Unterlagen der Bürgerbeteiligung vom 18.03.2024 im Rahmen von – ISEK – Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – Rahmenplan –

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Was ist ISEK ?

Ein Entwicklungskonzept für ein räumlich begrenztes Gebiet (Hauptort Pörnbach und Puch)

- Beachtung aller relevanten Themen der Ortsentwicklung (Wohnen, Handel, Mobilität, Klimaschutz, Freiraum etc.)
- Beteiligung der Öffentlichkeit und Experten
- Gibt konkrete Handlungsempfehlungen
- Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung als Grundlage für die Beantragung von Mitteln aus der Städtebauförderung

Urheberrechtlich geschützt, architektur@verawinzinger.de

Beispiele: Ortsentwicklung

Städtebaulicher Rahmenplan

Umnutzung bestehender Bausubstanz

Schaffung von Treffpunkten im Ort Digitalisierung 4.0
Mediathek, dig. Museum

Schaffung von Räumen f. d. Kultur

(Vohburg a.d.Donau)

Erhalt von prägenden, innerörtlichen Grünflächen

Schaffung von Treffpunkten im Ort

Ortskern beleben durch gemischte Nutzung

(Burgheim)

Warum benötigen ***wir*** ein ISEK

Wir definieren,
was wir wollen
oder
was wir nicht wollen.

Bessere Chancen bei Förderungen
- Fördergebiet -
- Sanierungsgebiet -
Abschreibungen

Fördermöglichkeiten für Dritte
werden eröffnet

ISEK = Der **Rahmenplan**

- ist ein informelles Planungsinstrument ohne rechtliche Bindung.
- definiert die Entwicklungsziele der Gemeinde.

Gemeinderat versucht die Ziele zu erreichen.

Formell – Baurecht:
Flächennutzungsplan
Bebauungspläne
Satzungen etc.

Informelle Möglichkeiten
- Beratung
- Flächenerwerb

ISEK

=

Rahmenplan

rechtlich keine Außenwirkung

Bei **Bedarf** Entwicklung von

Bebauungspläne und Satzungen

Auslegung
Öffentlichkeitsbeteiligung
Behördenbeteiligung

= offenes Verfahren

Mögliche Handlungsfelder für Pörnbach

Entwicklungsziele

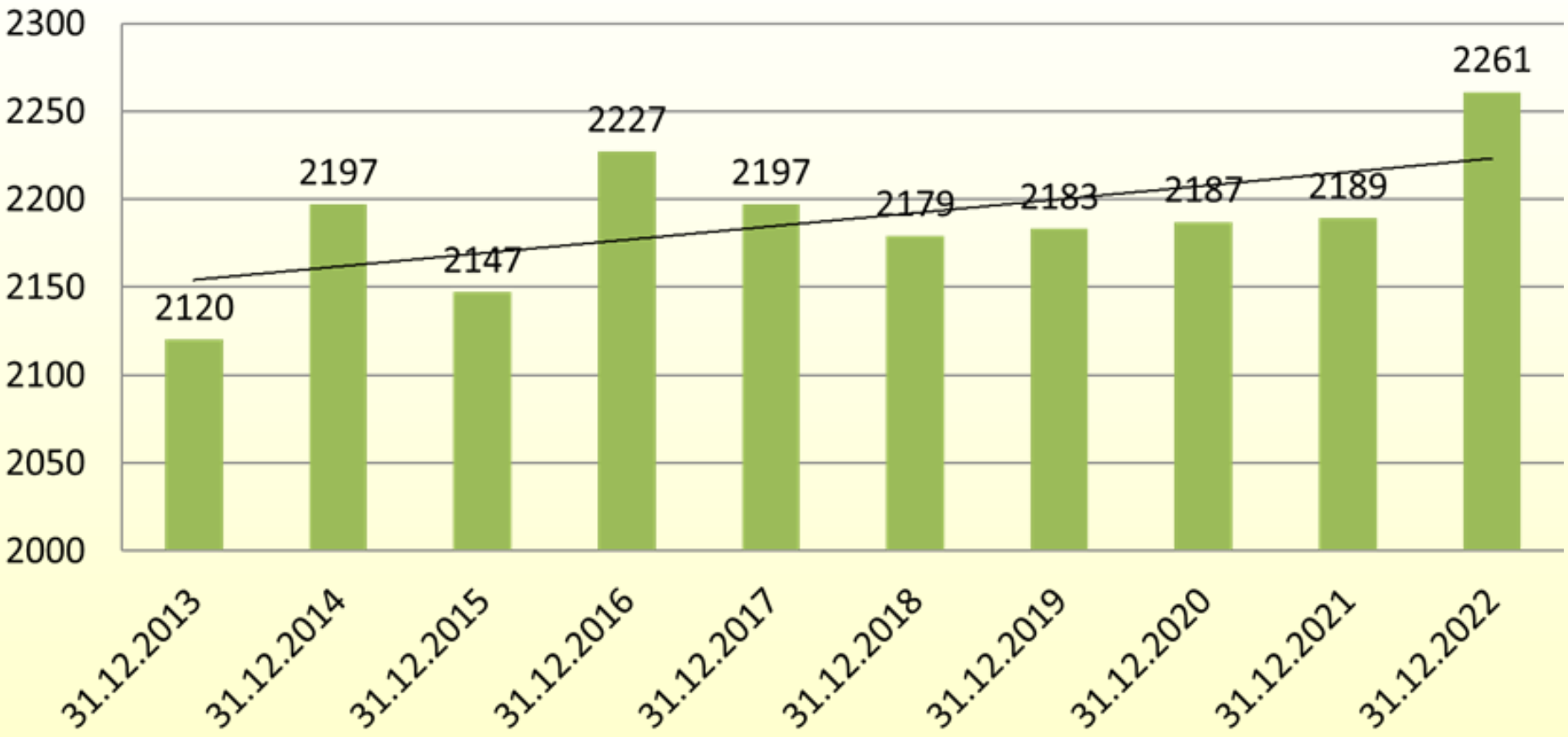
- Wollen wir Wachstum?
- In welchem Umfange?
- Vor- und Nachteile abwägen

- Auslastung Kinderkrippe, Kindergarten, Schule
- Bevölkerungsstruktur (Alterspyramide)

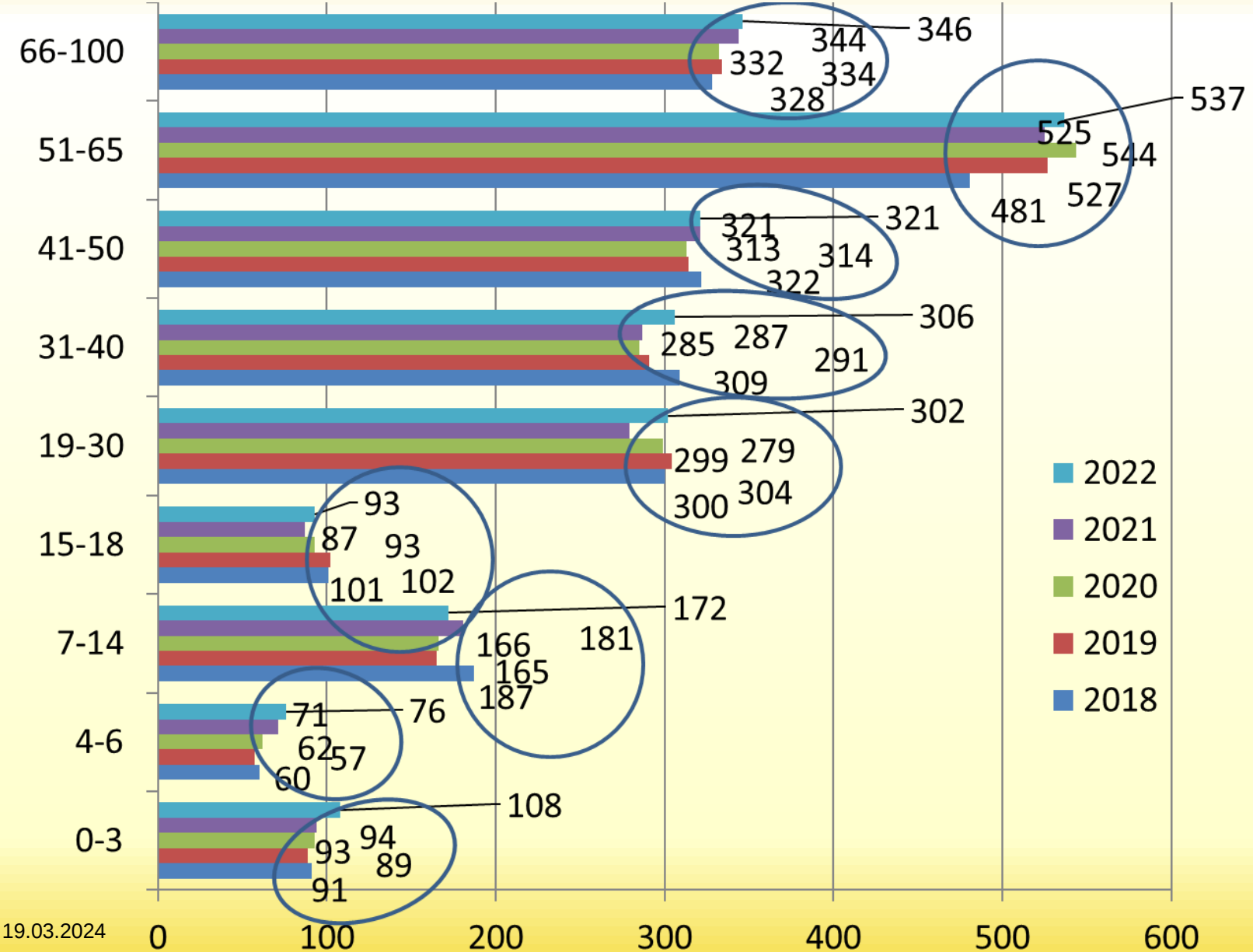
- Was wird in der Gemeinde benötigt (Kinder/Familien/Senioren)

- Auswirkungen für Vereine (Nachwuchs, Ausrichtung)

Gemeinde Pörnbach



Gemeinde Pörnbach



Entwicklungsziele

- Wollen wir Wachstum?
- In welchem Umfange?
- Vor- und Nachteile abwägen

- Auslastung Kinderkrippe, Kindergarten, Schule
- Bevölkerungsstruktur (Alterspyramide)

- Was wird in der Gemeinde benötigt (Kinder/Familien/Senioren)

- Auswirkungen für Vereine (Nachwuchs, Ausrichtung)

Der Gemeinderat hat sich auf 2% Wachstum verständigt.

Die Bestandserhebung ist in den Karten 1+3+4 mit folgenden Grundlagen erarbeitet

Der Schwarz- / Weißplan Karte 1 bildet den Bestand des Urkatasters in schwarz, sowie die Umrisse der neuzeitlichen Gebäude (DFK-Karte) in weiß ab. So wird die Entwicklung, im zu untersuchenden Bereich, ausgehend vom ursprünglichen Kern von 1834 bis heute, sichtbar.

In der Karte 3 Nutzungen und FNP 6. Änderung werden Fakten gebündelt.

Die Grundlagen bilden:

- die DFK-Karte vom Vermessungsamt
- der FNP in seiner 6. Änderung
- der Auszug aus dem kommunalen Gewerberegister
- aktuelle Landwirtschaft
- der derzeitige Gebäude-Leerstand

Die Bestandserhebung ist in den Karten 1+3+4 mit folgenden Grundlagen erarbeitet

In der Karte 4 Baurechtliche Grundlagen werden die baurechtlich relevanten Fakten gebündelt.

Die Grundlagen bilden:

- die aktuellen Bebauungspläne
- die Bauanträge / Bauvoranfragen, die innerhalb der letzten 7 Jahre bei der Gemeinde gestellt wurden
- die noch unbebauten Grundstücke in den Bebauungsplänen
- die unbebauten Grundstücke im Bereich der unbeplanten Bereiche
- die versiegelten privaten Freiflächen *(s. hierzu auch Karte 7 – Schwächen)*

Karte 6 – Städtebauliche Stärken

unter

www.poernbach.de/ortsentwicklung

Ortsentwicklung ersichtlich.

Ihre Anmerkungen/Anregungen und Ideen gerne bis 18.04.24 per E-Mail an: ISEK@poernbach.de

© architektur@verawinzinger.de

Gemeinde Pörnbach

Raumkanten

Die Raumkante ist sowohl durch die horizontale als auch durch die vertikale Gebäudelinie definiert.

Hierbei geht es um die Sicherung der ortstypischen Struktur, die prägenden Gebäude und deren Lage und Situierung im ortsräumlichen Verbund; die in der Gesamtheit den Ort nachhaltig prägen.

© architektur@verawinzinger.de

Ortsbildprägende Gebäude

Die ortsbildprägenden Gebäude sind für das Ortsbild besonders wichtige Hauptgebäude, die teilweise auch unter Denkmalschutz stehen.

Sie repräsentieren die ehemals vorherrschenden Gebäudetypen. Ein ortsbildprägendes Gebäude ist für das Dorfgefüge immer nachhaltig prägend. Eine Erhaltungspflicht für Gebäude besteht nur im Rahmen des Denkmalschutzes.

© architektur@verawinzinger.de

Gemeinde Pörnbach

Ortsbildprägende Bäume sind für das Ortsbild besonders wichtig; sie können Hauptgebäude ersetzen und prägen nicht nur den Standort, sondern verändern den Raum. Sie filtern Feinstaub aus der Luft, kühlen die Orte, spenden Schatten und bieten Nistplätze etc.

© architektur@verawinzinger.de

Gemeinde Pörnbach

Dörfliche Straße

Die *Dorfstraße,* parallel zur Bundesstraße B 13 verlaufend, ist eine klassische „Dörfliche Straße". Hier findet ein Miteinander aller Verkehrsteilnehmer statt. Die Ränder sind grün gesäumt und gehen direkt in den privaten Raum über. Dieser ist ebenso begrünt. Die Gärten und Bäume mit den großen Gebäuden im Norden und den kleineren im Süden prägen diesen Straßenraum nachhaltig.

© architektur@verawinzinger.de

Karte 7 – Städtebauliche Schwächen

unter

www.poernbach.de/ortsentwicklung

Ortsentwicklung ersichtlich.

Ihre Anmerkungen/Anregungen und Ideen gerne bis 18.04.24 per E-Mail an: ISEK@poernbach.de

© architektur@verawinzinger.de

Karte 8 – Gebietskategorien

unter

www.poernbach.de/ortsentwicklung

Ortsentwicklung ersichtlich.

Ihre Anmerkungen/Anregungen und Ideen gerne bis 18.04.24 per E-Mail an: ISEK@poernbach.de

© architektur@verawinzinger.de

Gemeinde Pörnbach

In der **Karte 8 Gebietskategorien** werden die städtebaulichen Fakten der Ortsentwicklung, hinsichtlich einer möglichen Nachverdichtung ermittelt und untersucht. Hierbei handelt es sich um das **Handlungsfeld – Nachverdichtung**.
Die Grundlage bilden die bereits unterschiedlich entwickelten Gebiete.

- **Bebauungsplangebiete**

Die bestehenden Bebauungspläne, die derzeit nur eine Wohnung zulassen,sollen angepasst werden. Es sollen künftig je Grundstück 2 Wohneinheiten und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig sein.

- **Parzellierungsbereich –**

Bereich, der kleinere Strukturen, wie Einzel-/Doppelhäuser aufweist und dem Wohnen zuzuordnen ist.
Aufgrund dessen wird die Grundstücksfläche als Ansatz genommen und die Berechnung von einer Wohneinheit je vollendete 300 m ² Grundstücksfläche zugrunde gelegt.

- **Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern**.

Bereich, der die prägenden Gebäudetypologien aufweist und der schon immer eine gemischte Nutzung (Versorgung) aufwies; hierbei handelt es sich um den Ortskern von Pörnbach. Aufgrund der Lage (Erreichbarkeit) und der Immissionsbelastung (B13) bietet sich das auch weiterhin an.

- **Strukturerhaltendes Wohnen –**

Bereich, der prägende Gebäudestrukturen aufweist, jedoch bereits überwiegend mit Wohnen belegt ist.

Für diese beiden Bereiche (Gemische Nutzung im prägenden Ortskern, Strukturerhaltendes Wohnen) berechnen sich die Wohnungen wie folgt:
Eine Wohneinheit je 250 m³ vollendete Kubatur der vorhandenen Wohnhäuser, gem. DFK-Karte, und eine weitere Wohnung je 300 m² vollendete Restgrundstücksfläche. Restgrundstücksfläche ist Grundstücksfläche abzgl. der Grundfläche des Wohnhauses, dessen Grundfläche bereits bei der Kubatur in Ansatz kommt.

architektur@verawinzinger.de

Weitere Schritte nach der Bürgerinfo:

Die in der Bürgerinfo vorgebrachten Anregungen zu der

Karte 6 Stärken und der Karte 7 Schwächen, sowie der Karte 8 Gebietskategorien

sowie die nach der Bürgerinfo eingehenden Anregungen,

werden zusammengefasst, aufgearbeitet und den Handlungsfeldern zugeordnet, ggf.

neue Handlungsfelder ergänzt und

dem Gemeinderat zur Beratung und Behandlung vorgelegt.

Ihre Anregungen senden Sie uns bitte bis 18.04.24 per mail an: ISEK@poernbach.de,

Infos zum Thema ISEK entnehmen Sie künftig bitte dem Nachrichtenblatt und /oder der

Homepage der Gemeinde unter

www.poernbach.de (Rubrik „Wirtschaft und Bauen/Ortsentwicklung")

–www.poernbach.de/ortsentwicklung-