften Bedenken klären könnte! Zudem werden ohne Begründung und erkennbarem Konzept andere Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen - eine Prüfung, ob diese Flächen möglicherweise besser geeignet sind, als das gegenständliche Plangebiet bleibt aus und könnte in einem ISEK vorgenommen werden. Warum wird das Instrument nicht ernst genommen?

Beschaffenheit

In der frühzeitigen Beteiligung wurde von vielen Anwohnern die Problematik der Entwässerung angesprochen. Dies wurde von der Gemeinde abgewogen, dass im Flächennutzungsplan kein Handlungsbedarf besteht. Dies ist nicht nachvollziehbar und aufgrund der vielen Bedenken ein Belang, der nicht einfach auf das nachfolgende Bauleitplanverfahren verlagert werden kann. Es besteht die Notwendigkeit auch und gerade bei Aufstellung von Flächennutzungsplänen die grundlegende Eignung der zu entwickelnden Flächen zu prüfen, die Auswirkungen der Planungen zu definieren und dabei private und öffentliche Belange gegeneinander abzuwägen. Dies ist nicht transparent geschehen: So wird bereits jetzt auf Flächennutzungsplan-Ebene die Position von Regenrückhaltebecken definiert, ohne einen Beleg zu liefern wie es zu einer Dimensionierung kommt. Dies lässt sich nur insoweit erklären, als dass es ganz offensichtlich weitergehende Informationen oder Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung gibt, die nicht öffentlich zugänglich sind. In der Begründung unter Punkt 7.5 ist von einem gemeindlichen Hochwasserschutzkonzept die Rede, das die Errichtung von Bauwerken innerhalb des Plangebiets empfiehlt. Das Konzept konnte zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht auf der Homepage eingesehen werden, es liegt auch den Auslegungsunterlagen nicht bei. Dabei handelt sich nicht nur um eine umweltrelevante Information, sondern gerade um einen ernst zu nehmenden Belang, der für die Unterlieger entlang der Sonnenstraße von großer Bedeutung ist, wie die Einwände zeigen. Auch das offengelegte Bodengutachten zeigt bereits, dass der aktuelle Oberboden nicht zur Versickerung geeignet ist und damit eine ausreichende natürliche Versickerung innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist. Zudem existieren laut Gutachten partiell nicht tragfähige Bodenschichten was zu erhöhten Aufwand bei der Erschließung und den privaten Bauvorhaben führen wird. Dies lässt vermuten, dass es zu einem umfangreichen Konflikt im Bebauungsplanverfahren kommen wird - ganz abgesehen von nicht einschätzbaren hohen Erschließungs- und Baukosten. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum nicht bereits im FNP-verfahren frühzeitig und transparent das Thema Starkregenvorsorge anhand von Gutachten und belastbaren Berechnungen diskutiert wird und offensichtlich bereits vorhandene, weiterführende Informationen offengelegt werden. Hiermit werden erneut und eindringlich Bedenken hervorgebracht, dass das Gebiet nach den vorliegenden Erkenntnissen des Bodengutachtens und den Erfahrungen als Anwohner nur durch erheblichen baulichen und finanziellen Aufwand überhaupt bebaubar sein wird - die Eignung als Wohnbaufläche mit seinem starken Gefälle muss derzeit angezweifelt werden.

Erschließung

Ein weiteres Thema, das in der frühzeitigen Beteiligung mehrmals - sowohl von privaten Stellungnahmen als auch von TOB-Einwendungen - vorgebracht wurde, ist die mangelhafte und nicht eindeutig geklärte Erschließung. Auch diese Bedenken sind wie viele andere Themen mit dem Hinweis abgewogen worden, dass es nicht Gegenstand des FNP-Verfahrens ist. Dies ist unzureichend, wenn bereits jetzt erkennbar ist, dass Konflikte entstehen bzw. das genannte Erschließungskonzept nicht umsetzbar ist. In der Begründung unter 3.2. ist dazu ausgeführt: „Das Plangebiet ist verkehrlich über die Lindenstraße und die Sonnenstraße an das örtliche Straßen- und Wegenetz angebunden.“ Dies ist nicht korrekt, da der Umgriff des Plangebiets gar nicht an der Sonnenstraße anliegt. Das Plangebiet ist lediglich über einen 2,5m breiten und sehr steilen Flurweg an die Sonnenstraße angebunden.

Bei einer Planung von ca. 170-210 Einwohnern ist zu befürchten, dass das Baugebiet im Endzustand überschlägig mind. 500 KZ-Fahrten an Ziel- und Quell-Verkehr pro Tag erzeugen kann. Weder die Lindenstraße noch der Flurweg zur Sonnenstraße, die Sonnenstraße selbst, die Hopfenstraße oder der Hochweg entsprechen den Richtlinien für Anlagen für Stadtstraßen (RASt) und könnten eine derart große Anzahl an Verkehrszahlen mit landwirtschaftlichem Begegnungsverkehr sicher und leistungsfähig abwickeln. Warum werden der zu erwartende Verkehr und die notwendigen Anpassungen innerhalb des Dorfgebiets nicht thematisiert, wenn die Bedenken bekannt sind? Die genannten Straßen werden künftig zu Erschließungsstraßen und es wären umfangreiche Aus- und Umbaumaßnahmen notwendig: Verbreiterung der Fahrbahnen, um Begegnungs- und Rettungsverkehr zu ermöglichen und Anbau eines Gehwegs (der Gehweg in der Lindenstraße ist teilweise nur ca. 80cm breit). Diese potentiellen Umbaumaßnahmen sind in der Sonnenstraße wegen der geringen vorhandenen Breite teilweise nicht möglich. Dieser Aspekt hat selbstverständlich im Flächennutzungsplan-Verfahren Berücksichtigung zu finden, vor allem wenn der Einwand mehrfach hervorgebracht wurde. Eine (Haupt-)erschließung über die Sonnenstraße wird also nicht möglich sein. Im Bodengutachten ist der südliche Teil als Bauabschnitt 1 gekennzeichnet, was bedeuten würde, dass zunächst der gesamte Verkehr über die Sonnenstraße abgewickelt werden müsste. Als Wohnstraße ohne Gehweg und mit zu geringer Breite ist dies für den zu erwartenden Verkehr schlicht unmöglich und als Rettungsweg nicht geeignet.

Die Hochstraße als Zubringer zu Schule, Kindergarten und Sportanlagen müsste ebenso entsprechend ausgebaut werden. Es ist Aufgabe der Kommune (und im übrigen des Planungsbüros) auf diese Dinge hinzuweisen, die Bevölkerung aufzuklären und dies als Auswirkung der Planung darzustellen. Die möglichen hohen Folgekosten dieser Aus- und Umbaumaßnahmen sowohl für den kommunalen Haushalt als auch für die Anwohner, die durch zusätzliche Erschließungsbeiträge belastet werden, sollte erläutert werden. Es wird empfohlen eine Kosten-Nutzen-Abwägung für die Gemeinde zu erstellen und die Folgekosten darzustellen (siehe Folgekostenschätzer für Wohngebiete des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz).

Naturschutz

Laut Begründung und Planzeichnung soll das Baugebiet im Süden an die Sonnenstraße angebunden werden. Dieser oben bereits beschriebene sehr schmale Flurweg östlich der Hausnummer 9 grenzt unmittelbar an Wald an, welcher unweigerlich für die Herstellung der geplanten Erschließung und Entwässerung einige Meter abgeholt werden müsste. Im Umweltbericht unter Ziffer 2.5 steht „Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

Die Ziele des Waldfunktionsplans werden somit nicht berührt." Dies ist nicht korrekt, die Auswirkungen der Planung sind somit in einem weiteren Punkt unvollständig und nicht transparent dargestellt. Es wird angeregt, dies in der Planzeichnung auch darzustellen und den Umgriff zu erweitern. Bei einer derart umfangreichen Flächenausweisung hat der FNP die Planung und die Konsequenzen vollumfänglich darzustellen, sodass der Belang offen abgewogen werden kann. Es scheint, als möchte man einige Themen nicht offen ansprechen.

Fazit

Durch die vorliegende Planung stellt der Gemeinderat Weichen, ohne vollumfänglich die Konsequenzen der Planung abgewogen zu haben. In weiten Teilen kennt er schlicht die Konsequenzen nicht (Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrs, notwendige Umbaumaßnahmen von Bestandsstraßen, zu erwartende soziale Infrastruktur, Folgekosten), was einer verantwortungsvollen Planungshoheit nicht gerecht wird.

Er hat sich bereits für ein Instrument entschieden, das über die Eignung von Entwicklungsflächen Aussagen treffen und die strategische Dorfentwicklung steuern kann:

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept, ISEK. Es wird erneut gebeten, das Konzept abzuwarten und mit der Bürgerschaft und Eigentümern die Dorfentwicklung gemeinschaftlich, transparent und ergebnisoffen anzugehen und in einem Beteiligungsprozess zu diskutieren. Möglicherweise würden sich dadurch andere deutlich geeignetere Flächen finden, deren Eigentümer auch verkaufsbereit wären. Ein Planungsverfahren sollte ergebnisoffen sein und die Bedenken ernst nehmen. Nur so hat der Gemeinderat die Möglichkeit, abzuwägen, ob die Fläche zur Ausweisung als Wohngebiet grundsätzlich geeignet ist und welche Konsequenzen dies für Pörnbach und die betroffenen Anwohner hat. Dass das Bodengutachten bereits eine „fertige“ Bebauung inkl. Erschließung, Darstellung von Bauabschnitten und festgelegter Position von Sickerbecken hat, zeigt, wie intransparent dieses Verfahren vollzogen wird und offenbar kein Interesse besteht, die Planung aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken zu justieren und anzupassen.

Es ist zu hinterfragen, ob das Gebiet sich in seiner derzeit vorgesehenen Größe als Wohnbaufläche eignet.

Abwägungsvorschlag:

Zu Erforderlichkeit

Der Bedarfsnachweis für das geplante Baugebiet auf der Basis der Daten des Bayerisches Landesamtes für Statistik und der konkreten Situation in Pörrnbach, einschließlich Aussagen zu Möglichkeiten und Grenzen der Innenentwicklung, ist in der Begründung enthalten. Ferner wird auf die angedachte abschnittsweise Entwicklung etc. eingegangen. Die Größe des Baugebiets deckt den demographischen Bedarf der Gemeinde für viele Jahre und ist auch im Hinblick auf die Potentiale der Innenentwicklung angemessen. Mit der Rücknahme an vorbereiteten Bauflächen an anderer Stelle in Pörrnbach hat die Gemeinde ebenfalls zu einer bedarfsorientierten Ausweisung beigetragen.

Die Weiterentwicklung im Bestand wird grundsätzlich zu begrüßen. Die Flächen im Ortskern befinden sich überwiegend im Privatbesitz, so dass auch die zukünftige Nutzung der vorhandenen Bausubstanz vor allem in den Händen der privaten Eigentümer liegt. Die Gemeinde kann nur eingeschränkt mit begleitenden Maßnahmen im öffentlichen Raum und anderen Aktivierungsmaßnahmen Einfluss nehmen kann.

Mit der Aufstellung eines ISEK einschließlich Ortsanalyse und Leerstandskataster wird eine Datengrundlage aufgebaut, die zukünftig eine Betrachtung sowohl über Jahre hinweg als auch für den gesamten Ort ermöglicht. Dies ist im Rahmen einer einzelnen Projektbearbeitung nicht möglich.

Zu ISEK / Planungsalternativen

Die Bedenken zum Vorrang von Innenentwicklung/ISEK wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.“

Die Aufstellung eines ISEK mit Bürgerbeteiligungsprozess ist üblicherweise ein mehrjähriger Prozess. Zum aktuellen Stand hinsichtlich einzelner Maßnahmen oder zum städtebaulichen Entwicklungskonzept insgesamt wird auf diesen Prozess verwiesen; Auswirkungen auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind nicht erkennbar, da der Bedarfsnachweis für das Baugebiet unabhängig davon geführt wurde.

Die Prüfung alternativer Standorte in Kap. 4 der Begründung befasst sich mit weiteren Flächen rund um Pörrnbach. In Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Möglichkeiten hat sich der Gemeinderat für die Vorbereitung dieser Fläche nach öffentlicher Diskussion in der o. g. Gemeinderatssitzung entschieden.

Die Fragen zu Entwässerung und Erschließung etc. sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Gemeinderat hat sich mit den Fragestellungen auseinandergesetzt, soweit das auf Flächennutzungsplanung möglich ist. Dabei wurde klar, dass keine gravierenden Probleme bestehen, die einer Ausweisung des Baugebiets an dieser Stelle und in dieser Größe entgegenstehen. Eine weitere Bearbeitung mit zunehmenden Detaillierungsgrad erfolgt im weiteren Planungsprozess auf den nachfolgenden Planungsebenen.

Zu Beschaffenheit

Die Position von Rückhalte- oder Sickerbecken ergibt sich aus der Topographie. Strukturelle Überlegungen zur Gliederung des Baugebiets wurden angestellt, müssen jedoch im weiteren Planungsprozess weiter detailliert und an diverse fachliche Belange angepasst werden. Sie werden selbstverständlich im Gemeinderat öffentlich vorgestellt.

Das Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde wurde im Rahmen der Aufstellung öffentlich vorgestellt und diskutiert. Da nur ein kleiner Teil des Konzepts für das Baugebiet relevant ist, wurde darauf verzichtet, es als Anlage der Begründung beizufügen. Die wesentlichen Kernaussagen mit Bezug zum Neubaugebiet wurden in die Begründung aufgenommen.

Das Bodengutachten zeigt auf, dass es sich um einen üblichen Baugrund in der Region handelt. Die Kenntnisse über den Boden werden in den nachfolgenden Planungen als Eingangsparameter berücksichtigt. Anforderungen, die sich daraus ergeben, können planerisch und in der Umsetzung bewältigt werden bzw. lassen sich keine Rückschlüsse daraus ziehen, dass eine Baugebietsentwicklung an dieser Stelle außergewöhnlich anspruchsvoll oder kostenintensiv wäre.

Momentan liegen keine neuen Informationen vor. Mit der Konzepterstellung kann erst begonnen werden, wenn klar ist, ob das Baugebiet an dieser Stelle in der vorgesehenen Größe umgesetzt werden kann und weitere Grundlagen geklärt sind.

Eine Untersuchung zum Starkregenabfluss im Baugebiet kann vom Gemeinderat in Auftrag gegeben werden. Als Eingangsdaten für eine Simulation werden allerdings der Bebauungsplan und die Erschließungsplanung benötigt, die momentan noch nicht vorliegen oder auch noch gar nicht beauftragt sind. Die Ergebnisse der Starkregenuntersuchung wiederum fließen in den Bebauungsplan und die Erschließungsplanung in einem iterativen Planungsprozess zurück. Die üblichen Maßnahmen zur Starkregenvorsorge, z.B. die Anpassung der Höhenlage von Straßen und Gebäuden, die Profilierung des Straßenraums zur Lenkung des Wasserabflusses, die Dimensionierung von Becken, die Freihaltung von Abflusswegen etc. können zielgerichtet im Bebauungsplan beachtet werden. Auf Flächennutzungsplanebene ist es dagegen nicht möglich, solche Überlegung planerisch umzusetzen oder Maßnahmen vorzugeben. Geeignete Hinweise auf die Anforderungen an die nachfolgende Planungsebene wurden aufgenommen.

Ferner soll in den nachfolgenden Planungen der Umgang mit Niederschlagswasser im Sinne der sog. „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“, auch bekannt unter dem Schlagwort „Schwammstadt“ besonders fokussiert werden. Hier geht es um ein Gesamtkonzept mit verschiedenen Bausteinen, die man miteinander kombiniert mit dem Ziel, möglichst viel Wasser im Baugebiet zu belassen. Entsprechende Angebote für eine wassersensible Siedlungsentwicklung sind einzuholen und mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Zu Erschließung/Verkehr

Die Bedenken zur Verkehrsbelastung umliegender Gebiete wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.

Insbesondere die Verbesserung der Situation am Hohen Weg als sicherer Weg zur Grundschule und zu Kinderbetreuungseinrichtungen soll geprüft werden, ist jedoch nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung. Das Ziel des Gemeinderats, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßennetz zu verknüpfen und sowohl von Norden als auch von Süden her zu erschließen, wird in die Begründung aufgenommen. Die Prüfung, inwiefern ein Ausbau der Anschlüsse oder eine Änderung im bestehenden Straßen- und Wegenetz erforderlich ist, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Sie kann nach Bedarf im Bebauungsplanverfahren (Maßnahmen mit Bezug zum Baugebiet) oder im ISEK (allgemeine Maßnahmen im Siedlungsbestand) vorgenommen werden. Entsprechende Angebote für eine Verkehrsuntersuchung sind einzuholen.

Zu Kosten

Eine Kostenschätzung oder Kostenermittlung ist nur auf der Basis einer Erschließungsplanung (Vorentwurf, Entwurf) möglich. Die Erschließungsplanung ist derzeit noch nicht vorhanden.

Zur Kostenverteilung gilt generell, dass Kosten, die ausschließlich durch das Baugebiet hervorgerufen und diesem zugeordnet werden können, über die Erschließungskosten von den zukünftigen Grundstückseigentümern anteilig getragen werden. Werden Maßnahmen geplant, die der Verbesserung der Bestandsituation oder der Allgemeinheit dienen, können diese nicht auf die privaten Neubaugrundstücke umgelegt werden. Genauere Aussagen können jedoch nur nach Prüfung konkreter Planungen getroffen werden.

Zu Waldflächen

Auf Flächennutzungsplanebene werden die Ziele der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Daher ist er auch nicht parzellenscharf auszulegen. Nach dem momentanen Stand der Planungen ist möglicherweise ein Waldumbau im Bereich der Zufahrt Süd zum Plangebiet erforderlich, z.B. im Sinne des Aufbaus eines gestuften Waldrandes o.ä. Der Flächenbedarf für die Zufahrt kann erst auf den nachfolgenden Planungsebenen geklärt werden. Dann können in Abstimmung mit der Forstbehörde weitere Maßnahmen geklärt werden. Das Bebauungsplanverfahren ist hierzu sowohl inhaltlich als auch rechtlich ein geeignetes Planungsinstrument.

Zum Fazit

Die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung dient dazu, die Ziele der Gemeinde hinsichtlich der Art der Bodennutzung darzustellen, in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Der Gemeinderat tut dies in einer der Planungsebene angemessenen Art und Weise und stellt die Anforderungen oder zu erwartende Konflikte in die Planung und dessen Begründung ein. Eine Abschichtung auf die Bebauungsplanebene ist hilfreich, wenn auf dieser Planungsebene genauere Lösungen erarbeitet und ggf. erforderliche Maßnahmen rechtlich fixiert werden können.

Die Anregungen zur Abfolge von Gutachten und Planungen sowie deren Bereitstellung und Erörterung in der Öffentlichkeit werden vom Gemeinderat durch häufige und gemäß dem jeweiligen Planungsstand mögliche Informationsweitergabe beachtet. Auf die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

Beschluss:

11 : 0

Den Abwägungsvorschlägen zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen wird zugestimmt. Ferner wird auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren und weitere erforderliche Planungen verwiesen, auf deren Basis genauere Aussagen getroffen werden können und die Öffentlichkeit wieder beteiligt wird.

Das Ziel, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßen- und Wegenetz zu verknüpfen, wird in die Begründung aufgenommen und soll auf den nachfolgenden Planungsebenen umgesetzt werden.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

12. Person 11 (Schreiben vom 27.10.2022)

Stellungnahme:

Wie besprochen bitten wir Dich, folgende Überlegungen in Bezug auf das geplante Neubaugebiet zwischen Linden- und Sonnenstraße in das weitere Vorgehen und die Entscheidungsfindung einfließen zu lassen. Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung und freuen uns über eine Rückmeldung.

- Methodisch:

Der aktuelle eher allgemeine Sachstand erlaubt keine finale Beurteilung des Vorhabens. Wir haben in der Bürgerversammlung erfahren, dass dies durchaus dem aktuellen Planungsstand entspricht. Dennoch besteht Anlass zur Sorge, dass zu dem (zukünftigen) Zeitpunkt, wenn alle entscheidungsrelevanten Details bekannt sein werden, keine eventuelle Korrektur der Entscheidung seitens des Gemeinderats bzw. der Bevölkerung mehr möglich ist. Dementsprechend halten wir die bereits angekündigte intensive Bürgerbeteiligung bei der ergebnisoffenen Diskussion des finalen Bebauungsplans für geboten.

- Inhaltlich:

1. Bebauungsplan: es ist fraglich, ob in der aktuellen Situation nachlassender Baunachfrage ausreichend Bedarf für ein Baugebiet in der geplanten Größenordnung besteht. Diese Situation dürfte noch einige Jahre anhalten. Es steht zu befürchten, dass über viele Jahre unbebaute Grundstücke das Ortsbild stören (s. Freinhausen). Wie wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet ggf. auch ausgehend von einer Stufenlösung kurzfristig dennoch vollständig bebaut wird und sich nicht lokal von der Sonnenstraße oder von der Lindenstraße her die Bebauung endlos hinzieht ?

2. Flächennutzungsplan: wurde alles unternommen, um bestehende Neubaugebiete (Rosen-/Tulpenstraße, Lacknersiedlung, Hochweg) oder unbebaute Grundstücke/leer stehende Anwesen auszuschöpfen oder zu erweitern ? Welche alternativen Standorte für ein Neubaugebiet gibt es (z.B im Umfeld des Netto Supermarktes oder zwischen Recyclinghof und Kirche, Am Hochweg) und warum können diese nicht ausgewiesen werden? Dort würden wohl kaum Probleme mit Verkehr, Wasserver- und entsorgung, Anrainern usw. gegeben sein. In der Bürgerversammlung wurde der Eindruck erweckt, dass ohne das geplante Neubaugebiet kaum Möglichkeiten für interessierte Bauherren bestünden. Die Begründung war allerdings lückenhaft insbesondere in Bezug auf andere Standorte bzw. Erweiterungen vorhandener Neubaugebiete.

Existiert eine Liste interessierter Grundstückskäufer, die im Ort mangels Grundstücken nicht bauen können, obwohl sie dies kurzfristig vorhaben und auch umsetzen können? Wie verbindlich ist diese Liste bzw. gehen die Anfragen über unverbindliche Absichtserklärungen hinaus?

3. Flächennutzungsplan: das geplante Neubaugebiet ist verkehrstechnisch für Anwohner und Lieferverkehr etc. nur schwer anzubinden. Drei Straßen (Richtung Gambach, Richtung Kindergarten, Richtung Sonnenstraße) sind nicht geeignet und nicht erweiterbar, würden aber dennoch stärker genutzt werden, um zur Autobahn und zur B13 zu gelangen. Auch die Anbindung über die Lindenstraße vom Neubaugebiet in Richtung Ortskern verkraftet keinen zusätzlichen Verkehr. Heute schon kommt es durch Gegenverkehr zu Stockungen und gefährlichen Situationen, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer. An eine Abtrennung eines separaten Fahrradwegs ist kaum zu denken, da die Fahrbahnbreite dann nur noch für Einwegverkehr taugt.

4. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan: das Neubaugebiet geografisch oberhalb des Ortskerns dürfte - neben der Herausforderung einer ausreichenden Wasserversorgung sowohl für das Neubaugebiet als auch für die darunter liegenden Wohngebiete - die alte Problematik der Abführung von Oberflächenwasser und auch der Kanalisation neu aufleben lassen. Eine Versiegelung dieser Fläche kann auch für die Anrainer in Sonnen-, Erlenstraße sowie am Gaißberg zu Problemen rund um die Wasserver- und entsorgung führen und damit zu erheblichen Folgekosten. Wir haben in der Bürgerversammlung verstanden, dass alle kurz-, mittel- und langfristigen Kosten im Rahmen der Erschließungskosten des Neubaugebiets durch die Bauherren zu tragen sind. Das können wir nur teilweise nachvollziehen, da aus unserer Sicht für den Fall von Starkregen im Tal (= Sonnenstraße) massiv und zwingend in Regenrückhaltebecken o.ä. investiert werden muss. Werden hier nicht erhebliche Kosten auf alle Bürger zukommen?

5. Grund und Boden ist ein knappes Gut. Durch das Neubaugebiet werden in großem Ausmaß Flächen versiegelt (Natur- und Landschaftsschutz) bzw. gehen als landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, letzteres ein wichtiger geopolitischer Aspekt. Durch die Priorisierung der Nutzung erneuerbarer Energien werden zukünftig Flächen für die Erzeugung von Solarstrom und ggf. Windkraft benötigt. Was sind die Pläne der Gemeinde in dieser Hinsicht und wie lautet die Begründung, dass die Fläche des Neubaugebiets, das attraktiv ist für Solarstrom, nicht benötigt wird? Auch wenn derzeit die Nutzungsmöglichkeiten von selbst erzeugtem Strom innerhalb der Gemeinde nur begrenzt sind, dürfte es für die Zukunft wichtig sein, potenzielle Flächen dafür zu reservieren. Da erscheint uns der vorhandene Ansatz in Puch eher sparsam.

Ein anderer Aspekt ist die Frage, wie die Gemeinde einen Zuwachs von bis zu 10% der Bevölkerung im Neubaugebiet in Bezug auf die Energieversorgung und Infrastruktur bewältigen möchte. Gibt es Prüfaufträge hinsichtlich der zusätzlich erforderlichen Maßnahmen im Bereich Stromversorgung unter der Prämisse der Umstellung auf erneuerbare Energien?

Abwägungsvorschlag:

Zu methodisch:

Der Gemeinderat hat bereits die Durchführung einer Infoveranstaltung angekündigt. Diese hat zwischenzeitlich am 09.10.2023 stattgefunden. Dabei wurde die Planung vorgestellt, die Themen Wasser und Abwasser in der Gemeinde erläutert und Fragen – soweit zum damaligen Stand möglich – beantwortet.

Zum derzeitigen Zeitpunkt können die aufgeworfenen Fragen nicht abschließend geklärt werden. Daher wird auch auf das nachfolgende Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan verwiesen.

Zu Inhaltlich:

Zu 1 Bedarfsnachweis, zeitliche Umsetzung

Beim Kauf eines Grundstücks sollen die Eigentümer zur Bebauung des Grundstücks in einem angemessenen Zeitraum verpflichtet werden. Derartige Bauverpflichtungen werden in den letzten Jahren in vielen Gemeinden und Baugebieten umgesetzt, um einer Flächenbevorratung entgegenzuwirken. In näherer Umgebung konnte beispielsweise in Reichertshofen im Baugebiet Schafberg II eine hohe Bautätigkeit beobachtet werden, rechtzeitig vor Ablauf dieser Frist. Bei älteren Baugebieten, wie z.B. in Freinhausen „Lindberg“ und „Windsberg“ war der sparsame Umgang mit Grund und Boden noch kein Thema. Stattdessen wurden sog. „Enkelgrundstücke“ über Generationen hinweg bevorratet. Die Grundstücke stehen üblicherweise auf dem Immobilienmarkt genauso wenig zur Verfügung wie im Siedlungsalbestand.

Zu 2. Lage des Baugebiets

Mit der Lage des Baugebiets und möglicher Alternativen hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.07.2022 auseinandergesetzt. Die Ergebnisse der Prüfung sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zusammengefasst einschließlich der Gründe, warum deren Entwicklung zurückgestellt wurde. Die Fläche Pömbach-Ost wird für eine Baugebietsentwicklung weiterhin als geeignet angesehen.

Seitens der Gemeindeverwaltung wird eine Interessentenliste für den Erwerb von Baugrundstücken geführt. Sie stellt allerdings nur eine Momentaufnahme dar und kann nicht überprüft oder fortgeschrieben werden. Insofern gibt sie ein gewisses Stimmungsbild hinsichtlich der Nachfrage wieder, stellt jedoch kein belastbares Instrument für den Bedarfsnachweis dar.

Zu 3. Verkehr

Die Bedenken zur Verkehrsbelastung umliegender Gebiete wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.

Insbesondere die Verbesserung der Situation am Hohen Weg als sicherer Weg zur Grundschule und zu Kinderbetreuungseinrichtungen soll geprüft werden, ist jedoch nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung. Das Ziel des Gemeinderats, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßennetz zu verknüpfen und sowohl von Norden als auch von Süden her zu erschließen, wird in die Begründung aufgenommen. Die Prüfung, inwiefern ein Ausbau der Anschlüsse oder eine Änderung im bestehenden Straßen- und Wegenetz erforderlich ist, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Sie kann nach Bedarf im Bebauungsplanverfahren (Maßnahmen mit Bezug zum Baugebiet) oder im ISEK (allgemeine Maßnahmen im Siedlungsbestand) vorgenommen werden. Entsprechende Angebote für eine Verkehrsuntersuchung sind einzuholen.

Zu 4. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Starkregen

Der Gemeinderat hat sich mit den Fragestellungen auseinandergesetzt, soweit das auf Flächennutzungsplanung möglich ist. Dabei wurde klar, dass keine gravierenden Probleme bestehen, die einer Ausweisung des Baugebiets an dieser Stelle und in dieser Größe entgegenstehen. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden auf Ebene der Erschließungsplanung bearbeitet und Lösungen für mögliche Herausforderungen erarbeitet. Momentan liegen keine neuen Informationen vor. Die Erschließungsplanung oder die Planung der Wasserversorgung ist derzeit nicht vorhanden.

Die Bedenken zur Starkregen bzw. Überflutungssituation wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

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.

Ferner wurde in Verbindung mit der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes in gleicher Sitzung folgendes beschlossen:

„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.

Momentan liegen keine neuen Informationen vor. Mit der Konzepterstellung kann erst begonnen werden, wenn klar ist, ob das Baugebiet an dieser Stelle in der vorgesehenen Größe umgesetzt werden kann und weitere Grundlagen geklärt sind.

Eine Untersuchung zum Starkregenabfluss im Baugebiet kann vom Gemeinderat in Auftrag gegeben werden. Als Eingangsdaten für eine Simulation werden allerdings der Bebauungsplan und die Erschließungsplanung benötigt, die momentan noch nicht vorliegen oder auch noch gar nicht beauftragt sind. Die Ergebnisse der Starkregenuntersuchung wiederum fließen in den Bebauungsplan und die Erschließungsplanung in einem

iterativen Planungsprozess zurück. Die üblichen Maßnahmen zur Starkregenvorsorge, z.B. die Anpassung der Höhenlage von Straßen und Gebäuden, die Profilierung des Straßenraums zur Lenkung des Wasserabflusses, die Dimensionierung von Becken, die Freihaltung von Abflusswegen etc. können zielgerichtet im Bebauungsplan beachtet werden. Auf Flächennutzungsplanebene ist es dagegen nicht möglich, solche Überlegung planerisch umzusetzen oder Maßnahmen vorzugeben. Geeignete Hinweise auf die Anforderungen an die nachfolgende Planungsebene wurden aufgenommen.

Ferner soll in den nachfolgenden Planungen der Umgang mit Niederschlagswasser im Sinne der sog. „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“, auch bekannt unter dem Schlagwort „Schwammstadt“ besonders fokussiert werden. Hier geht es um ein Gesamtkonzept mit verschiedenen Bausteinen, die man miteinander kombiniert mit dem Ziel, möglichst viel Wasser im Baugebiet zu belassen. Entsprechende Angebote für eine wassersensible Siedlungsentwicklung sind einzuholen und mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Zur momentanen Hochwassersituation besteht für die Gemeinde ein Hochwasserschutzkonzept. Die Umsetzung ist unabhängig von dem geplanten Neubaugebiet.

Zur Kostenverteilung gilt generell, dass Kosten, die ausschließlich durch das Baugebiet hervorgerufen und diesem zugeordnet werden können, über die Erschließungskosten von den zukünftigen Grundstückseigentümern anteilig getragen werden. Werden Maßnahmen geplant, die der Verbesserung der Bestandsituation oder der Allgemeinheit dienen, können diese nicht auf die privaten Neubaugrundstücke umgelegt werden.

Zu 5. Flächeninanspruchnahme, Strom- und Wärmeversorgung

Zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, die teilweise der Nahrungsmittelproduktion, teilweise der Energieerzeugung dienen, wird in der Begründung festgestellt, dass es sich um Böden mittlerer Ertragsfähigkeit deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt handelt. Der Verlust wurde daher vor dem Hintergrund des Bedarfs der Bevölkerung an Wohnraum in der Abwägung zurückgestellt.

Alternative Möglichkeiten der Wärmeversorgung des Gebiets können geprüft werden, und sofern wirtschaftlich gegenüber einer konventionellen privaten Einzellösung vertretbar, einschließlich der notwendigen Anforderungen seitens der Gemeinde über verschiedene Planungen, Satzungen und Verträge durchgesetzt werden.

Die Errichtung von PV-Anlagen auf den Dachflächen zur Stromversorgung kann über den Bebauungsplan vorgegeben werden.

Mit den Themenbereichen der Wärme- und Stromversorgung wird sich der Gemeinderat zu gegebener Zeit genauer auseinandersetzen.

Beschluss:

11 : 0

Den Abwägungsvorschlägen zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen wird zugestimmt. Ferner wird auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren und weitere erforderliche Planungen verwiesen, auf deren Basis genauere Aussagen getroffen werden können und die Öffentlichkeit wieder beteiligt wird.

Das Ziel, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßen- und Wegenetz zu verknüpfen, wird in die Begründung aufgenommen und soll auf den nachfolgenden Planungsebenen umgesetzt werden.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

13. Person 12 (Schreiben vom 28.10.2022)

Stellungnahme:

1.

Im sog. Umweltbericht wird ein Auszug aus dem Baugesetzbuch zitiert:

Hierin heißt es, dass die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege berücksichtigt werden müssen.

Außerdem die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und auch die biologische Vielfalt.

In Bezug auf den Artenschutz möchten wir Stellung nehmen:

Direkt angrenzend an unser Grundstück beginnt gegenüberliegend eine große Waldfläche. So können wir im Umfeld dessen und auch auf der beplanten Fläche immer wieder viele Tiere aus Wald und Flur beobachten: Rehe, Füchse, Fasane, Rebhühner, Hasen, welche sich manchmal sogar schon in unser Grundstück verirrt haben. Auch Fledermäuse flattern den ganzen Sommer über in der Dämmerung vom Wald rüber und überqueren unser Grundstück. Angrenzend an unser Grundstück und der geplanten Zufahrtsstraße befindet sich auch ein großes Regenrückhaltebecken.

Von dort kommen viele Frösche, Libellen und andere Insekten (Bienen, Hummeln, Schmetterlinge, Taubenschwänzchen) in unseren Garten bzw. die Frösche sitzen oft auch auf der Straße.

Auch Blindschleichen, Ringelnattern, einen Lurch und einen Feuersalamander konnten wir im Gras und auf unserem angrenzenden Zaunsockel schon entdecken.

Durch den enormen zu erwartenden Baustellenverkehr sowie die großen Versiegelungsflächen werden diese Tiere danach hier nicht mehr anzutreffen sein.

Es ist wirklich schade, in dieser Zeit, wo man sensibel auf jeden einen einzelnen Baum und jede Pflanze achtet, so eine natürliche und ziemlich unberührte Tierwelt dem wirtschaftlichen Nutzen einfach unterordnet bzw. opfert.

2.

In diesem Zusammenhang müssen wir auch nochmals zur straßenverkehrsrechtlichen Sicht des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d.Ilm — Verkehrswesen- Stellung nehmen:

Der unvermeidbare Baustellen-Verkehr sowie der viel zitierte Ziel- und Quellverkehr zum geplanten Wohngebiet wird unvermeidlich auf der engen Sonnenstraße (ohne Gehweg) sowie an dem nur 3,30 m schmalen Abschnitt an der Waldseite eine hohe Geräuschbelästigung und erhöhte Unfallgefahr mit sich bringen.

Ein Begegnungsverkehr von einem LKW und einem PKW ist in dem Bereich bereits jetzt nur mit seitlichem Ausweichen bzw. Einfahren eines Fahrzeugs in das Bankett möglich. Bei zwei LKWs muss einer schon meist zurücksetzen.

Die Straße geht weiterführend auf die offene Flur ortsauwärts von Pörnbach Richtung Wald und dient der Bevölkerung von Pörnbach als Spazierweg für Familien, Hunde-Gassi-Gehern, Radfahrern, Rollschuh-, Skateboard und Fahrrad-fahrenden Kindern, Joggern usw.

Das Gebiet zählt für alle Einwohner der Gemeinde als Naherholungsgebiet.

Auch diese Natur und Ruhe wird dem zukünftigen immensen Verkehrsaufkommen geopfert.

3.

Bezugnehmend auf die Ausführungen unter Punkt 2 muss das erhöhte Verkehrsaufkommen, vor allem in den kommenden Jahren der Bauphase, auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in Bezug auf Lärm und Abgase als bedenklich für Mensch und Tier gesehen werden.

Aus diesem Grund bitten wir Sie als Bürgermeister, der nicht nur die Finanzen der Gemeinde, sondern vor allem auch das Wohlergehen seiner Bürger im Auge haben sollte, diese Faktoren bei den Planungen zu berücksichtigen. Das gleiche gilt auch für die Mitglieder des Gemeinderats.

Mit der Bitte um Vorlage unserer Ausführungen und Bedenken an die zuständigen Behörden sowie an das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro Wipfler.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1. Auswirkungen auf benachbarte Fauna und Flora

Die Versiegelung im Plangebiet wird so begrenzt, dass eine wirtschaftliche Auslastung der Baugrundstücke möglich ist, aber ein Mindestanteil an unversiegelten und begrüntem Flächen gesichert wird. Über Pflanzgebote und eine naturnahe Gestaltung der Grünflächen kann neuer Lebensraum für sog. Allerweltsarten geschaffen werden.

In die benachbarten Flächen soll so wenig wie möglich eingegriffen werden. Sollte ein Eingriff unvermeidbar sein, ist der gleichwertig auszugleichen.

Die Auswirkungen von Baustellenlärm sind zeitlich und räumlich stark begrenzt, so dass auch die damit einhergehenden Beeinträchtigungen begrenzt sind.

Zu 2. Verkehr

Die Bedenken zur Verkehrsbelastung umliegender Gebiete wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wie folgt behandelt:

„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.

Insbesondere die Verbesserung der Situation am Hohen Weg als sicherer Weg zur Grundschule und zu Kinderbetreuungseinrichtungen soll geprüft werden, ist jedoch nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung. Das Ziel des Gemeinderats, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßennetz zu verknüpfen und sowohl von Norden als auch von Süden her zu erschließen, wird in die Begründung aufgenommen. Die Prüfung, inwiefern ein Ausbau der Anschlüsse oder eine Änderung im bestehenden Straßen- und Wegenetz erforderlich ist, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Sie kann nach Bedarf im Bebauungsplanverfahren (Maßnahmen mit Bezug zum Baugebiet) oder im ISEK (allgemeine Maßnahmen im Siedlungsbestand) vorgenommen werden. Entsprechende Angebote für eine Verkehrsuntersuchung sind einzuholen.

Die Wegeverbindungen in Richtung Osten zur wohnungsnahen Erholung stehen auch nach Errichtung des Neubaugebiets weiterhin zur Verfügung. Eine unzumutbare Lärmbelastung ist aufgrund der natürlichen Abschirmung und Ausrichtung sowie der zu erwartenden Verkehrsmengen nicht zu erwarten.

Zu 3. Lärmbelastung

Die zuständige Fachstelle des Landratsamtes Pfaffenhofen, die üblicherweise Bauleitplanverfahren sehr kritisch und genau begleitet, hat im Rahmen ihrer Stellungnahme keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken oder Anforderungen in den Planungsprozess eingebracht.

Beschluss:

11 : 0

Den Abwägungsvorschlägen zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen wird zugestimmt. Ferner wird auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren und weitere erforderliche Planungen verwiesen, auf deren Basis genauere Aussagen getroffen werden können und die Öffentlichkeit wieder beteiligt wird.

Das Ziel, das Plangebiet an mehreren Stellen mit dem vorhandenen Straßen- und Wegenetz zu verknüpfen, wird in die Begründung aufgenommen und soll auf den nachfolgenden Planungsebenen umgesetzt werden.

Gemeinderätin Daniela Bomberg nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Beschluss:

Mehrfachbeschluss
