GEMEINDE PÖRNBACH

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Einzelhandel“ – 1. Änderung und Erweiterung

Begründung

zur Planfassung vom 22.09.2026

Projekt-Nr.: 3018.083

Auftraggeber: **Gemeinde Pörnbach**

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

Entwurfsverfasser: **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

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

Bearbeitung:
Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin
Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung 4
2 Bauleitplanung 4
3 Beschreibung des Plangebiets 4
3.1 Lage 4
3.2 Erschließung 5
3.3 Beschaffenheit 5
4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen 6
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 6
4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10) 7
4.3 Flächennutzungsplan 9
4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne 9
5 Ziele und Zwecke der Planung 11
6 Festsetzungen 11
7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden 12
8 Umwelt-, Natur- und Artenschutz 13
8.1 Umweltschutz 13
8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 13
8.3 Nachweis der Ausgleichsfläche 15
8.4 Artenschutz 15
9 Weitere fachliche Belange 17
9.1 Immissionsschutz 17
9.2 Hochwasserschutz 18
9.3 Denkmalschutz 19
9.4 Klimaschutz 19
10 Ver- und Entsorgung 20
11 Umsetzung und Auswirkungen der Planung 21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. 6
Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt 8
Abb. 3: Ausschnitt aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, o.M. 9
Abb. 4: Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans 10
Abb. 5: Darstellung der Eingriffsflächen, ohne Maßstab (WipflerPLAN, 26.05.2026) 14
Abb. 6: Überblick über die Planfläche, Ackerbrache im Süden (links) sowie Kiesfläche im Norden (rechts) mit dazwischenliegendem Wall 16
Abb. 7: Nordseite des Walls 16
Abb. 8: Südseite des Walls 17
Abb. 9: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut 18

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Schalltechnische Stellungnahme der SU 2112-2020 V02, C. Hentschel Consult vom 09.09.2026

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pörnbach hat am 23.06.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Einzelhandel“ beschlossen.

Die Planung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Betriebs zu schaffen.

2 Bauleitplanung

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

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ausgewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.

Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung (ggf. und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

Das Gemeindegebiet von Pörnbach liegt im Zentrum des Landkreises Pfaffenhofen und der Region Ingolstadt. Das Mittelzentrum Pfaffenhofen ist ca. 10 km, das Oberzentrum Ingolstadt ca. 20 km entfernt. Das Gemeindegebiet liegt am westlichen Rand der Hallertau und auf der östlichen Seite des Paartals. Neben dem Hauptort Pörnbach, in dem die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen, Nahversorgungseinrichtungen und Gewerbebetriebe angesiedelt sind, gehören weitere Gemeindeteile zur Gemeinde. Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen.

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Pörnbach entlang der Augsburger Straße und grenzt nördlich an die Ingolstädter Straße (B13).

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 520/2, 520/6, 520/4, 520/5, 520/1, 521/5, 522/4 den nördlichen Teilbereich der Fl. Nr. 520 und den südlichen Teilbereich der Fl. Nr. 521, sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 522, 522/3, 526/2, 34/3, 386, 386/2 und 396 jeweils Gemarkung Pörnbach.

3.2 Erschließung

Pörnbach ist über die B 13 von Pfaffenhofen nach Ingolstadt und über die B 300 von Schrobenhausen nach Geisenfeld an den überörtlichen Verkehr angebunden. Nordöstlich des Gemeindegebiets verläuft die BAB 9 von München nach Nürnberg; die nächstgelegene Anschlussstelle Langenbruck liegt rund 5 km von Pörnbach entfernt.

Seit August 2025 ist die Gemeinde zudem an das Mobilitätskonzept des Landkreises Pfaffenhofen angeschlossen. Dadurch besteht nun ein Linienbusverkehr (Betreiber VGI), der im Stundentakt von Pörnbach über Reichertshofen zum Bahnhof Baar-Ebenhausen sowie nach Rohrbach fährt. Der Bahnhof Pfaffenhofen ist derzeit über einen Flexibus (ein rufbusähnliches System), der ebenfalls Teil des Mobilitätskonzepts ist, erreichbar. Im nächsten Schritt soll voraussichtlich zum März 2027 auch hier die Umstellung auf einen regulären Linienbusverkehr erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Westen von Pörnbach, südlich der Bundesstraße 13 (B 13). Es ist erschlossen von Nordosten über die B 13 und von Südosten über die Augsburger Straße.

3.3 Beschaffenheit

Der Geltungsbereich ist bereits gewerblich geprägt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit zwei Gewerbebetriebe mit zugehörigen Frei- und Lagerflächen sowie ein Lebensmitteldiscounter (Netto-Markt) mit den dazugehörigen Stellplatzflächen. Das Flurstück Nr. 520/4 ist derzeit noch unbebaut und liegt brach, die Fläche ist überwiegend krautig bewachsen.

Das Flurstück Nr. 520/5 wird durch überdachte Lagerflächen, eine Halle sowie ein Containergebäude genutzt. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Fußwegverbindung zum bestehenden Netto-Markt. Auf dem Flurstück Nr. 520/6 befindet sich eine gewerblich genutzte Halle. Das Flurstück Nr. 520/2 stellt sich derzeit überwiegend als eingeebnete Schotterfläche dar. Entlang der westlichen Grenze der südlichen Grundstücke befindet sich zudem ein begrünter Wall.

Östlich des Geltungsbereichs schließt Wohnbebauung an. Nordöstlich befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen. Im Westen und Süden grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. [1]

Das Gelände liegt im Norden und Süden auf einer Höhe von ca. 395 m ü. NHN und steigt zentral im Gebiet leicht bis auf ca. 396 m ü. NHN an. Das Gelände ist ausgenommen der baulichen Einflüsse weitgehend homogen geneigt.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) formuliert zentrale Ziele und Grundsätze, die darauf abzielen, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in ganz Bayern zu schaffen. Dabei werden folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) verfolgt:

Der Wettbewerbsfähigkeit Bayerns wird mit folgendem Grundsatz Rechnung getragen:

[1] Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, geoportal.bayern.de, abgerufen am 18.05.2026

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräftelagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

Das Gemeindegebiet von Pörnbach ist in der Strukturkarte (Anhang 2) des LEP als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt, der im Norden direkt an den „Verdichtungsraum“ um das Regionalzentrum Ingolstadt angrenzt.

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann.“

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

In Bezug auf die Wirtschaftsstruktur Bayerns formuliert das LEP folgenden Grundsatz:

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt (2024) ist das Gemeindegebiet von Pörnbach als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 25 km, das nächstgelegene Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm rund 15 km

entfernt. Versorgungsfunktionen übernehmen außerdem die Mittelzentren Reichertshofen, Hohenwart und Rohrbach.

2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.

Unter den Festlegungen zur gewerblichen Wirtschaft sind folgende Aussagen im Regionalplan enthalten:

5.1.1 (G) Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. […]

5.1.2.4 (G) Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.

Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.

5.3.1 (G) In der Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft angestrebt werden.

5.3.2 (G) Die Warenversorgung der Bevölkerung soll wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein. Die dezentrale Versorgungsstruktur mit ihrer großen Vielfalt des Angebotes soll erhalten bleiben und gestärkt werden.

5.3.2.1 (Z) In allen Gemeinden soll die örtliche Grundversorgung mit Waren gewährleistet werden.

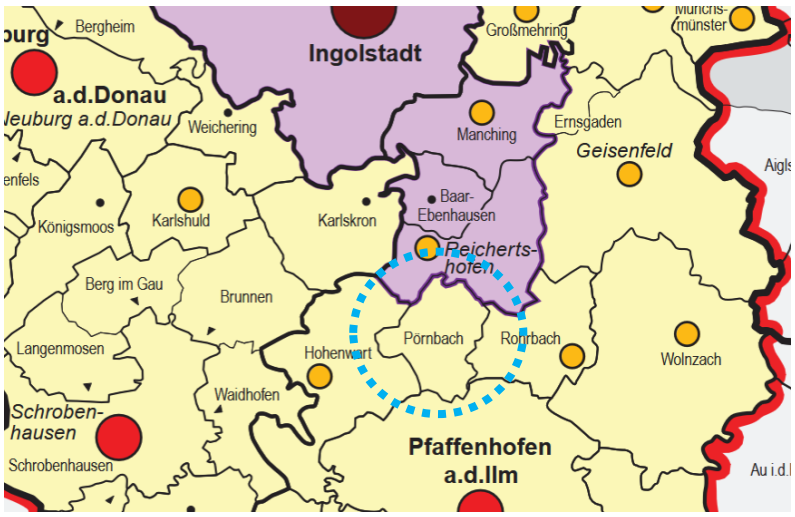

Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt[2]

[2] Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

Die genannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pörnbach aus dem Jahr 2004 wurde zum 16.12.2020 im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans zum 5. Mal geändert. In der 5. Änderung ist die Fläche im Wesentlichen als Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung festgesetzt. Im Süden ist ein kleiner Teilbereich des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und weicht damit von den Zielvorstellungen der Gemeinde ab. Die Abweichung kann aufgrund ihrer geringen Größe als geringfügig angesehen werden. Ein Flächennutzungsplan ist hinsichtlich der dargestellten Art der Bodennutzung nicht parzellenscharf auszulegen. Zudem gehen von dieser geringfügigen Erweiterung keine Auswirkungen auf die Bedürfnisse und Ziele der Gemeinde Pörnbach in den Grundzügen aus. Daher gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

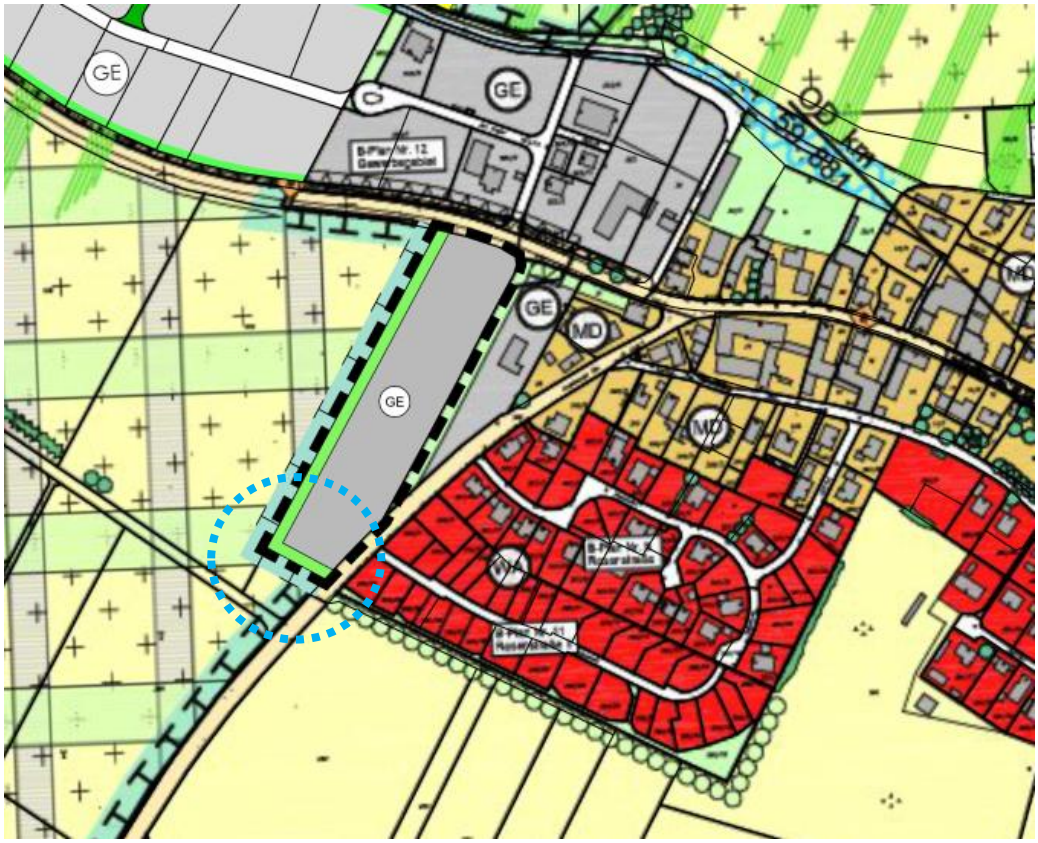

Abb. 3: Ausschnitt aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, o.M.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet Einzelhandel vom 13.04.2021 setzt im Wesentlichen zwei großzügige Bauräume fest. Als Art der baulichen Nutzung ist auf vier Teilflächen (TF) ein Gewerbegebiet festgesetzt. Außerdem wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht

zulässig sind. Wohnungen, die ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden können, dürfen höchstens 30 % der Geschossfläche des jeweiligen Gewerbebetriebs umfassen und sind ausschließlich in baulicher Einheit mit den Betriebsgebäuden zulässig. Darüber hinaus werden auf den Teilflächen TF 2, TF 3 und TF 4 Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der Grundversorgung ausgeschlossen. Bordelle sowie bordellähnliche Betriebe sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

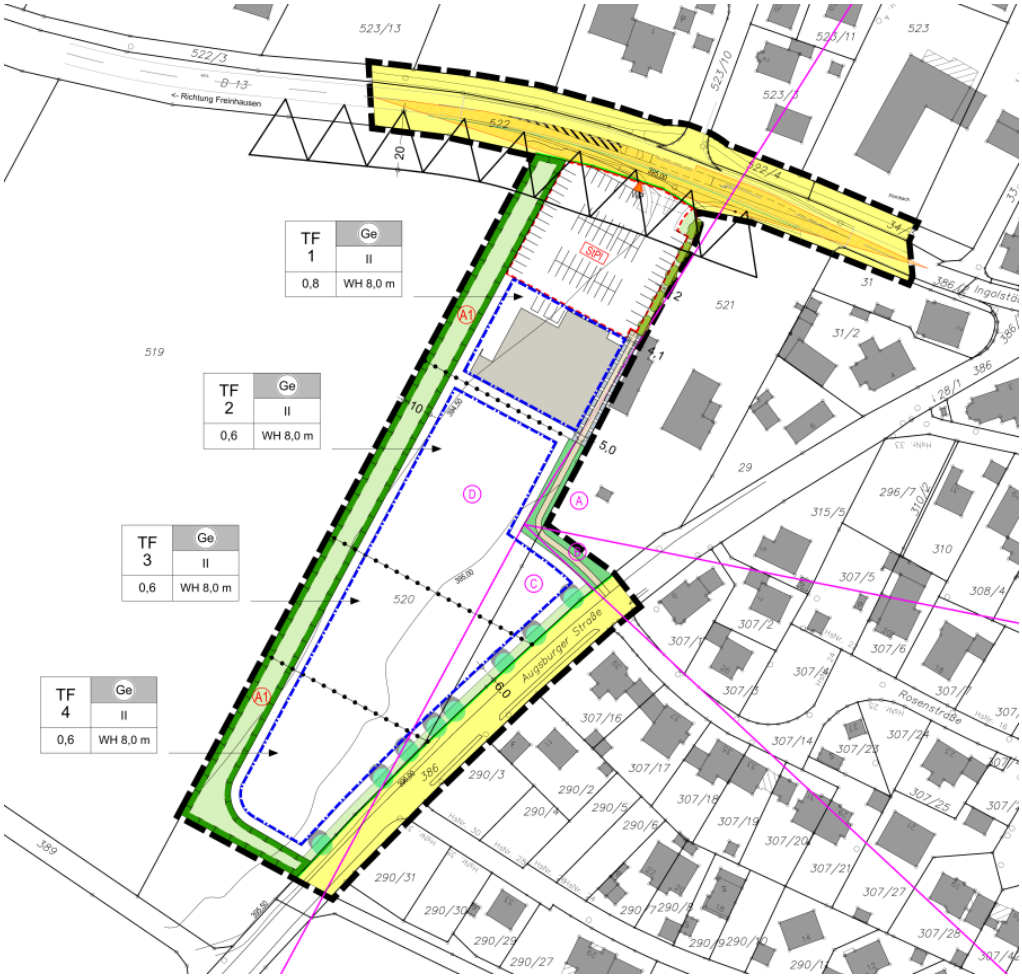

Abb. 4: Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans[3]

Im Bereich des Einzelhandels wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, im Bereich der restlichen Teilflächen beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6. Im gesamten Geltungsbereich ist eine maximale Wandhöhe von 8,0 m mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Entsprechend der Ortsrandlage des Plangebiets wurde ein besonderer Wert auf die Eingrünung des Gebietes nach Westen und Süden gelegt und verbindliche grünordnerische Festsetzungen getroffen. Die Fläche der Randeingrünung ist außerdem als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die vorliegende 1. Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan vollständig. Auf die Begründung und den Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplans wird verwiesen.

[3] Fassung vom 13.04.2026

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Pörnbach beabsichtigt, mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Halle zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft zu schaffen. Die Planung leistet damit einen Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilität in der Region und stärkt den ländlichen Raum nachhaltig.

Um die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des ortsansässigen Handwerksbetriebs zu unterstützen, soll im Plangebiet eine bauliche Erweiterung ermöglicht werden. Der bestehende Betrieb befindet sich nicht innerhalb des Plangebiets, sondern im nördlich gelegenen Gewerbegebiet an einem anderen Standort. Durch die Erweiterungsmöglichkeit soll der wachsende Betrieb weiter gestärkt und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens nachhaltig gefördert werden. Die Gemeinde ist zudem am Erhalt der bestehenden Arbeits- und Ausbildungsplätze interessiert. Konkret ist die Errichtung einer eingeschossigen Produktions- und Lagerhalle mit integriertem Teilgeschoss im Süden des Betriebsgeländes geplant. Ferner werden Stellplatz-, Rangier- und Lagerflächen benötigt. Ein Bedarf an betriebsbezogenen Wohnnutzungen ist derzeit nicht erkennbar und nur in Ausnahmefällen möglich. Ein allgemeiner betrieblicher Bedarf oder das Interesse an einer Wohnmöglichkeit auf dem Betriebsgrundstück reicht hierfür nicht aus. Vielmehr ist im jeweiligen Einzelfall nachzuweisen, dass die konkrete Art und der Umfang des Betriebs eine Vor-Ort-Anwesenheit von Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen erfordern. Ausnahmsweise zugelassene Wohnungen müssen die üblichen Immissionen im Gewerbegebiet hinnehmen.

6 Festsetzungen

Im nachfolgenden werden nur die geänderten Festsetzungen erläutert. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

<u>Erweiterung der Baugrenze sowie der Ausgleichsfläche A1 in Richtung Süden</u>

Um das o.g. Bauvorhaben zu ermöglichen, ist die Erweiterung der Baugrenze im Süden des Geltungsbereichs auf der Fl. Nr. 520/2 um ca. 8 m in südliche Richtung notwendig. Im Zuge der Anpassung der Baugrenze wird zudem die Ausgleichsfläche in Richtung der südlichen Fl.-Nr. 520 von ca. 7 m auf künftig 10 m verschoben und erweitert, um dem erhöhten Ausgleichsbedarf, der sich aus der zusätzlichen Versiegelung ergibt, Rechnung zu tragen.

Die Ausgleichsfläche A1 ist weiterhin als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung nach landschaftspflegerischen Gesichtspunkten anzulegen und mit mindestens 30 Standortgerechten, heimischen Laubbäumen in guter Artendurchmischung zu bepflanzen. Im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche sind zum Schutz des angrenzenden Wiesenbrüter Lebensraumes nur Gehölzarten zu verwenden, deren Wuchshöhe die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet. Zusätzlich sind je angefangene 50 m Länge der Ortsrandeingrünung mindestens 30 standortgerechte, heimische Sträucher in Gruppen als 2-3-reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu

unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität für Bäume gilt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, für die Mindestpflanzqualität bei Sträuchern gilt: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100 cm. Die Flächen sind mit autochthonem Extensivwiesen-Saatgut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' anzusäen. Die Wiesenbereiche sind dauerhaft durch abschnittsweise Mahd (ein- bis zweimal pro Jahr) mit Mähgutabfuhr extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist bei zweischüriger Nutzung ab dem 01.06., bei einschüriger Mahd ab 01.07. zulässig. Diese Ausgleichsflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen. Die betreffenden Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Die dingliche Sicherung wird vom Vorhabenträger zeitnah vorgenommen und eine Kopie der Urkunde an die Gemeinde und die Untere Naturschutzbehörde übersendet. Die Meldung an das ÖFK (Ökoflächenkataster) bzw. das Landesamt für Umwelt erfolgt seitens der Gemeinde.

Die Ausgleichsfläche A2 auf dem Flurstück Nr. 396 Gemarkung Pörnbach gilt unverändert weiter.

Anpassung der Emissionskontingente

Die ursprünglich festgesetzten Emissionskontingente wurden aufgrund der Verschiebung der Baugrenze sowie der Ausgleichsfläche überprüft. Da die Überprüfung ergeben hat, dass Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen Auswirkungen auf den Schallleistungspegel und den Immissionsbeitrag hat, wird an den ursprünglichen Festsetzungen der Emissionskontingente festgehalten. Die Bezugsfläche der Teilfläche 4 (TF 4) wurde entsprechend der Planung von 2.164 m² auf 2.424 m² geändert.

Sonstige Aktualisierungen

Die entlang der östlich verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte private Grünfläche wird im Zuge der Planung ebenfalls nach Süden erweitert. Analog zur bisherigen Festsetzung endet die Grünfläche weiterhin an der Ausgleichsfläche und wird entsprechend deren neuer räumlicher Ausdehnung angepasst.

Mit der Erweiterung der Baugrenze sowie der Ausgleichsfläche geht außerdem eine entsprechende Erweiterung des Geltungsbereichs in südliche Richtung einher.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Pörnbach kommt diesem Belang insofern nach, als dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine Neuausweisung, sondern um die Intensivierung der Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Gewerbestandortes handelt. Zudem beschränkt sich die Erweiterung auf einen vergleichsweisen geringen Flächenumfang, sodass die zusätzliche Flächeninanspruchnahme insgesamt auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt bleibt.

Aufgrund der geringen Flächengröße gehen von der Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf sonstige Bedarfe der Gemeinde Pörnbach an Gewerbeflächen einher. Auch eine Untersuchung von Flächenpotentialen an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird als verzichtbar angesehen.

8 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

8.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von Teilbereichen einer Kiesfläche, eines mit Brennnesseln und Gras bewachsenen Walls sowie einer seit kurzem brachliegenden Ackerfläche zur Folge hat.

Das Vorhaben befindet sich in der Feldvogelkulisse Rebhuhn (Gebietsnummer 74346002), weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verändert sich. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann der Eingriff durch Festsetzungen so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Aussagen zum Immissionsschutz werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt. Eine Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen ist nach aktuellem Erkenntnisstand daher noch nicht abschließend möglich.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Zur Bewertung zukünftiger Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung Januar 2003) verwendet. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im Mai 2026 eine Ortsbegehung durchgeführt sowie historische Luftbilder und Informationen

einer Begehung im Jahr 2020 herangezogen. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Aktuell befindet sich auf der überplanten Fläche eine Kiesfläche sowie ein dicht mit Gräsern und Brennnesseln bewachsener Wall, die Flächen sind demnach bereits anthropogen überprägt. Südlich angrenzend befindet sich eine seit kurzem brachliegende Ackerfläche. Gemäß Ursprungsbebauungsplan sollte im Bereich der Kiesfläche und des Walls jedoch eine Eingrünung mit Gehölzpflanzungen und Ansaat bestehen. Augenscheinlich steht die angelegte Kiesfläche im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben. Gemäß Begehung im Jahr 2020 sowie Luftbildern war der Ausgangszustand Acker, dieser Zustand wird für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs herangezogen.

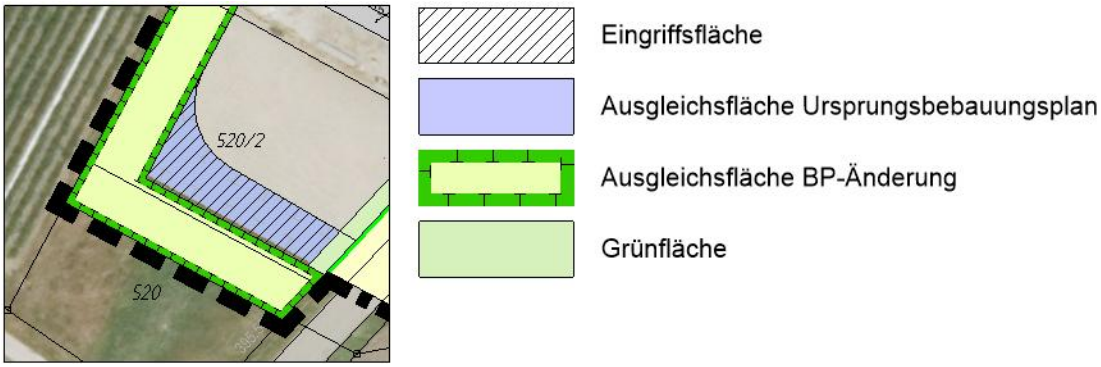

Abb. 5: Darstellung der Eingriffsflächen, ohne Maßstab (WipflerPLAN, 26.05.2026)

Die vorstehende Abbildung zeigt die in der Bilanzierung angesetzten Flächen. Die Grün- und Ausgleichsflächen wurden in der Bilanzierung nicht mit einbezogen, da die Flächen weiterhin unversiegelt und begrünt vorliegen und aus naturschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung aus der Nutzungsänderung resultiert. Ebenfalls wurden die im bestehenden Bebauungsplan bereits berücksichtigten Flächen nicht weiter betrachtet, da der Kompensationsbedarf bereits abgegolten ist.

Die von der Planung betroffenen Flächen sind bezüglich der Eingriffsschwere als Typ A gemäß Leitfaden einzustufen (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35; Die GRZ ist in der vorliegenden Planung mit 0,6 festgesetzt).

Durch geeignete Festsetzungen kann die Eingriffsintensität vermindert werden, welche als Verringerungsfaktor angerechnet werden können. Die Maßnahmen sind in der nachfolgenden Bilanzierungstabelle aufgelistet.

Tab. 1: Eingriffsermittlung

Beeinträchtigungsintensität								
Ausgangs-zustand	**Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**	**Zielzustand**	**Versiege-lungsgrad**	**Fläche [m²]**	**Eingriffs-schwere**	**Ausgleichs-faktor**		**Ausgleichs-bedarf [m²]**
Ackerflächen	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (oberer Wert)	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche	GRZ > 0,35: Typ A	294	Typ AI: 0,3-0,6	0,55	*	162
Summe Ausgleichsbedarf [m²]								**162**

* Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors			
V1 Innere Durchgrünung durch naturnahe Gestaltung der Grün- und Stellplatzflächen	Schutzgut Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Reduzierung Ausgleichsfaktor um 0,05

Zudem wird durch das geplante Vorhaben auf einer Fläche von 271 m² in die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Ausgleichsfläche eingegriffen. Die Fläche muss im Größenverhältnis von 1:1 ebenfalls ausgeglichen werden. So entsteht ein gesamter Kompensationsbedarf von **433 m²**.

8.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Bereich der in Richtung Süden verlegten/erweiterten Ausgleichsfläche (Ortsrandeingrünung) erbracht. Die Ausgleichsfläche wird um insgesamt 436 m² erweitert, der Kompensationsbedarf von 433 m² ist somit vollständig gedeckt. Auf der Fläche sind Gehölzpflanzungen sowie eine Ansaat vorgesehen, die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Eingriff ist somit vollständig kompensiert.

8.4 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung für den Änderungsbereich des Bebauungsplans erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 18.05.2026. Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten.

Bei der beeinträchtigten Fläche handelt es sich um eine Kiesfläche, einen überwiegend dicht mit Gras und Brennnesseln bewachsenen Wall sowie eine seit kurzem brachliegenden Ackerfläche in direkter Nähe zu bestehenden Bebauungen. Gehölze befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet.

Die Eignung der Fläche für Zauneidechsen wird grundlegend als gering eingestuft, da der Wall überwiegend sehr dicht und hoch bewachsen ist und nur wenige offene Stellen aufweist. Die Fläche war gemäß historischen Luftbildern im Jahr 2022 noch vollständig als Acker genutzt. Im Umfeld sind ebenfalls lediglich gering geeignete Verbundstrukturen vorhanden, sodass keine rasche Besiedelung des gering geeigneten Standorts anzunehmen ist. Eine Betroffenheit der Zauneidechse ist daher nicht zu erwarten.

Andere planungsrelevante Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsumgriff ebenfalls nicht anzunehmen.

Abb. 6: Überblick über die Planfläche, Ackerbrache im Süden (links) sowie Kiesfläche im Norden (rechts) mit dazwischenliegendem Wall

Abb. 7: Nordseite des Walls

Abb. 8: Südseite des Walls

In der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Fundpunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzeichnet.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

9 Weitere fachliche Belange

9.1 Immissionsschutz

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro C. Hentschel Consult eine Schalltechnische Untersuchung (SU 2112-2020 V02 vom 18.08.2020) erstellt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde die schalltechnische Untersuchung des Ursprungsbebauungsplans in Bezug auf die Änderungsplanung überprüft. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf die neue Wohnbebauung auf Flr. Nr. 29 berücksichtigt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Bezugsfläche der Teilfläche 4 (TF 4) von 2.164 m² auf 2.424 m² in Richtung Süden vergrößert. Daraus ergibt sich eine Erhöhung des Schallleistungspegels von 0,4 dB (A)/m² sowohl Tag als auch Nacht. Auch der Immissionspegel erhöht sich für die TF 4 um 0,4 dB(A). Der Planwert nach DIN 45691 wird somit weiterhin eingehalten.

Darüber hinaus wurde die schalltechnische Situation der Änderungsplanung im Hinblick auf den Wohnungsneubau auf der Fl. Nr. 29 überprüft. Die Untersuchung zeigt, dass der Immissionsbeitrag der TF 4 an diesem Standort um mindestens 20 dB(A) unter der Gesamtbelastung liegt. Der Immissionsbeitrag ist damit irrelevant und trägt nicht zur Gesamtbelastung bei.

Insgesamt betrachtet ergeben sich somit durch die Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Änderungen für die Planung. Die Festsetzungen des Urspungsbebauungsplans werden beibehalten und die Bezugsfläche der TF 4 entsprechend geändert.

9.2 Hochwasserschutz

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (https://www.umweltatlas.bayern.de; aufgerufen am 18.05.2026) befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Entlang der Augsburger Straße verläuft ein potenzieller Fließweg bei Starkregen von Norden in Richtung Süden mit mäßigem bis starkem Abfluss. Im Norden im Bereich der Stellplatzflächen des Einzelhandels ist ein Fließweg mit erhöhtem Abfluss dargestellt. Potenzielle Fließwege bei Starkregen definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet.

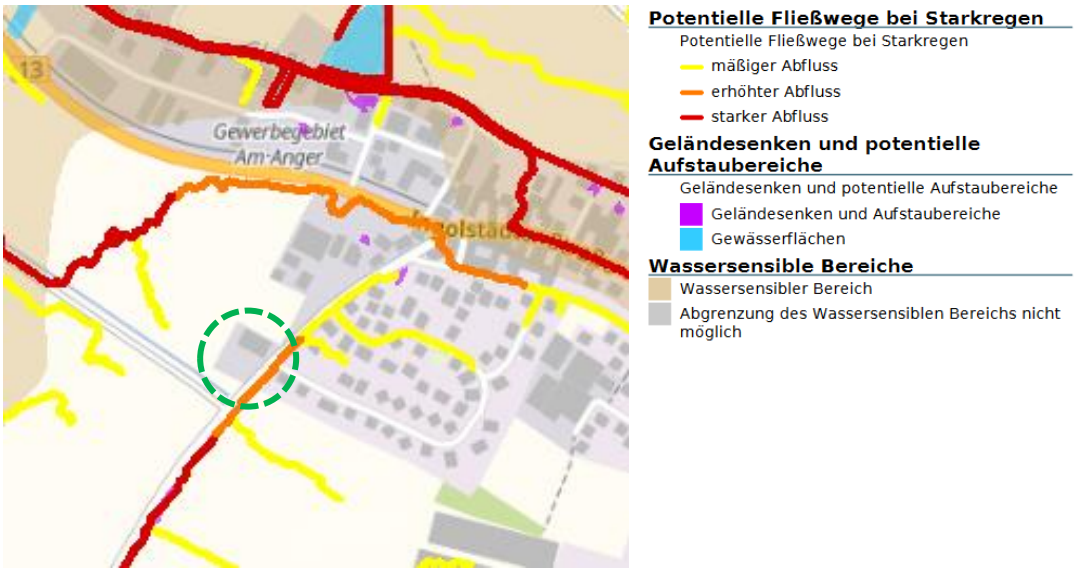

Abb. 9: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut[4]

Das private Baugrundstück ist demnach nicht gefährdet.

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Dabei ist zu beachten, dass gemäß § 37 WHG der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verändert oder beeinträchtigt werden darf. Dies ist bei der weiteren Planung und Ausführung entsprechend zu berücksichtigen.

[4] Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, Mai 2026, ohne Maßstab, Norden ist oben

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

9.3 Denkmalschutz

Baudenkmäler oder Ensembles sind von der Planung nicht betroffen.

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

9.4 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

<u>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:</u>

Berücksichtigung durch:

- flexible Baukörperstellung aufgrund weiträumig gewählter Baugrenzen ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- keine Beschränkung der Nutzung von Solarenergie
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima
- Helle Fassadenmaterialien

<u>Erneuerbare Energien</u>

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften in Kraft getreten, welches u.a. die Bayerische Bauordnung (BayBO) betrifft. Art. 44a BayBO regelt die PV-Pflicht u.a. für Nichtwohngebäude. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein. Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. Dachflächen sind grundsätzlich für die Unterbringung von Modulen geeignet, sofern sie beispielsweise nicht verschattet sind, so dass eine Stromerzeugung unmöglich ist oder der Belichtung oder Be- und Entlüftung dienen. Die weiteren Vorgaben der BayBO sind zu beachten.

Mit der Novellierung wurde auch das Verhältnis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, dass ebenfalls die Nutzung solarthermischer Anlagen oder von Anlagen zur Stromerzeugung vorschreibt.

9.5 Boden- und Grundwasserschutz

Nach derzeitiger Aktenlage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollten sich entsprechende Erkenntnisse ergeben sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu informieren und die Flächen in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Darüber hinaus wird empfohlen bei Geländeauffüllungen nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten ist, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F.. Auflagen werden im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Augsburger Straße im Süden sowie über die Ingolstädter Straße im Osten. Im Zuge der weiteren Objekt- und Genehmigungsplanung sind die Anforderungen an die Erschließung sowie an die Befahrbarkeit durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere ausreichende Fahrbahnbreiten, Tragfähigkeit, Kurvenradien sowie gegebenenfalls erforderliche Zufahrten, Bewegungs- und Wendemöglichkeiten. Dabei sind die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und technischen Richtlinien, insbesondere die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Mit der Planänderung gehen keine Änderungen an der öffentlichen Ver- und Entsorgung des Plangebiets einher. Daher wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das

zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Außerdem wird auf die notwendige Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern hingewiesen.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser ist durch die Gemeinde Pörnbach sichergestellt. Die Löschwasserversorgung soll ebenfalls über das öffentliche Trinkwasser-Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Kläranlage der Gemeinde Pörnbach.

Abfallbehälter sind an den jeweiligen Erschließungsstraßen bereitzustellen.

Mittels Hausanschlüssen ist der Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz einschließlich Strom und Telekommunikation herzustellen.

Die vorhandenen Leitungen des Netzbetreibers Bayernwerk Netz GmbH verlaufen in der Augsburger Straße und in der Ingolstädter Straße am nordwestlichen bzw. nördlichen Rand der Fahrbahn in den Straßenparzellen. Eine weitere Leitung verläuft entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 521/5, auf dem sich die Fußwegeverbindung zum Lebensmittelmarkt befindet. Da die Leitungen auf öffentlichem Grund verlaufen, besteht kein Sicherungsbedarf im Bebauungsplan. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit der Planung nicht geändert.

Weitere Leitungen befinden sich auf den bereits entwickelten Flurstücken Nr. 520/1, 520/5 und 520/6, die Flächen werden mit der Planung nicht geändert, sodass die Leitungen nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich der Leitungen sind entsprechende Schutzbereiche zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen innerhalb der Schutzbereiche bedürfen der vorherigen Abstimmung bzw. Zustimmung des Leitungsträgers. Bei Bauarbeiten sind die Leitungen zu sichern und die entsprechenden Sicherheitsvorgaben einzuhalten. Vor Beginn von Erdarbeiten kann eine Leitungsauskunft bzw. Ortung durch den Netzbetreiber veranlasst werden.

Darüber hinaus befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom im Plangebiet, in den Straßenparzellen und auf den bereits entwickelten Grundstücken. Im Rahmen der weiteren Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass deren Bestand und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere bei geplanten Baumpflanzungen sind ausreichende Abstände zu den Leitungen zu berücksichtigen, damit deren Bau, Unterhaltung und eine mögliche Erweiterung weiterhin gewährleistet bleiben. Hierbei ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013) zu beachten.

11 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Das aktuell geplante Bauvorhaben soll zeitnah umgesetzt werden.

Mit der Erweiterung wird der Betriebsstandort gestärkt und bestehende Arbeitsplätze gesichert.

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

Zur Umsetzung der Planung kann eine Neuaufteilung der Grundtücke erfolgen, um ein zusammenhängendes Baugrundstück sowie eine separat parzellierte Ausgleichsfläche zu schaffen.