

Gemeinde Pörnbach



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

mit dieser Aufstellung möchten wir zu bestimmten Aussagen, die derzeit diskutiert werden, Stellung beziehen bzw. die Grundsätze erläutern. Wir weisen darauf hin, dass die Ausführungen einfach und verständlich und nicht juristisch gehalten sind. An Vermutungen, die bei einigen durchaus für Sorgen und Unruhe führen, beteiligen wir uns nicht. Wir sichern zu, alle Punkte in der gebotenen Reihenfolge zu prüfen. Erst dann können dann fundierte Aussagen getroffen werden.

Weitere Informationen werden wir über unsere Internetseite und durch Bürgerinformationsveranstaltungen geben. Bei Fragen nehmen Sie einfach mit uns, der Verwaltung und dem Bürgermeister, Kontakt auf und wir beantworten diese gerne.

Thema Baugebiet:

Haben wir überhaupt einen Bedarf für ein Baugebiet?

Ja!

Ohne eine gezielte Erschließung von neuem Bauland würde Pörnbach keinerlei Wachstum, sondern einen Einwohnerrückgang verzeichnen.

Wir wollen unsere Infrastruktur Kinderkrippe, Kindergarten und Schule und das Vereinsleben erhalten.

Eine Aussage die dazu unterwegs ist:

Das geplante Baugebiet ist viel zu groß und der Bedarf ist nicht gegeben.

Es ist von Anfang an ausgesprochen und für die Gemeinde klar, dass das Baugebiet in 3 Bauabschnitten erschlossen und umgesetzt werden soll.

D.h. erst wenn der Bauabschnitt 1 bebaut ist, soll der zweite und dritte Abschnitt folgen.

Dabei haben wir eine langfristige Planung über 15-20 Jahre im Blick.

Die Bedarfsberechnung orientiert sich an statistischen Werten und ist somit belegbar.

Relativ einfache Betrachtungsmöglichkeit:

Wir haben in der Gemeinde derzeit

zwischen 31 und 40 Jahre 306 Einwohner,

zwischen 19 und 30 Jahre 302 Einwohner

zwischen 15 und 18 Jahre 93 Einwohner.

Es stellt sich die Frage, wo unsere jungen Einwohner in den nächsten Jahren ein Zuhause/Eigenheim für ihre Familien schaffen können, wenn kein neuer Bauraum erschlossen wird.

Alternative Flächen für Bauland sind nach vielen Gesprächen in den letzten Jahren nicht verfügbar, auch das Areal der Brauerei nicht.

Eine Aussage die dazu unterwegs ist:

Wir haben so viel Leerstände und brauchen das Baugebiet nicht

Die Gemeinde hat alle Eigentümer von nichtbebauten Grundstücken angeschrieben ob eine Verkaufsbereitschaft besteht. Kein Grundstückseigentümer bietet sein Grundstück zum Verkauf an.

Von Seiten der Gemeinde wurden, leider ohne Erfolg, auch diverse Gespräche geführt.

Private Eigentümer haben in den letzten Jahren, trotz der Möglichkeit sehr gute Verkaufserlöse zu erzielen, nicht verkauft.

Bauzwang nachträglich aufzuerlegen geht nicht.

Was ist mit den Ausgleichsflächen?

Eine Aussage die dazu unterwegs ist:

Die Gemeinde verwendet in der Ortschaft Flächen zum Ausgleich

Stimmt nicht!

Für Ausgleichsflächen gibt es besondere Anforderungen, die im Ort nicht vorhanden sind. Seit etwa 2000 gibt es dazu eine gesetzliche Regelung. Eine Grünfläche im Flächennutzungsplan ist keine Ausgleichsfläche.

Damit eine Ausgleichsfläche anerkannt wird, ist diese ökologisch deutlich aufzuwerten.

Eine Aussage die dazu unterwegs ist:

Die Gemeinde verwendet Ausgleichsflächen ohne Einwilligung von Eigentümer

Geht nicht und stimmt nicht!

Ausgleichsflächen müssen im Bebauungsplan (nicht im Flächennutzungsplan) genannt werden. Dabei wird die ökologische Aufwertung beschrieben und welche Maßnahmen umzusetzen ist. Ohne Einwilligung des Eigentümers geht es (natürlich) nicht.

Wer trägt die Kosten für die Erschließung?

Eine Aussage die dazu unterwegs ist:

Die Gemeinde verschuldet sich und muss die Kosten für die Erschließung zahlen.

Stimmt nicht!

Grundsatz:

Alles, was für das Baugebiet erforderlich wird, müssen die Grundstückseigentümer des neuen Baugebietes übernehmen. z.B. die angedachte fußläufige Erschließung zur Kinderkrippe und Schule. Die Kosten tragen die Grundstückseigentümer je nach Flächenanteil.

Die Gemeinde hat sich mit 40 % der Fläche eingekauft, um vergünstigt Bauland in einem Ansiedlungsmodell oder Punktemodell anbieten zu können. Durch den Verkauf der Grundstücke erfolgt die Refinanzierung der anteiligen Kosten für die Erschließung.

Wie läuft das Verfahren?

Die bauliche Erschließung wird über den Erschließungsträger abgewickelt. Dadurch hat die Gemeinde keine Kosten (nur anteilig bezogen auf die Flächen für das Baulandmodell) für die Erschließung zu tragen.

Beispiel: Da wir die Anregungen aus den Stellungnahmen ernst nehmen, wird ein Verkehrsgutachten freigegeben. Wir lassen diesen Punkt genau untersuchen. Die Kosten hierfür trägt vorerst der Erschließungsträger. Dieser stellt die Kosten den Eigentümern anteilig in Rechnung.

Ergänzung:

Die Abwicklung über einen Erschließungsträger läuft seit vielen Jahren und hat sich z.B. im Hofmarkring, in der Maushofallee, im Hochweg bewährt.

Wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mehr gemacht als erforderlich und sind diese Maßnahmen nicht mehr dem Baugebiet allein zuzuordnen, jedoch für die Allgemeinheit sinnvoll, werden diese von der Gemeinde zu zahlen sein.

z.B: wenn Straßen außerhalb des Baugebiets asphaltiert werden.

Eine Aussage die dazu unterwegs ist:

Die Folgekosten für das Baugebiet sind für die Gemeinde nicht tragbar.

Folgekosten, isoliert zum Baugebiet, berechnen sich je nach Umsetzung des Bebauungsplanes im Verhältnis zum Grünanteil, der Straßenbreite, Anzahl der Straßenlampen, der Ausgleichsmaßnahmen etc. unter Zugrundelegung von Annahmen. Zur Ermittlung der Folgekosten werden meist nur Aufwendungen für das Baugebiet betrachtet. Ein gesamtheitlicher Ansatz und die Betrachtung, was für die Gemeinde wichtig ist, fehlt meist.

Was gehört zur vollständigen Betrachtung noch dazu und wird oft vergessen?

Die größte Einnahmequelle der Gemeinde ist die Beteiligung an der Einkommenssteuer. Je mehr Einwohner eine Gemeinde hat, umso mehr Einnahmen hat sie aus der Beteiligung der Einkommenssteuer.

Welche Folgen für die Gemeinde und Folgekosten können wir nicht beziffern?

Ohne eine gezielte Erschließung von neuem Bauland würde Pörnbach keinerlei Wachstum, sondern einen Einwohnerrückgang verzeichnen.

Die Folgen, wenn wir Kinderkrippe, Kindergarten und Schule nicht mehr betreiben können? Wie ist es mit dem Vereinsleben, wenn keine jungen Familien mehr nachkommen?

Reicht unser Trinkwasser?

Ja!

Anhand der Berechnungen und Erkenntnisse reichen die Brunnen für die Versorgung der Gemeinde auch mit den Einwohnern im neuen Baugebiet und einer Innenentwicklung mit Trinkwasser aus.

Wichtig zu wissen:

Die Nitratbelastung (noch innerhalb der Grenzwerte) ist am Brunnen in Pörnbach gegeben. Die erforderliche Sanierung des Brunnens in Pörnbach ist unabhängig vom Baugebiet erforderlich.

Wir haben dabei den Qualitäts-Anspruch (mit und ohne Baugebiet) das Trinkwasser in guter Qualität zur Verfügung zu stellen.

Wer trägt die Kosten?

Die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde. Mehr Einwohner bedeutet eine breitere Verteilung der Last – weniger für den Einzelnen.

Was ist mit dem Wasserdruck?

Eine Aussage die dazu unterwegs ist:

In der Sonnenstraße reicht der Wasserdruck nicht

Stimmt nicht!

Der Wasserdruck in der Sonnenstraße ist sehr gut. Dies haben Messungen bestätigt.

Ergänzend und einfach belegbar:

Wenn in der Sonnenstraße der Wasserdruck nicht passen würde, hätten wir in den höheren Bereichen – Lärchenstraße, Erlenstraße, Am Gaißberg keinen ausreichenden Wasserdruck. Aber auch hier ist der Wasserdruck gut.

Alle Maßnahmen, die für die Versorgung des Gebietes erforderlich werden, sind Erschließungskosten und von den Grundstückseigentümern, zu zahlen.

Reicht der Kanal?

Anhand der bisherigen Erkenntnisse reicht die Kanalkapazität aus. Die genauen Berechnungen können erst erfolgen, wenn wir über den konkreten Erschließungsumfang (was kommt genau) mehr wissen.

Falls Änderungen erforderlich werden, sind dies ebenfalls Erschließungskosten, die von den Grundstückseigentümern zu leisten sind.

Eine Aussage die dazu unterwegs ist:

Wir haben durch das Baugebiet einen Nachteil im Starkregenereignis.

Durch das Baugebiet darf kein Nachteil für die „Unterlieger“ entstehen. Der Gemeinderat hat bereits im Flächennutzungsplanverfahren ausgeführt, dass dieser Punkt in der Umsetzung/Erschließungsplanung des Gebietes besonders wichtig und betrachtet werden muss. Der Gemeinderat will eine Verbesserung zur bisherigen Situation erreichen. In der anstehenden Erschließungsplanung sind die Details zu erarbeiten.

Will die Gemeinde die Änderung des Flächennutzungsplans verheimlichen?

Eine Aussage die dazu unterwegs ist:

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplan ist im Internet nicht einsehbar. Wird hier etwas verheimlicht?

Nein!

Es werden die genehmigten Flächennutzungsplanänderungen im Internet der Gemeinde hinterlegt.

Eine Genehmigung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes muss beim Landratsamt erst noch beantragt werden.

In dieser „Zwischenzeit“ (nach der Öffentlichkeitsbeteiligung und bis zur Genehmigung) sind die Unterlagen nicht im Internet hinterlegt. Es wird nichts verheimlicht, sondern stellt einen normalen Vorgang dar.

ISEK – Verfahren = Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Hier möchten wir ausführen, dass ISEK

kein Baurecht schafft
kein Baurecht wegnimmt

Zunächst geht es um eine Bestandsaufnahme des Ortes. Anhand dieser Bestandspläne können wir (müssen aber nicht) uns Ziele setzen. Vorrangiges Ziel ist eine Stärken/Schwächen Betrachtung. Dabei sind städtebauliche Defizite (ökologische Probleme, defizitäres Wohnraumangebot, Leerstände, Verkehrs- und Umweltbelastungen) zu erkennen. Dadurch können positive und gute Maßnahmen zur Entwicklung unserer Gemeinde umgesetzt werden.

ISEK allein ist „Nur ein Konzept“ ohne rechtliche Wirkung.

Die Bürgerbeteiligung erfolgt im Jahr 2024.

Gemeinde Pörsbach, 22.12.2023

Helmut Bergwinkel
Erster Bürgermeister