

## NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Gemeinderates Pörsnbach am  
Dienstag, den 22.10.2019 im Unterrichtsraum des Feuerwehrhauses Pörsnbach.

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Helmut Bergwinkel

Schriftführerin:

Anwesend sind die Gemeinderäte Stephan Fink, Günter Gamperl, Christian Hilpoltsteiner, Johannes Hofner, Franz Huber, Maximilian Klotz, Roswitha Kraus, Oskar Kugler, Ludwig Mayr, Christian Redl, Nikolaus Reiter, Alexander Schmid, Wolfgang Strasser, Lieselotte Wagner

Der Vorsitzende eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde und der Gemeinderat beschlussfähig ist. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

**Lfd. Nr. / Sachverhalt / Beschluss**

**Abst.Erg.  
Ja : Nein**

**1.  
Genehmigung der Niederschrift vom 24.09.2019 – öffentlicher Teil**

Die Niederschrift über die Sitzung am 24.09.2019 wurde mit der Einladung zur heutigen Sitzung versandt.

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung am 24.09.2019 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

**15 : 0**

**2.  
Behandlung von Bauanträgen**

**2.1  
Bekanntgabe von Bauvorhaben, die auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden**

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Tektur Garage auf dem Grundstück  
Fl.Nr. 133, 133/2, 134 jew. Gemarkung Pörsnbach in der Lindenstraße 18

Abriss eines Zweifamilienwohnhauses, Fl.Nr. 71 Gemarkung Pörsnbach, in der Regensburger  
Straße 2

## 2.2

### **Bauantrag zur Aufstockung eines Wirtschaftsgebäudes im Zuge des Dachgeschossausbaus eines Zweifamilienhauses, Errichtung von zwei Gauben auf dem Grundstück Fl.Nr. 12, Gemarkung Raitbach, in der Ortsstraße 19 in Raitbach**

Ein ähnlich lautender Antrag auf Vorbescheid wurde in der Gemeinderatssitzung vom 20.12.2017 mit positivem Beschluss behandelt.

Das Landratsamt Pfaffenhofen hat den Antrag auf Vorbescheid mit Bescheid vom 13.05.2019 genehmigt.

Geplant ist der Dachgeschossausbau im bestehenden Zweifamilienhaus, sowie die Aufstockung eines Wirtschaftsgebäudes an der Grundstücksgrenze zur Nutzung des Obergeschosses als Büro, Archiv und Galerie. Die bestehende Treppe in diesem Bereich soll abgebrochen werden.

An der Südwestseite/Straßenseite sind – abweichend vom genehmigten Vorbescheid - zwei Dachgauben mit einer Breite von je 2 m geplant. Diesen wird von Seiten der Gemeinde zugestimmt (Dachgaubensatzung wurde aufgehoben).

Auch ist eine neue Außentreppe vom 1. Obergeschoss als Notausgang aus dem Nebengebäude an der Nordostseite des Grundstücks geplant.

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Das Gebäude fügt sich in der Grundfläche, der Wandhöhe, der Geschossigkeit (E + 1 + D) und der Firsthöhe (9,80 m Bestand, 8,50 m neu, 7,00 m Bestand) in die unmittelbare Umgebung ein. Die geplante Traufhöhe entspricht der bestehenden Traufhöhe des Nachbargebäudes. Da jedoch die Dachneigung beim Gebäude der Bauherren steiler ist als beim Nachbarn, ergibt sich eine Firsthöhe von 8,50 m (beim Nachbarn 7,20 m). Ein weiteres Gebäude auf dem Nachbargrundstück weist eine Firsthöhe von 11,70 m auf.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ändert sich nicht, da sich die Anzahl der Wohneinheiten nicht ändert. Im Plan werden zwei Stellplätze (1 Garage, 1 Stellplatz) dargestellt.

Die Einhaltung der Abstandsflächen, Brandschutz etc. sind vom Landratsamt Pfaffenhofen zu prüfen.

Von den Bauherren wurde ein Abweichungsantrag für die Nichteinhaltung der Abstandsflächen der nordwestlichen Außenwand zum Grundstück Fl.Nr. 10, Gemarkung Raitbach, gestellt. Die Traufe wird an den Nachbarn angepasst.

Die Erschließung ist gesichert.

Im Übrigen wird auf den Beschluss vom 20.12.2017 hingewiesen.

#### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu o. a. Vorhaben wird erteilt.

15 : 0

### 2.3

#### **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines 6-Familienhauses mit Garage und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 145 und 145/2, jeweils Gemarkung Pörsbach, in der Nähe der Lindenstraße und Lindenstraße 6 a in Pörsbach (erneute Vorlage)**

Ein gleichlautender Antrag wurde in der Gemeinderatssitzung am 30.04.2019 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, da sich das geplante Vorhaben mit der Grundfläche von ca. 307 m<sup>2</sup> und der Firsthöhe von 12,50 m nicht in die unmittelbare Umgebung einfügt.

Auch das Landratsamt Pfaffenhofen hat dem Bauherrn mit Schreiben vom 07.08.2019 mitgeteilt, dass das Vorhaben aus o. a. Gründen nicht genehmigungsfähig ist.

Zwischenzeitlich wurde der Antrag wie folgt geändert:

Die Firsthöhe wurde auf 11,15 m bzw. 11,30 m reduziert, die Wandhöhe von 7,0 m auf 7,20 m erhöht.

Das Gebäude hat nun folgende Maße: 12,73 x 16 m = 203 m<sup>2</sup> + 9,03 x 4,58 m = 41,36 m<sup>2</sup>, gesamt 244,36 m<sup>2</sup> Grundfläche

Das Gebäude auf dem nahegelegenen Grundstück Fl.Nr. 143, Gemarkung Pörsbach, hat eine Wandhöhe von 7,20 m, eine Firsthöhe von 11,30 m und eine Grundfläche von 262 m<sup>2</sup>.

Somit fügt sich das neu geplante Gebäude in die nähere Umgebung ein.

Die Einhaltung der Abstandsflächen ist vom Landratsamt Pfaffenhofen zu prüfen.

#### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu o. a. Vorhaben wird erteilt.

14 : 1

### 2.4

#### **Bauantrag zur Errichtung einer Maschinenhalle auf den Grundstücken Fl.Nrn. 40 und 41, jeweils Gemarkung Raitbach, in der Kirchstraße 6**

Der Bauherr beabsichtigt auf den Grundstücken Fl.Nrn. 40 und 41, jeweils Gemarkung Raitbach, in der Kirchstraße in Raitbach eine erdgeschossige Maschinenhalle, Größe 25 x 16 m, = 400 m<sup>2</sup>, Wandhöhe 5,50 m, Satteldach 20° Dachneigung, mit jeweils einem Vordach von 4 m Tiefe an der Nordwest- und Südostseite zu errichten.

Ein Antrag auf Vorbescheid für den Ersatzbau einer Maschinenhalle und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 40 und 41, Gemarkung Raitbach, wurde in der Gemeinderatssitzung vom 17.10.2017 behandelt. Der Gemeinderat vertrat dabei die Ansicht, dass durch die Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Auf diese Beschlüsse wird hingewiesen.

Das Landratsamt Pfaffenhofen hat mit Bescheid vom 21.03.2019 den positiven Vorbescheid hierzu erlassen. Auf die Auflagen dieses Bescheides wird ebenfalls hingewiesen.

Ein Freiflächengestaltungsplan wird derzeit lt. Bauherrn erarbeitet und wird nachgereicht.

Die geplante Maschinenhalle (Nutzfläche 395,91 m<sup>2</sup>) wird lt. Beschreibung als Lagerhalle für Maschinen des Garten- und Landschaftsbau verwendet. Es werden auch kleinere Geräte aus der Landwirtschaft untergebracht. Die Nutzungszeiten werden nur auf die Ein- oder Auslagerung der benötigten Maschinen/Geräte morgens zwischen ca. 7 und 8 Uhr oder abends zwischen ca. 18 bis 20 Uhr beschränkt sein. Arbeiten werden in der Halle nicht getätigt, da sie nur als reiner Lagerort dient.

Die bestehende Halle auf Fl.Nr. 41, Gemarkung Raitbach, wird lt. Plan abgerissen.

Der Standort der geplanten Maschinenhalle befindet sich im Flächennutzungsplan zum Teil im Dorfgebiet und zum Teil ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft mit der Einschränkung „Talboden, von weiterer Bebauung freizuhalten“ dargestellt.

Auf den bestehenden Regenwasserkanal, der durch das Grundstück Fl.Nr. 41, Gemarkung Raitbach, verläuft, wird hingewiesen. Eine Beeinträchtigung bzw. Überbauung dessen ist auszuschließen.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Die Erschließung ist über die Kirchstraße gesichert. Das anfallende Oberflächenwasser wird lt. Antrag großflächig im eigenen Grundstück versickert.

#### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu o. a. Bauantrag wird erteilt.

15 : 0

## 2.5

### **Bauantrag über den Anbau eines Carports an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 290/29, Gemarkung Pörnbach, in der Tulpenstraße 33**

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Grundstück Fl.Nr. 290/29, Gemarkung Pörnbach, in der Tulpenstraße 33, ein Carport Größe 6 m x 6 m, Dachform Pultdach 5° Dachneigung, an das bestehende Einfamilienhaus anzubauen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Rosenstraße II“, 3. Änderung, in einem allgemeinen Wohngebiet. Hiervon sind folgende Befreiungen notwendig:

#### - Überschreitung der Baugrenzen

Der geplante Carport überschreitet an der Nordostseite die Baugrenze um 3,60 m bzw. 21,60 m<sup>2</sup>. Der Carport soll 1,40 m von der Straße abrücken. Bezugsfälle für Überschreitung der Baugrenzen mit Garagen: z.B. Fl.Nr. 290/8 (bestehender Carport), 290/20 (geplante Garage)

#### - Dachform

Im Bebauungsplan sind auch für Garagen und Nebengebäude gleichgeneigte Satteldächer festgesetzt. Der Carport ist mit einem Pultdach 5° Dachneigung geplant, da er direkt an das bestehende Wohnhaus angebaut werden soll. Es wurden bereits mehrfach Befreiungen hinsichtlich der Dachform auf Nebengebäuden erteilt. Bezugsfälle z.B.: Fl.Nr. 290/2 (Flachdach auf Garagen), 290/13 (Pultdach auf Garage).

Nach der Stellplatzsatzung müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein (offener Stauraum). Ein Carport ist eine offene Garage. Die 5 m Regelung gilt nur für geschlossene Garagen. Allerdings müssen nach der Garagen- und Stellplatzverordnung zwischen Garagen (gilt auch für Carports) und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.

Abweichungen können vom Landratsamt erteilt werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Von Seiten der Gemeinde besteht Einverständnis mit der Abweichung. Die Sicht wird durch den Carport beim Ein- und Ausfahren nicht behindert. Die Seiten bleiben offen.

Die Grenzbebauung an der Nordwestseite beträgt mit bestehendem Gartenhäuschen (Länge 3,80 m) und geplantem Carport (Länge 6 m) insgesamt die 9,80 m. D. h. die zulässige Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 9 BayBO wird um 80 cm überschritten. Über eine Abweichung von den Abstandsflächen entscheidet das Landratsamt Pfaffenhofen.

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor (von Fl.Nr. 290/27, Gemarkung Pörbach fehlen die Unterschriften z.T.).

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu o. a. Antrag wird erteilt.

15 : 0

**3.**

**Mobilitätskonzept der Gemeinde Pörbach  
Durchführung der Ausschreibung**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.07.2019 das vorgestellte Mobilitätskonzept zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die weiteren Schritte zu veranlassen (insb. die Förderanträge zu stellen).

Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat das Mobilitätskonzept zur Prüfung der Förderfähigkeit an die Regierung von Oberbayern weitergeleitet. Die Regierung teilte mit, dass der geplante Rufbus in das Förderprogramm „Verbesserung der Mobilität im ländlichen Raum für bedarfsorientierte Bedienformen des allg. ÖPNV“ aufgenommen werden kann.

Die notwendige Ausschreibung erfolgt über den Landkreis.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint es sinnvoll, noch zusätzliche Haltestellen in Reichertshofen einzuplanen. Der Markt Reichertshofen hat sich in diesem Falle anteilig an den Kosten zu beteiligen.

Diskutiert wird über die Ausschreibungsdauer. Im Gemeinderat ist man sich nach der Diskussion einig, die Ausschreibung über einen Zeitraum von fünf Jahren durchzuführen. Damit können voraussichtlich auch bessere Ausschreibungsergebnisse erzielt werden.

Beschluss:

Die Ausschreibung für die Vergabe des Rufbusses gem. des Mobilitätskonzepts (23. Juli 2019) soll vom Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm durchgeführt werden. Die Ausschreibung soll über einen Zeitraum von fünf Jahren erfolgen. Bei Interesse des Marktes Reichertshofen und entsprechender Kostenbeteiligung sollen in Reichertshofen zusätzliche Haltestellen geplant werden.

15 : 0

## 4.

**Bebauungsplan Nr. 22 „An der Maushofallee II“;****a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „An der Maushofallee II“ der Gemeinde Pörsbach lag in der Zeit vom 24. Juni 2019 bis 24. Juli 2019 öffentlich aus (§ 3 Abs. 1 BauGB). Im selben Zeitraum fand die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. §§ 13 und 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Einwendungen vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen wurden von Behörden abgegeben:

## 1.

**Landratsamt Pfaffenhofen, vom 18.07.2019****Bauleitplanung vom 10.07.2019**Planungsrechtliche und ortsplannerische Beurteilung:

- *Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.*

Erläuterung:

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht derzeit nicht dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Daher muss der Flächennutzungsplan an dieser Stelle von der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche in eine Wohnbaufläche geändert werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das Bauleitplanverfahren erfolgt nach § 13 b BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

15 : 0

- *Es wird angeregt, aufgrund des hohen Nachfrage in der Region im gegenständlichen Baugebiet auch Mehrfamilienhäuser zuzulassen.*

Erläuterung:

Die Nachfrage nach Wohnungen für Familien, Paare und Alleinstehende (wie z. B. Auszubildende, Senioren, etc.) ist in unserer Region stark gewachsen. Um der Nachfrage nach Wohnungen gerecht zu werden, wird angeregt, nicht nur 2 Wohneinheiten (WE) in Einzelhäusern zuzulassen, sondern im gegenständlichen Baugebiet ergänzend z. B. auch Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbauten zu entwickeln.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Gemeinde Pörsbach bestätigt den Bedarf an Mehrfamilienhäusern. Diese werden an anderer Stelle in der Ortsmitte auf geeigneteren Grundstücken geplant. Entlang der Maushof-Allee soll die kleinteilige Struktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern beibehalten werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

14 : 1

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Baukörper, Dachform, Dachfarbe, etc.) kommt besondere Bedeutung zu. Gemäß Punkt B. 2.17 sind die Hauptgebäude als rechteckige Baukörper auszuführen. Für die Hauptbaukörper sollte entsprechend der lokalen Gegebenheiten z. B. das Verhältnis, 1:1,4, höchstens 1:1,2, festgesetzt werden.

Es sollte aus Ortsbildgründen der maximale Dachüberstand für Trauf- und Giebelseite festgesetzt werden. Er sollte z. B. maximal 30 cm auf der Giebelseite und maximal 50 cm auf der Traufseite betragen.

Es ist festzustellen, dass die für unsere Region typische Bebauung u. a. durch rote oder rotbraune ziegelgedeckte Satteldächer geprägt wird. Grundsätzlich sollte auch darauf hingewirkt werden, dass im Bereich des Bauens eine regionale Identität erhalten bleibt. Im vorliegenden Satzungsentwurf werden derzeit keine Dachfarben festgesetzt. Es wird insbesondere in Ortsrandlagen, welche durch ihre Erscheinung das Landschaftsbild prägen, angeregt, nur ziegel- und naturrote Dachsteine zuzulassen, auch wenn in der östlichen Nachbarschaft bereits Gebäude mit dunklen (grau, anthrazit) Dachfarben vorhanden sind (Bezüglich der Verwendung von dunklen wärmeabsorbierenden Farben und Materialien siehe auch unter Punkt 5.).

Zudem sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf neben gleichgeneigten Satteldächern auch Walm- und Zeldächer (vgl. Punkt B.2.20.2) für Hauptgebäude festgesetzt. Untypische Dachformen, wie z. B. Walm- oder Zeldach sollten in Ortsteilen mit ländlicher Prägung vermieden werden. Dies gilt insbesondere in Ortsrandlagen, welche durch ihre Erscheinung das Landschaftsbild prägen. Es wird daher angeregt, nur Satteldächer festzusetzen.

Darüber hinaus wird angeregt, zur Vermeidung von auffälliger Farbgebung der Fassade in den Festsetzungen durch Text z. B. folgende Formulierung festzusetzen: "Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße und pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen oder braun lasiert."

Bei einer II-Geschossigkeit wird angeregt, die Gebäude am Ortsrand in ihrer Wahrnehmung durch eine entsprechende Fassadengestaltung zu gliedern, z. B. „Erdgeschoss: Wandflächen verputzt; weiß oder gebrochen weiß/pastellfarbener Anstrich; 1. Obergeschoss bzw. Giebel in Holzverschalung, naturbelassen oder braun lasiert" (Bezüglich der Verwendung von dunklen wärmeabsorbierenden Farben und Materialien siehe auch unter Punkt 5.).

Einfriedungen aus Holz bilden im Straßenraum trotz ggf. individueller Wohngebäude ein harmonisierendes Element und ermöglichen eine orts- und landschaftstypische Umsetzung von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen. Sie ermöglichen auch ein ruhiges, stärker

dem Ort angepasstes und nicht städtisches Straßenbild. Daher wird angeregt, unter Punkt B. 2.25 der Festsetzungen die Regelungen zu den Einfriedungen z. B. folgendermaßen zu treffen: „Als Einfriedungen sind Holzzäune mit senkrecht ausgeführten Elementen (Holzlatten oder Staketen) ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zwischen den Bauparzellen sind auch Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (z.B. grün) zulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.“

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Es werden nur wenige wesentliche Festsetzungen hinsichtlich Baukörper und Dachgestaltung festgesetzt. Die Gemeinde Pörsbach möchte entlang der Maushof-Allee auf dem zwischen den großen landwirtschaftlichen Hallen und der Gärtnerei wenig einsehbaren Gebiet ermöglichen, dass Bauherren die Möglichkeit für eine den jeweiligen Planungsideen angebrachte Gestaltung erhalten. Dazu ist eine für die Gemeinde gerade noch vertretbare Vielfalt an Dachformen und Baukörperabmessungen zulässig bis hin zu einem quadratischen Grundkörper mit Zeltdach. Aus diesem Grund sollen auch keine Maße von Dachüberständen, keine Fassadenfarben, Dachfarben oder detaillierte Vorschriften zur Fassadengestaltung von zweigeschossigen Baukörpern festgesetzt werden. Es besteht die Überzeugung, dass diese Festsetzungen keinen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild entlang der Maushof-Allee haben, weil die Erscheinung aller landwirtschaftlichen und gewerblichen Hallen wesentlich prägender und dominanter sind. Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums durch detaillierte Festsetzung von Zaunkonstruktionen soll in diesem Bereich vermieden werden, weil im Bestand bereits eine große Vielfalt von Einzäunungen vorhanden ist. Die wenigen Laufmeter zwischen den Garagen sind so gering, dass für den Straßenraum keine Wirkung entstehen wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

15 : 0

- *Ein Vorhaben ist planungsrechtlich nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB).*

Erläuterung:

Die Erschließung der geplanten Bauvorhaben ist noch nicht überall gesichert. Es wurde z. B. für eine Teilfläche der Flurnummer 384/44 eine private Zufahrt zu Parzelle 8 dargestellt. Dies ist jedoch in dieser Form nicht ausreichend. Es muss in solchen Fällen, z. B. auch bei Wohnnutzungen, für jede Nutzungseinheit die Erschließung gesichert sein. Es müsste z. B. ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises bis an die öffentliche Straße festgesetzt werden. Darüber hinaus ist die gegenständliche Erschließung mit der gem. Punkt 15.5 der Anlage zur PlanZV vorgesehenen Festsetzung zu belegen. Zudem ist die Fläche auch in ihrer verkehrlichen Nutzung festzusetzen; es wird daher vorgeschlagen, auf der Teilfläche der Erschließung hier z. B. für Parzelle 8, in Anlehnung an die Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV), z. B. die Festsetzung „private Verkehrsfläche“ zu treffen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Sicherung der Erschließung der Parzelle 8 erfolgt unmittelbar an der Maushof-Allee. Die Fläche der privaten Zufahrt wird der Parzelle 8 zugeordnet.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Der Plan ist entsprechend zu ändern.

15 : 0

- *Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen*



auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, vgl. auch § 50 BImSchG).

Erläuterung:

Auf eine gute Eingrünung und schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichend breite Grünstreifen ist zu achten. Darüber hinaus ist eine ausreichende Trennung unterschiedlicher Nutzungen u. a. zur Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc., § 50 BImSchG) erforderlich. Eine entsprechend starke und dichte Eingrünung kann diese Abschirmung gewährleisten. Zur schonenden Einbindung der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft und zur Abschirmung wird angeregt, die Eingrünung insbesondere auf der West- und Südseite mit mindestens 10 m Breite darzustellen und zu bemaßen.

Entlang der Maushof-Allee befinden sich auf einem Ranken mehrere prägende Bäume (meist Obstbäume). Es wird angeregt, diesen gewachsenen Bestand — soweit möglich — zu erhalten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Eingrünung erfolgt in den Privatgärten durch Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen. Die Baugrenzen befinden sich in einem Abstand von 5,0 m vom Planungsumgriff. Das Plangebiet befindet sich zwischen einer intensiv genutzten gewerblichen Betriebsfläche (Gärtnerei) und einer landwirtschaftlichen Hofstelle und wirkt nicht in den freien Landschaftsraum. Zur Verbesserung der Eingrünung werden die im Plan festgesetzten „Strauchhecken zur Ortsrandeingrünung“ verdichtet.

Die Bäume entlang der Maushof-Allee befinden sich auf dem Privatgrundstück. Die Position und höhenmäßige Lage wurde aufgenommen und mit der Bauleitplanung überlagert. Einige wenige Bäume befinden sich zwar außerhalb der Zufahrten und außerhalb festgesetzter Flächen für die Regenrückhaltung (Retentionszisternen), jedoch bis zu 1,5 m über dem Straßenniveau. Ein ausreichender Schutz während der Arbeiten in der Baugrube ist technisch nicht durchführbar. Es soll auf jeden Fall eine Bebauung mit Unterkellerung ermöglicht werden, was eine Baugrube mit Böschungsbreite von ca. 4,0 m erfordert. Zwischen der befestigten Straßenfläche der Maushof-Allee und dem Planungsumgriff befinden sich die Sparten, welche nicht überpflanzt werden können.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

15 : 0

- *Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. u. a. § 9 Abs. 1 BauGB, PlanZV, etc.). Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind.*

Erläuterung:

In der Planzeichnung wird derzeit eine „Verkehrsfläche öffentlich Anliegerweg“ festgesetzt. Weiter westlich davon ist im Anschluss zu o. g. Verkehrsfläche eine weitere Fläche mit „Zufahrt möglich“ bezeichnet. Dadurch soll wohl die Erweiterung des Baugebietes und die dazugehörige Erschließung ermöglicht werden. Aus Sicht der Fachstelle reicht diese Darstellung aber noch nicht aus.

Es wird angeregt, diese Fläche entweder z. B. bereits jetzt als Verkehrsfläche festzusetzen und diese noch nicht vollständig umzusetzen oder z. B. den westlichen Teil als öffentliche Grünfläche festzusetzen und bei der Erstellung des Erweiterungsbebauungsplanes diese Flächen wieder mit einer Verkehrsfläche zu überplanen.

Aus Sicht der Fachstelle sind die derzeit als Festsetzungen eingereichten Textpassagen unter B.2.10 (Gelände, Darstellung im Bauantrag) und B.2.16 (Versorgung und Entsorgung) nicht als

Festsetzungen des Kataloges nach § 9 BauGB möglich. Sie sollten daher z. B. in die Hinweise durch Text verschoben werden.

Die Passage unter Punkt B.2.18 Satz 1 sollte z. B. folgendermaßen ergänzend festgesetzt werden:

"Dabei sind die Hälften des Doppelhauses höhen- und profiligleich zu errichten."

Die Passage unter Punkt B.2.18 Satz 2 wird von der Fachstelle als so nicht festsetzbar gesehen. Sie ist zu überprüfen und ggf. neu festzusetzen oder ersatzlos zu streichen.

Gemäß Punkt B. 2.5 der Festsetzungen darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 80 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Nachdem die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt wurde, kann aus Sicht der Fachstelle die Überschreitung rechnerisch bei einer Ausnutzung der Erhöhung von 80 % von 0,3 nur maximal 0,24 ( $0,3 * 0,8$ ) betragen und damit die GRZ mitsamt der Überschreitung durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur 0,54. Die Zahlen sind daher zu überprüfen und ggf. zu ändern sowie in der Begründung ausreichend zu erläutern (siehe auch Punkt 8.).

#### Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Grundstücksfläche mit der Beschriftung „Zufahrt möglich“ wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Bei einer Erweiterung des Baugebiets nach Westen wird diese Grünfläche als Verkehrsfläche überplant.

Die Festsetzungen B.2.10 und B.2.16 werden in die Hinweise durch Text verschoben.

B.2.18 Die Festsetzung wird um den Text „Dabei sind die Hälften des Doppelhauses höhen- und profiligleich zu errichten“ ergänzt. Der Satz 2 entfällt.

B.2.5 Die Obergrenze wurde auf eine Stelle nach dem Komma gerundet. Bei einer exakten Berechnung ergibt sich eine Obergrenze von 0,54 und die Festsetzung wird entsprechend geändert. Allerdings könnten nach § 19 BauNVO weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Bei einer exakten Festsetzung bis zur 2. Zahl hinter dem Komma wird dieser Ermessensspielraum völlig eingeschränkt.

Die Überprüfung der kleinsten Parzelle Nr. 7 mit 325 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ergibt folgendes:

Wohnhaus 10,8 x 9 m = 97 m<sup>2</sup>

Garage 6 x 6 m = 36 m<sup>2</sup>

Garagenzufahrt 6 x 7 m = 42 m<sup>2</sup>

Terrasse 4 x 3 m = 12 m<sup>2</sup>

Weg 5 x 1 m = 5 m<sup>2</sup>

GR II = 192 m<sup>2</sup>

0,54 x 325 m<sup>2</sup> = 175 m<sup>2</sup>

Die bisherige Festsetzung von 80 % war nicht ausreichend.

Es wird nun eine zulässige Überschreitung von 100 % festgesetzt und die Obergrenze von 0,6 belassen.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Der Plan ist entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen. Eine weitere Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

- *Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB).*

#### Erläuterung:

Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung nachzukommen, können Maßnahmen z. B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt werden.

Gemäß dem Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern haben schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z. B. Materialien bzw. Farben mit hoher Wärmereflektion festzusetzen.

Es wird angeregt, in den Bereichen, in denen Versiegelung vermieden werden kann, z. B. wassergebundene Oberflächen festzusetzen.

Art. 81 BayBO Abs. 1 Nr. 4 ermöglicht den Gemeinden — z. B. im Bereich von Mehrfamilienhäusern — den Erlass von örtlichen Bauvorschriften, u. a. über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Abstellplätze für Fahrräder einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen. Es wird angeregt, diesbezüglich Regelungen zu treffen.

#### Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Art und Farbe der Dacheindeckung der Wohngebäude soll nicht festgesetzt werden. Die für eine PV-Nutzung optimale Blechdeckung ist hell. Trotzdem soll die Möglichkeit gegeben werden, eine konventionelle Ziegeldeckung zu verwenden. Aufgrund der geringen Dachfläche in dem kleinen Baugebiet erscheint eine mögliche zusätzliche Erwärmung nicht relevant, zumal flach geneigte Dächer mit Dachbegrünung ebenfalls möglich sind, die eine Überhitzung optimal abpuffern würden.

Die Art der Versiegelung ist als wasserdurchlässiger Belag festgesetzt. Es sollen jedoch keine wassergebundenen Oberflächen festgesetzt werden, weil es sich lediglich um die Garagenzufahrten handelt, welche höhere Anforderung an die Stabilität der Befestigung stellen. Gartenwege und Terrassen werden nicht kontrolliert entwässert, sondern versickern in den angrenzenden Gartenflächen. Die Verkehrsflächen sollen asphaltiert werden.

Bei den Einfamilienwohnhäusern ist eine Elektroladestation und ein Abstellplatz für Fahrräder sowieso gegeben und muss nicht gesondert festgesetzt werden.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

15 : 0

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

#### Erläuterung:

Die Begründung sollte einerseits knapp und allgemein verständlich sein. Andererseits muss das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung dargelegt werden. Aus Sicht der Fachstelle wird angeregt, in der Begründung zu erläutern, weshalb die GRZ (0,3) auf bis zu 0,6 überschritten werden darf (vgl. B. 2.5 Maß der baulichen Nutzung; siehe auch Punkt 4.).

#### Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Begründung wird mit o. g. Beispielrechnung ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

15 : 0

**Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege vom 27.06.2019**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine durchgreifenden Bedenken gegen das Vorhaben.

Folgendes ist zu beachten:

*Unter Punkt C2.2.9 heißt es, dass für die Parzellen 3, 6 und 8 ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen ist. Allerdings wird für jede Parzelle ein Freiflächengestaltungsplan benötigt, um die Umsetzung der Grünordnung prüfen zu können.*

Begründung:

Gemäß den Punkten B.2.26 bis B.2.29 ist eine Durchgrünung des Baugebiets zu schaffen und Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Um die Umsetzung prüfen zu können oder um festzustellen, ob die vorgeschriebene Grünpflanzung überhaupt umgesetzt wurde, wird ein Freiflächengestaltungsplan für jede Parzelle benötigt. Andernfalls kann die Umsetzung der Pflanzungen nicht ordnungsgemäß kontrolliert werden.

*Punkt B.2.27 der Grünordnung ist dahingehend zu ergänzen, dass nur heimische Laubgehölze zu pflanzen sind.*

Begründung:

Bewahrung der regionaltypischen Artenausprägung, entgegen Wirkung der Florenverfälschung.

*Punkt B.2.29 der Grünordnung ist dahingehend zu ergänzen, dass Ausfälle noch in der Pflanzperiode zu ersetzen sind, in der sie auftreten. Treten Ausfälle außerhalb der Pflanzperiode auf, so sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.*

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Hinweis C2.9 sowie die Festsetzungen B.2.27 und B.2.29 (jetzt B 2.28) werden entsprechend ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

15 : 0

**Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz vom 11.07.2019**

## Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Die Gemeinde Pörsbach plant die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes zur Verwirklichung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen neun Einfamilienwohnhäuser ermöglicht werden.

Der Planbereich umfasst die Fl.Nr. 384/44 der Gemarkung Pörsbach.

Die umliegende Bebauung sind landwirtschaftliche Flächen, Flächen eines Gartenbaubetriebs sowie Wohnbebauung.

Derzeit wird eine Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Verträglichkeit der Wohnbebauung mit den umliegenden Gewerbebetrieben (Getränkemarkt, Spargelbetrieb, Gärtnerei) erstellt. Die ggf. in der Untersuchung dargestellten Maßnahmen sind im

Bebauungsplan umzusetzen. Die Untersuchung ist als Bestandteil der Satzung mitaufzunehmen.

Eine abschließende Beurteilung aus Sicht des Immissionsschutzes kann erst nach Vorlage der Schalltechnischen Untersuchung abgegeben werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das Immissionsschutzgutachten vom IB liegt bei.

Eine Überschreitung gibt es an der Ostfassade der Parzelle 1 im 1. Obergeschoss. Hierfür wird festgesetzt, dass dort keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 liegen. Es können an den entsprechenden Fassadenseiten nicht öffnende Schallschutzfenster angeordnet sein, sofern sichergestellt ist, dass auch bei geschlossenen Fenstern die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnraumlüftung). Ebenso ist der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen zulässig. Die Textvorschläge des IB werden vollständig übernommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass der Beschlussempfehlung der Verwaltung zugestimmt wird. Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

15 : 0

**Immissionsschutzverwaltung vom 17.07.2019**

Aus Sicht der Bodenschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr.22 „An der Maushofallee II“ der Gemeinde Pörsbach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass folgender Text in Ihrer Planzeichnung unter „B.2. Hinweise durch Text“ mit aufgenommen werden sollte:

*Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.*

Sollte der geplante Bereich landwirtschaftlich genutzt worden sein, weisen lediglich daraufhin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind. Auf die Empfehlung aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird verwiesen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Text wird unter Hinweisen durch Text aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Der Text und die Hinweise sind entsprechend aufzunehmen bzw. die Unterlagen zu ergänzen.

15 : 0

**AWP Landkreis Pfaffenhofen vom 04.07.2019**

Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt.

Die Abfallsammelbehälter sind an der Maushofallee zur Abholung bereitzustellen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

15 : 0

**Untere Denkmalschutzbehörde vom 24.06.2019**

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

**Gesundheitsamt vom 11.07.2019**

Mit dem Bebauungsplan besteht aus hygienischer und gesundheitlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Bei nachfolgenden Punkten bittet das Gesundheitsamt um Beachtung:

Bei vorbestehender landwirtschaftlicher Nutzung und Bewirtschaftung der Flächen im Geltungsbereich bzw. der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen gilt abzuklären, ob tatsächlich keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorliegen.

Sollte bei der Planung zur gewünschten Nutzung regenerativer Energien auch im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit Trinkwasser an Anlagen zur z.B. Regenwassernutzung für die Toilettenspülung gedacht werden, sind die gesetzlichen Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) zu beachten. Für Anlagen die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nummer 2 installiert sind, besteht im Übrigen Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Ein Bodengutachten wurde beauftragt. Das Gutachten des IB Geotechnisches Büro weist aus, dass die Bodenproben nach chemischen Untersuchungen als „unbelastet“ einzustufen sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

15 : 0

**Kommunale Angelegenheiten vom 16.07.2019**Gemeindeaufsicht/Finanzaufsicht und Erschließungsbeitragsrecht:

Keine Bedenken und Anregungen.

**kus Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm vom 12.07.2019**

Seitens des Bereiches Wirtschaftsentwicklung im KUS Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 22 „An der Maushofallee II“ in Pörsbach keine Einwände.

**10.****Stadtwerke Ingolstadt vom 01.07.2019**

keine Einwendungen

**12.****Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 10.07.2019***Vorhaben*

Die Gemeinde Pörnbach beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Ziel der Planung ist die Errichtung von sechs Wohngebäuden. Das Plangebiet umfasst ca. 0,5 ha und wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen bzw. zu berichtigen.

*Bewertung*

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Laut der vorgelegten Begründung befinden sich in der Gemeinde aktuell 96 Baulücken bzw. freie Parzellen. Diese innerörtlichen Bauflächen befänden sich jedoch im Privatbesitz und stehen der Gemeinde damit nicht zur Verfügung. Um dafür Sorge zu tragen, dass neu ausgewiesene Siedlungsflächen der zeitnahen Deckung des konkreten Wohnbedarfs dienen können sowie um Grundstücksspekulationen und die erneute Entstehung zahlreicher Baulücken zu vermeiden empfiehlt die Regierung von Oberbayern der Gemeinde den Erlass von Baugeboten eingehend zu prüfen. Um den Erfordernissen zum Flächensparen (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLPlG, LEP 3.1 (G), RP 10 B III 1.1.1 (G), RP 10 B I 2.1 (G)) zu entsprechen regt die Regierung von Oberbayern zudem an, auch flächensparende Siedlungsformen zu prüfen und die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbebauung zu überdenken.

*Ergebnis*

Bei Berücksichtigung der o.g. Punkte steht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Gemeinde weist nur noch Bauland nach dem Baulandmodell der Gemeinde Pörnbach vom 30.09.2016 aus.

D.h. jeder Grundstückseigentümer muss vorweg 40% der Bruttoeinlagefläche zum Verkehrswert an die Gemeinde veräußern. Die daraus entstehenden Baugrundstücke werden im sog. Einheimischen Modell mit Bauverpflichtung veräußert. Für die verbleibenden 60% verpflichten sich die Eigentümer u. a. die Baugrundstücke innerhalb von 8 Jahren mit einem Wohnhaus zu bebauen. Damit wird die Entstehung von weiteren Baulücken vermieden.

Die Gemeinde Pörnbach bestätigt den Bedarf an Mehrfamilienhäusern. Diese werden an anderer Stelle in der Ortsmitte auf geeigneteren Grundstücken geplant. Entlang der Maushof-Allee soll die kleinteilige Struktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern beibehalten werden. Die Ortsplanung soll nach einem geordneten Konzept erfolgen. Danach werden am Ortsrand eher kleinteilige Siedlungsstrukturen gestaltet und der Wohnungsbau an zentraler gut erschlossener Stelle in der Nähe der Ortsmitte ermöglicht werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**13.****Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern vom 21.06.2019***Vorhaben*

Die Gemeinde Pörnbach beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 0,5 ha) befindet sich am südlichen Ortsrand von Pörnbach, ist derzeit landwirtschaftlich genutzt, grenzt an bestehende Wohnbebauung an und soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine randliche Eingrünung ist vorgesehen.

*Bewertung*

In der Begründung wird der Bedarf für die Neuausweisungen anhand einer im Jahre 2012 durchgeführten Potentialanalyse dargestellt, die zwar 117 unbebaute Grundstücke ergeben habe, die jedoch alle aufgrund widerstrebender Eigentümerinteressenten nicht verfügbar seien.

Grundsätzlich erscheint der Wohnraumbedarf für die Gemeinde Pörnbach nachvollziehbar. Allerdings sollten vor dem Hintergrund des Zieles zur vorrangigen Innenentwicklung (LEP 3.2 (Z)) die Aktivitäten zur Mobilisierung vorhandenen Baulandpotentials fortlaufend erfolgen und die Begründung mit aktuellerem Datenmaterial unterfüttert werden.

Zudem ist die vorgesehene, flächenintensive Bebauung mit fast ausschließlich Einzel-, untergeordnet auch Doppelhäusern vor dem Hintergrund des Erfordernisses einer flächen- und ressourcensparenden Siedlungsform kritisch zu sehen. Hier wäre zu prüfen, ob nicht verdichtete Siedlungsformen möglich wären bzw. darzustellen, wie der Grundsatz LEP 3.1 in der gemeindlichen Abwägungsentscheidung berücksichtigt wurde.

Der vorliegenden Planung kann aus Sicht der Regionalplanung bei entsprechender Berücksichtigung der genannten Punkte zugestimmt werden.

Hinweis:

Der Flächennutzungsplan sollte entsprechend der vorliegenden Planungen berichtigt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die im Jahr 2012 vorgenommene Untersuchung wird laufend aktualisiert und fortgeführt. Die Datenbasis ist somit aktuell.

Die Gemeinde Pörnbach bestätigt den Bedarf an Mehrfamilienhäusern. Diese werden an anderer Stelle in der Ortsmitte auf geeigneteren Grundstücken geplant. Entlang der Maushof-Allee soll die kleinteilige Struktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern beibehalten werden. Die Ortsplanung soll nach einem geordneten Konzept erfolgen. Danach werden am Ortsrand eher kleinteilige Siedlungsstrukturen gestaltet und der Wohnungsbau an zentraler gut erschlossener Stelle in der Nähe der Ortsmitte ermöglicht werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

15 : 0

**15.****Planungsverband Region Ingolstadt vom 01.07.2019**

Auf die Stellungnahme des Regionsbeauftragten vom 21.06.2019 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die im Jahr 2012 vorgenommene Untersuchung wird laufend aktualisiert und fortgeführt. Die Datenbasis ist somit aktuell.



Die Gemeinde Pörbach bestätigt den Bedarf an Mehrfamilienhäusern. Diese werden an anderer Stelle in der Ortsmitte auf geeigneteren Grundstücken geplant. Entlang der Maushof-Allee soll die kleinteilige Struktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern beibehalten werden. Die Ortsplanung soll nach einem geordneten Konzept erfolgen. Danach werden am Ortsrand eher kleinteilige Siedlungsstrukturen gestaltet und der Wohnungsbau an zentraler gut erschlossener Stelle in der Nähe der Ortsmitte ermöglicht werden.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

15 : 0

#### 16.

#### Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 10.07.2019

##### *Wasserversorgung*

Die Gemeinde Pörbach wird durch die eigene Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt. Es ist vorgesehen, das neue Baugebiet an das bestehende Wasserversorgungsnetz anzuschließen. Wie bereits in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt vom 27.03.2019 zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pörbach dargelegt, wurden die genehmigten Entnahmemengen durch den Wasserversorger in der Vergangenheit eingehalten. Die Erschließung des Baugebietes mit Trinkwasser ist derzeit als gesichert anzusehen.

In diesem Zusammenhang weist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt noch einmal darauf hin, dass die Genehmigung zur Förderung von Grundwasser für die öffentliche Trinkwasserversorgung zum 31.12.2019 abläuft und entsprechende Antragsunterlagen vorzulegen sind, um die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Pörbach auch in Zukunft rechtssicher aufrecht erhalten zu können.

##### *Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten*

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „An der Maushofallee II“ der Gemeinde Pörbach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Sollte der geplante Bereich landwirtschaftlich genutzt worden sein (z. B. als Hopfengarten) empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, dass ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen sind.

Das Gelände fällt von ca. 415 m ü NN im Südwesten auf eine Höhe von ca. 410 m ü NN im Nordosten. Grundwasser wird auf einer Höhe von 395 m ü NN erwartet. Aufgrund der Lage ist mit Schichtwässern zu rechnen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Wasserdichte Kellerumfassungen werden empfohlen.

Hinsichtlich des Umgangs mit ggf. geogen arsenhaltigen Böden verweist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt auf die gleichnamige „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2014.

Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall

wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.

#### *Abwasserbeseitigung*

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen und in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen. Der Bebauungsplan ist dann daran anzupassen.

#### *Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser*

Im Plangebiet befindet sich kein oberirdisches Gewässer. Das Gelände fällt in nordöstlicher Richtung hin ab. Bedingt durch die Hanglage könnte bei Starkregen und/oder der Schneeschmelze ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umliegenden Einzugsgebiet möglich sein. Gem. § 37 WHG darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter verändert werden. Dies sollte bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

#### *Zusammenfassung*

Bei Beachtung des Schreibens des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 22.

#### Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das Baugebiet „Maushof Allee II“ wird im Mischsystem erschlossen.

Nach Auswertung des Baugrundgutachtens für das Baugebiet „Maushof Allee II“ in Pönbach vom 11.06.2019 (erstellt durch das Geotechnische Büro Klaus Deller) ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Baugebiet nicht möglich. Ein Vorfluter für die Aufnahme von Regenwasser (Trennsystem) ist nicht vorhanden.

Das Entwässerungskonzept sieht deshalb vor, das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet jeweils gedrosselt in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten. Dazu erhält jedes Baugrundstück erschließungsseitig eine Regenrückhaltezysterne. Der Drosselablauf der Rückhaltezysternen wird an die Revisionsschächte angeschlossen und über diese an den Mischwasserkanal abgegeben.

Für **die Parzelle 8 wird erschließungsseitig keine Rückhaltezysterne** hergestellt. Die Rückhaltezysterne muss vom künftigen Grundstückseigentümer im Rahmen der Bebauung hergestellt werden. Die Rückhaltezysterne muss folgende Randbedingungen berücksichtigen: Drosselabfluss = 1,2 l/s; Rückhaltevolumen = 5 m<sup>3</sup>, Zisternenvolumen  $\geq$  4 m<sup>3</sup>, der Drosselablauf muss an den vorhandenen Revisionsschacht angeschlossen werden, die Rückhaltezysterne kann beliebig auf dem Grundstück angeordnet werden.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Mischwasserkanalisation wurde mittels einer hydrodynamischen Kanalnetzrechnung überprüft. Abflussspitzen werden über die gedrosselte Ableitung des Regenwassers vermieden.

Das Schmutzwasser der Privatgrundstücke wird jeweils über einen Revisionsschacht an die örtliche Mischwasserkanalisation angeschlossen. Das Mischwasser der Gemeinde Pönbach wird auf der Kläranlage Pönbach gereinigt.

Das beschriebene Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld mit dem Wasserwirtschaftsamt im Rahmen der Erstellung der wasserrechtlichen Genehmigungsunterlagen für die Mischwasserentlastungsanlagen der Gemeinde Pönbach durchgesprochen. Der Umgriff des Baugebietes wurde entsprechend bereits im Mischwasserrechtsantrag vom 31.07.2019 als Einzugsgebiet im Mischsystem berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

18.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a.d.Ilm**

Gegen die Planungen bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Einwendungen.

Wir bitten jedoch in den Hinweisen durch Text um die Ergänzung der Staubimmissionen: „Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.“

**Beschluss:**

Der Textvorschlag ist unter C.2.13 bereits enthalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

14 : 0

Gemeinderat hatte den Sitzungssaal verlassen.

20.

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfaffenhofen vom 08.07.2019**

keine Einwendungen

21.

**Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 05.07.2019**

Städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen.

Das Urteil des Bay. VGH stellt fest, dass soweit § 13 b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren eröffnet, die Gemeinde über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen hat, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. (vgl. Bay VGH, Urteil vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382 – Rn. 37)

Rein vorsorglich weist die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern darauf hin, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen ortsansässige Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die ortsansässigen Unternehmen werden durch die Baulandausweisung nicht beeinträchtigt. Das Gutachten des IB vom 24.06.2019 liegt der Begründung nun bei.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Der Plan ist entsprechend zu ändern.

15 : 0

22.

**Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 24.07.2019**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planverfahren der Gemeinde Pörnbach. Auf Fl.Nr. 384/44, bisher

Außenbereich und in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, einer Gärtnerei und einem landwirtschaftlichen Betrieb, soll ein Allgemeines Wohngebiet neu festgesetzt werden, um neun Einfamilienwohnhäuser zu ermöglichen. Zwei Gutachten (Boden/Immissionsschutz) sind noch in Vorbereitung. Zu dem Planentwurf im jetzigen Ausarbeitungsstand der Gemeinde Pörsbach bestehen von Seiten der Handwerkskammer prinzipiell keine Einwände, allerdings möchten wir folgendes anmerken:

Die Entscheidung, alle gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Nutzungen im Vorhinein pauschal auszuschließen und damit im Prinzip ein Reines Wohngebiet § 3 BauNVO zu realisieren, mag aufgrund des vergleichsweise noch kleinflächigen Baugebiets aus Sicht der Gemeinde nicht ins Gewicht fallen, ist allerdings nicht nachvollziehbar. Es wird gebeten zu prüfen, ob nicht zumindest einer planerisch bewusst steuerbaren, ausnahmsweisen Zulässigkeit der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO anstelle eines kategorischen Ausschlusses der Vorzug gegeben werden könnte.

#### Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Gemeinde ist durch Rechtsprechung gezwungen, bei Ausweisung eines Bebauungsplans nach §13b BauGB die gewerblichen Nutzungen – auch ausnahmsweise – auszuschließen.

Im Gegensatz zum reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auch Anlagen z.B. für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

15 : 0

### **23.**

#### **Bayernwerk Netz GmbH vom 26.06.2019**

Die Bayernwerk Netz GmbH hat die Planungsunterlagen überprüft.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Die Bayernwerk Netz GmbH bittet, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

15 : 0

**24.****Deutsche Telekom vom 19.06.2019**

Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

In der Straße Maushofallee befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Weiter wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine

unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

15 : 0

25.

**Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 21.07.2019**

Für die zu beseitigende Baumreihe fordert der Bund Naturschutz in Bayern e.V. entsprechende Ersatzpflanzungen im Gemeindegebiet.

Entlang der Verbindungsstraße nach Maushof bietet sich dafür der westliche Straßenstreifen mit bestehenden Baumücken an.

Der öffentliche Anliegerweg sollte so gestaltet werden, dass eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Westen möglich ist. Die Einmündung in die Maushofallee soll z. Beispiel mit entsprechenden Radien ausgestattet werden.

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. schlägt vor, für die Dachflächen Photovoltaik-Anlagen bzw. Solaranlagen für die Warmwasser-Erzeugung vorzuschreiben.

Auch sollte darauf hingewiesen werden, dass der Einbau einer Grauwasser-Nutzungsanlage gewünscht wird. Damit kann der Wasserverbrauch pro Einwohner gesenkt werden.

Ein nachträglicher Einbau einer Grauwasser-Nutzungsanlage ist nur mit hohen zusätzlichen Kosten möglich.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Zur Stellungnahme des Landratsamts wurde erläutert, warum die Bäume nicht erhalten werden können. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen im Plangebiet wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen. Im Planungsumgriff befinden sich 11 Bäume, die nicht erhalten werden können. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muss mindestens 1 Baum gepflanzt werden. Für das gesamte Plangebiet ergibt sich daraus die Verpflichtung, insgesamt 21 Bäume zu pflanzen.

Zwischen der befestigten Straßenfläche der Maushof-Allee und dem Planungsumgriff befinden sich vorhandene Versorgungsleitungen, welche nicht überpflanzt werden können. Ersatzpflanzungen sind in diesem Bereich daher nicht möglich.

Für eine spätere Erweiterung nach Westen wurde bereits eine Fläche bis an die Grenze des Planungsumgriffs freigehalten. Diese wird nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche im Zuge eine Erweiterung nach Westen als Verkehrsfläche überplant werden kann.

Die Erschließungsplanung wurde mit der Bauleitplanung überlagert. Die erforderlichen Ausrundungsradien werden in die neue Planfassung aufgenommen.

Eine Festsetzung für die zwingende Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Solaranlagen soll nicht aufgenommen werden. Jedoch soll dieser wichtige Punkt in die Hinweise mit aufgenommen werden, ebenso eine Empfehlung zur Grauwasser-Nutzung. Die Nutzung von Regenwasser in Form von Zisternen für die Außenanlagen wird baulich bereits mit der Erschließung der Grundstücke in Form von Retentionszisternen errichtet.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

15 : 0

27.

**Markt Hohenwart vom 17.07.2019**

keine Einwendungen

28.

**Gemeinde Rohrbach vom 24.06.2019**

keine Einwendungen

30.

**Markt Reichertshofen vom 24.06.2019**

keine Einwendungen

**b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss****Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 „An der Maushofallee II“ mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung, gefertigt vom Architekturbüro Obereisenbuchner, Schulstraße 13, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm in der Fassung vom 22.10.2019. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

15 : 0

5.

**Neubau Kindergarten****Festlegung eines Verhandlungsgremiums für die Auswahl eines Planers im VgV-Verfahren (Vergabeverordnung für öffentliche Aufträge)**

Am 28.05.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, für die Vergabe der Planungsleistungen für den Neubau des Kindergartens in Pörnbach ein VgV-Verfahren durchzuführen.

Mit der Durchführung des VGV-Verfahrens zur Findung eines geeigneten Planungsbüros wurde das Büro Projektmanagement aus beauftragt.

Derzeit läuft die europaweite Ausschreibung der Planungsleistung.

Aus den Bewerbern wird ein geeignetes Planungsbüro anhand einer Matrix auf Basis der eingereichten Unterlagen und aus einem Verhandlungsgespräch von einem Verhandlungsgremium ausgewählt. Das Verhandlungsgespräch findet am 12.11.2019 (ganztägig) statt.

Die Verwaltung schlägt vor das Verhandlungsgremium wie folgt zu besetzen: Erster Bürgermeister, je ein Vertreter aus den drei Gruppierungen und Herr Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen).

Die Gruppierungen sollen jeweils einen Vertreter und einen Stellvertreter benennen. Als Vertreter für ( ) benannt werden.

**Beschluss:**

Als Verhandlungsgremium für die Auswahl eines Planers zum Neubau des Kindergartens werden erster Bürgermeister (Vertreter), für die Gruppierung Dorfgemeinschaft (Vertreter), für die Gruppierung FUW (Vertreter), für die Gruppierung Wählergemeinschaft Puch (Vertreter) und (Vertreterin) bestimmt.

15:0

6.

**Wasserversorgung der Gemeinde Pörnbach  
Feststellung der Bilanz 2018**

Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband hat aus der kameralistischen Buchführung der Gemeinde Pörnbach die erforderlichen Unterlagen (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung), sowie die Steuererklärungen zur Körperschaftssteuer und zur Umsatzsteuer gefertigt.

Nach den steuerlichen Vorschriften ist die Wasserversorgung ein Betrieb gewerblicher Art. Daher ist die Gemeinde Pörsnbach verpflichtet für diese Einrichtung eine Bilanz und die Unterlagen nach kaufmännischen Grundsätzen zu erstellen. Zur abschließenden Bearbeitung ist folgender Beschluss erforderlich:

Beschluss:

Der Jahresabschluss 2018 der Wasserversorgung der Gemeinde Pörsnbach wird wie folgt festgestellt:

Bilanzsumme	1.082.314,92 €
Jahresgewinn	30.146,78 €

Der Jahresgewinn 2018 wird mit der allgemeinen Rücklage verrechnet. Die laufenden Verrechnungsschulden bei der Gemeinde Pörsnbach sind weiterhin banküblich zu verzinsen, soweit diese nicht als Eigenkapital zu behandeln sind.

15 : 0

**7.**

**Photovoltaikanlagen der Gemeinde Pörsnbach  
Feststellung der Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2018**

Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband hat aus der kameralistischen Buchführung der Gemeinde Pörsnbach die erforderlichen Unterlagen (Einnahmen-Überschuss-Rechnung bzw. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung), sowie die Steuererklärungen zur Körperschaftssteuer und zur Umsatzsteuer gefertigt. Nach den steuerlichen Vorschriften sind die Photovoltaikanlagen ein Betrieb gewerblicher Art. Daher ist die Gemeinde Pörsnbach verpflichtet für diese Einrichtung eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung bzw. Bilanz und die Unterlagen nach kaufmännischen Grundsätzen zu erstellen. Zur abschließenden Bearbeitung ist folgender Beschluss erforderlich:

Beschluss:

Die Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2018 der Photovoltaikanlagen der Gemeinde Pörsnbach wird mit einem Überschuss von 5.819,44 € festgestellt.

15 : 0

**8.**

**Verpachtung „Gasthof zur Post“ der Gemeinde Pörsnbach  
Feststellung der Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2018**

Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband hat aus der kameralistischen Buchführung der Gemeinde Pörsnbach die erforderlichen Unterlagen (Einnahmen-Überschuss-Rechnung), sowie die Steuererklärungen zur Körperschaftssteuer und zur Umsatzsteuer gefertigt. Nach den steuerlichen Vorschriften ist die Verpachtung des „Gasthofes zur Post“ ein Betrieb gewerblicher Art. Daher ist die Gemeinde Pörsnbach verpflichtet für diese Einrichtung eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung und die Unterlagen nach kaufmännischen Grundsätzen zu erstellen. Zur abschließenden Bearbeitung ist folgender Beschluss erforderlich:

Beschluss:

Die Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2018 der Verpachtung „Gasthof zur Post“ der Gemeinde Pörsnbach wird mit einem Verlust von 29.924,32 € festgestellt.

15 : 0

**9.**

**Informationen der Verwaltung**

**9.1**

**Tischtennisplatte VfB**



Die Tischtennisplatte beim VfB konnte wieder aufgestellt werden. Der Dank gilt Gemeinderat, der die Tennisplatte ertüchtigt hat.

## **10. Anfragen**

Bürgermeister Bergwinkel beantwortet Anfragen aus der Mitte des Gemeinderates. Soweit sie nicht erledigt werden konnten wurden sie vorgemerkt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 20:48 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Der Vorsitzende eröffnet um 21:50 Uhr erneut den öffentlichen Teil der Sitzung.

## **11. Bekanntgaben aus dem nichtöffentlichen Teil vorhergehender Sitzungen**

Der Gemeinderat hat für nachfolgenden Sachverhalt die Nichtöffentlichkeit aufgehoben:

Der Auftrag für den Transport und die Verwertung von Klärschlamm wird für die Jahre 2020 und 2021 an Bayernwerk Natur GmbH erteilt.

Der Auftrag für die Klärschlammwässerung wird an die Firma Sedlmeier über eine Laufzeit von 4 Jahren erteilt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 21:50 Uhr die Sitzung.

F.d.R.:

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Helmut Bergwinkel  
Erster Bürgermeister