

## NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Gemeinderates Pörsnbach am  
Dienstag, den 13.04.2021 in der Turnhalle der Grundschule Pörsnbach.

Vorsitzender:

Schriftführerin:

Anwesend sind die Gemeinderäte

Abwesend/wegen: / entschuldigt

Der Vorsitzende eröffnet um 19.00 Uhr den öffentlichen Teil der 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.**

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

Für nachfolgende Sachverhalte wurde die Nichtöffentlichkeit aufgehoben:

- Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Pörsnbach und Firma TREND Immobilien GmbH & Co. KG für das Gebiet „Gewerbegebiet Einzelhandel“
- Abschluss einer Vereinbarung mit dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Staatliche Bauamt Ingolstadt über den Bau und die künftige Unterhaltung einer neuen Linksabbiegespur bei Abschnitt 2020, Station 1,400 der Bundesstraße 13 zur Einfahrt zum Gewerbegebiet Einzelhandel bei Pörsnbach
- Die Verwaltung wurde beauftragt, weitere Schritte zur Vergabe des Grundstücks Fl.Nr. 1157/11 Gemarkung Pörsnbach im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung (Verkauf gegen Höchstgebot mit einem Mindestgebot von 305,- €/m<sup>2</sup>, Beurkundung einer Bauverpflichtung) einzuleiten

**2.**

### **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 16.03.2021 - öffentlicher Teil -**

Die Niederschrift über die Sitzung am 16.03.2021 wurde gemäß der Geschäftsordnung versandt.

#### Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung am 16.03.2021 – öffentlicher Teil - wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

### 3.

#### Behandlung von Bauanträgen

##### 3.1

#### Bekanntgabe der Vorhaben, die auf dem Verwaltungsweg erledigt wurden

Errichtung von 34 Wohncontainern mit WC-Duschanlage, Waschraum und Aufenthaltsraum  
Fl.Nr. 275, Gemarkung Pörbach, Maushof Allee 12

#### Bekanntgabe der Vorhaben, die im Freistellungsverfahren behandelt wurden

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage  
Fl.Nr. 384/50, Gemarkung Pörbach, Maushof Allee 4 a

##### 3.2

#### Bauantrag über die Generalsanierung des denkmalgeschützten Gebäudes „Gasthof zur Post“, Fl.Nr. 10, Gemarkung Pörbach, Ingolstädter Straße 1

Herr Anglhuber vom Büro Aris stellt den Bauantrag über die Generalsanierung des Gebäudes vor.

#### Beschluss:

Herr Anglhuber vom Büro Aris nimmt als Sachverständiger an der Sitzung teil.

14 : 0

Wie bereits aus den vergangenen Sitzungen und Veranstaltungen bekannt ist, beabsichtigt die Gemeinde Pörbach das denkmalgeschützte Gebäude „Gasthof zur Post“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 10, Gemarkung Pörbach, in der Ingolstädter Straße 1, zu sanieren. An der Westseite des Grundstücks sollen 3 Garagen mit Satteldach errichtet werden (Größe 7,98 m x 6,57 m).

Folgendes ist geplant:

Im Erdgeschoss soll neben einem Dorfladen auf 123,39 m<sup>2</sup> mit Gastronomie/Bürgertreff 154,65 m<sup>2</sup> mit 2 Gasträumen (abtrennbar), mit ca. 45 – 50 Sitzplätzen, die Küche/Vorbereitungsraum mit Kühlzelle, ein Lager/Putzraum, ein Büro und Toiletten eingebaut werden.

Im Obergeschoss sind auf 87,88 m<sup>2</sup> Räume für die Gesundheitsversorgung (u. a. 2 Behandlungsräume, Warteraum, Büro und Personalraum), ein Raum für Vereine/Bürger 87,55 m<sup>2</sup>, Putzraum, Toiletten und Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung/Rathaus 79,47 m<sup>2</sup> (Sekretariat, Bürgermeister, Archiv, Warteraum, Teeküche) vorgesehen.

Im Dachgeschoss ist auf 218,81 m<sup>2</sup> ein Bürgersaal (bis zu ca. 140 Personen) mit Garderobe, Catering/Essen, Lüftungsraum/Technik und darüber ist eine Galerie (dem Bürgersaal zugeordnet) mit 36,80 m<sup>2</sup> geplant.

An der Nordwestseite ist eine außenliegende Treppe als 2. Rettungsweg geplant. Auch ist der Einbau eines Aufzugs vorgesehen. Im Keller soll ein Raum für Technik entstehen.

Die bestehende Wand- und Firsthöhe bleibt unverändert. Der bestehende Dachstuhl wird nach statischer Erfordernis ertüchtigt. Das Dach wird mit naturroten Biberschwanzziegeln neu gedeckt.

Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 BauGB in die Umgebung ein. Es handelt sich um ein Bestandsgebäude. Das Gebäude wurde im Bestand als Gaststätte genutzt.

Insgesamt werden 26 Stellplätze, davon 3 neue Garagen und 1 Behindertenstellplatz nachgewiesen. Die Stellplätze an der Südseite des Gebäudes sind bereits Bestand.

Weiter wird der Antrag auf eine isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO für folgende Bereiche gestellt.

1. Nach DIN 1986-100, Abschnitt 8.2.1., müssen Sanitärräume in Gebäuden, die ständig für einen wechselnden Personenkreis bestimmt oder allgemein zugänglich sind (z.B. Gaststätten, Hotels und Schulen) einen Bodenablauf mit Geruchverschluss erhalten.

Im vorliegenden Fall sind verschiedene kleine Toilettenanlagen im Gebäude konzipiert, der Eingriff in bestehende Boden- und Holzdeckenkonstruktionen erscheint wirtschaftlich und bautechnisch unverhältnismäßig hoch und denkmalpflegerisch sehr fragwürdig, daher soll auf die Bodenabläufe im Bereich der Toiletten verzichtet werden. Ein Nachteil ist für den Architekten hier nicht ersichtlich.

2. Nach DIN 1986-100 ist die Rückstauenebene in Bezug zu den Ablaufstellen zu ermitteln; Rückstauenebene ist die höchste Ebene, bis zu der Wasser/Abwasser in einer Entwässerungsanlage ansteigen kann.

Im vorliegenden Fall liegen alle Entwässerungsgegenstände über der Oberkante des nächsten angeschlossenen Schachtes, bis auf den Ablauf des Fettabscheiders. Nach DIN 752-1 sind Abscheider deren Wasserspiegel unter der Rückstauenebene liegen, über eine nachgeschaltete Hebeanlage zu entwässern.

Da der Benutzerkreis sehr klein ist und keine großgewerbliche Küche angeschlossen ist, soll auf die Hebeanlage verzichtet werden und stattdessen der Schutz vor Rückstau über einen Rückstauverschluss – 1 x selbsttätig schließend, 1x mit Fremdenergie – vollzogen werden.

Bei Rückstau ist ein Betrieb der Küche nicht möglich, der Betreiber wird über einen akustischen Alarm alarmiert.

Aus Sicht des Entwurfsverfassers stellt vor allem die notwendige Entlüftung über Dach einer Hebeanlage im Baudenkmal ein Problem dar, bei der vorgeschlagenen Lösung mit Rückstauklappe ist ein vergleichbarer Schutz ohne Eingriffe in den historischen Gebäudebestand möglich.

Das Wartungs- und Reinigungsintervall des Fettabscheiders ist nutzungsabhängig, mind. jedoch einmal jährlich einzuhalten und fachgerecht zu dokumentieren.

Die Erteilung des Antrags auf eine isolierte Abweichung wie oben beschrieben wird beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

#### Beschluss:

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

14 : 0

### 3.3

#### **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines 7-Familienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1001, Gemarkung Pörnbach, in der Raiffeisenstraße 20**

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1001, Gemarkung Pörnbach, (Grundstückgröße 1.540 m<sup>2</sup>) in der Raiffeisenstraße 20, ein 7-Familienwohnhaus, Größe

16 m bzw. mit Anbau an den Giebelseiten 21,50 m x 11,35 m, mit 6 Garagen und 8 Stellplätzen zu errichten. Mit dem Antrag auf Vorbescheid möchte er folgende Fragen klären:

- Ist das Grundstück mit einem 7-Familienhaus mit einer bergseitigen Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 12,0 m sowie den dazugehörigen Garagen und Stellplätzen, wie in der beiliegenden Bauzeichnung ersichtlich, bebaubar?
- Ist eine überbaute Grundfläche (nur Gebäude) von 230 m<sup>2</sup> möglich?

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art (Wohngebäude) fügt sich ein.

Das Maß des geplanten Gebäudes (Wand-/Firsthöhe, Kubatur und Geschossigkeit) fügt sich nach Ansicht der Verwaltung nicht ein. Ein vergleichbares Wohngebäude befindet sich nicht in unmittelbarer Umgebung. Zwar sind die zusammengebauten Gebäude auf den benachbarten Grundstücken Fl.Nrn. 106 und 106/1 Gemarkung Pörsbach in der Kubatur vergleichbar bzw. größer (ca. 260 m<sup>2</sup> einschließlich erdgeschossigem Anbau von ca. 23 m<sup>2</sup>), jedoch sind die Gebäude in Wandhöhe/Firsthöhe deutlich niedriger (Firsthöhe ca. 7,50 m).

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Bereich des Grundstücks als MD (Dorfgebiet), der südliche Bereich des Grundstücks als sonstige Grünfläche mit ortsbildprägendem Grünzug (von Bebauung freizuhalten) dargestellt.

Die Erschließung erfolgt von der Raiffeisenstraße über eine ca. 40 m lange und 5 m breite Zufahrt. Leitungen für die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind zwar grundsätzlich in der Raiffeisenstraße vorhanden. Die Frage, inwieweit jedoch Hausanschlüsse vorhanden sind oder ob die Dimensionierung ausreicht, war nicht Bestandteil des Antrages. Sollte dem Antrag zugestimmt werden, ist noch vor Weitergabe des Planes an das Landratsamt mit dem Bauherrn eine Vereinbarung über die Kostentragung für evtl. notwendige (zusätzliche) Hausanschlüsse oder Änderungen an den bestehenden Hausanschlüssen abzuschließen. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit einer Änderung, Vergrößerung, etc. entstehen, sind vom Bauherrn zu tragen.

Spätestens mit Vorlage des Bauantrages ist ein Entwässerungsplan mit Angabe der Schmutzwasserableitung, der Niederschlagswasserbeseitigung, der versiegelten Flächen, usw. einzureichen.

Für das Vorhaben (7 Familienhaus) sind insgesamt 15 Stellplätze (7x2 + 1 Besucherstellplatz) nachzuweisen. In den Plänen wurden bisher 14 Stellplätze nachgewiesen. Die erforderliche Anzahl nach der Stellplatzsatzung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Diese sind auch tatsächlich anzulegen.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Auch die Angaben, ob die Nachbarn beteiligt wurden, fehlen.

Die erforderlichen Abstandsflächen und der Brandschutz sind von Seiten des Landratsamtes zu prüfen.

#### Beschluss:

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

0 : 14

Damit ist das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben nicht erteilt.

### 3.4

#### **Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Garagen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 89 und 86/1, Gemarkung Pörnbach, Am Weiher 4**

Der Bauherr beabsichtigt auf den Grundstücken Fl.Nrn. 89 und 86/1, Gemarkung Pörnbach, in der Straße Am Weiher 4, ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten, in der Form E + 1 + D, mit Satteldach, mit 4 Garagen und 10 Stellplätzen zu errichten.

Für das Grundstück (Größe lt. Bauantrag 813 m<sup>2</sup>) liegt ein genehmigter Vorbescheid vom Landratsamt Pfaffenhofen vom 29.11.2019, Az.: 30/602 VA VII 20191239 für den Neubau eines 5-Familienhauses mit den Außenmaßen 15 x 11,50 m vor. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde in der Gemeinderatssitzung am 18.09.2018 erteilt. Geplante Größe damals 12 m x 15,99 m (später genehmigter Vorbescheid 11,50 m x 15 m = 172,5 m<sup>2</sup> Grundfläche), Satteldach 38°, Wandhöhe 6,63 m, Firsthöhe 11,12 m.

Im aktuell vorliegenden Bauantrag ist nun ein Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten, Größe 12,06 m x 17,31 m + 0,875 m x 3,81 m = 212,09 m<sup>2</sup> Grundfläche + 2 Terrassen 12,42 m<sup>2</sup> bzw. 16,46 m<sup>2</sup> = 240,97 m<sup>2</sup> Gesamtgrundfläche, Wandhöhe 7,16 m (vom natürlichen Gelände 7,50 m), Firsthöhe 11,23 m, Satteldach DN 35°.

Da sich das Vorhaben im Innenbereich befindet, ist dieses zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Bebauung in die unmittelbare Umgebung einfügt.

Im Bauantrag werden als Bezugsgebäude die Wohngebäude Lindenstraße 6, 6 a (in Bau) und 8 genannt.

- Lindenstraße 6 = E+1+D, Grundfläche 202 m<sup>2</sup>, Größe 19,75 m x 10,25 m, Höhenmessung nicht erfolgt.
- Lindenstraße 6a = E+1+D, Grundfläche 244 m<sup>2</sup> (noch in Bau), Traufhöhe 7,20 m, Firsthöhe 11,30 m
- Lindenstraße 8 = E+1+D, Grundfläche 262 m<sup>2</sup>, Größe 18,75 m x 14 m, Traufhöhe 7,20 m, Firsthöhe 11,30 m

Aus Sicht der Gemeinde können die drei o. g. Gebäude keine Bezugsfälle mehr darstellen, da sie sich nicht mehr in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens befinden. Diese Vorhaben befinden sich in einer anderen Straße/Parallelstraße (Lindenstraße), wo die Umgebung von größeren Baukörpern geprägt ist. Diese prägen nicht die Bebauung in der Straße Am Weiher. Auch befinden sich diese Gebäude nicht mehr in Sichtweite des Grundstücks. Maximal kann noch das Gebäude Lindenstraße 6 als Bezugsfall angenommen werden. Daher ist das Vorhaben auf die Größe des Gebäudes wie im Vorbescheid genehmigt, umzuplanen.

Der Entwässerungsplan fehlt. Lt. Auskunft des Bauherrn wird dieser derzeit erstellt. Mit dem Entwässerungsplan ist ein Nachweis über die voraussichtlich anfallende Schmutzwassermenge in l/s sowie die Dimensionierung des geplanten/notwendigen Kanals in die öffentliche Entwässerungseinrichtung zu erbringen. Ggf. ist die Aufnahmefähigkeit des Kanals (Hydraulik) von einem Planungsbüro überrechnen zu lassen. Die Kosten hierfür sind vom Bauherrn zu tragen. Falls der vorhandene Hausanschluss geändert, vergrößert oder die Verlegung eines neuen größeren Anschlusses notwendig wird, sind auch diese Kosten vom Bauherrn zu übernehmen. Hierüber ist eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ein entsprechendes Bodengutachten ist vorzulegen.

Eine gesicherte Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist Teil der Erschließung und daher Voraussetzung für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Hinweise an das Landratsamt:

Es wurde eine Abweichung bzgl. der Abstandsflächen beantragt. Die Abstandsflächen des Balkons liegen teilweise in der Abstandsflächenübernahme aus Fl.Nr. 89/1 Gemarkung Pörnbach.

Die Bemaßung/Darstellung des Nachbargeländes an der Grundstücksgrenze fehlt.

Die Nachbarunterschriften liegen vor (teilweise nur Unterschrift eines Miteigentümers).

Die erforderliche Anzahl von 14 Stellplätzen wurde durch 4 Garagen und 10 Stellplätzen (davon 2 Behindertenstellplätzen) nachgewiesen.

#### Beschluss:

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

0 : 14

Damit ist das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben nicht erteilt.

### 3.5

#### **Bauantrag zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohneinheiten, einer Tiefgarage (36 Stellplätze) und 11 oberirdischen Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1194 und 1197/7, Gemarkung Pörnbach, in der Lindenstraße 12**

Der Bauherr beabsichtigt auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1194 und 1197/7, Gemarkung Pörnbach, (Größe ca. 2.000 m<sup>2</sup>) in der Lindenstraße 12, drei Mehrfamilienhäuser in der Form

E + 1 + D, Wandhöhe jeweils 6,50 m (Haus 1 = 7 m ab natürlichem Gelände), Firsthöhe zwischen 10,35 m und 10,87 m, mit je 2 Dachgauben an der Nordseite, je einer Dachgaube und je zwei Zwerchgiebeln an der Südseite, Satteldach 35° mit insgesamt 21 Wohneinheiten (Haus 1 = 8 WE, Haus 2 = 7 WE, Haus 3 = 6 WE), Grundfläche Haus 1 = 235,92 m<sup>2</sup>, Haus 2 + 3 je 237,23 m<sup>2</sup>, einer Tiefgarage mit 36 Stellplätzen und 11 oberirdischen Stellplätzen zu errichten.

Die Grundstücke befinden sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Auf den in unmittelbaren Nähe (gleiche Straße/gleiche Straßenseite) befindlichen Grundstücken Fl.Nrn. 143 und 145, jeweils Gemarkung Pörnbach, Lindenstraße 8 (Grundfläche ca. 262 m<sup>2</sup>, Größe 18,75 m x 14 m, Traufhöhe 7,20 m, Firsthöhe 11,30 m) und Lindenstraße 6 a (in Bau, Grundfläche ca. 244 m<sup>2</sup>, Traufhöhe 7,20 m, Firsthöhe 11,30 m) befinden sich Gebäude in ähnlicher Größe und Höhe.

Die Gebäude fügen sich in die unmittelbare Umgebung ein.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Hopfenstraße. Entlang der Hopfenstraße ist die Weiterführung des Gehweges bis zum Weg in Richtung Hofmarkring geplant.

Die Zufahrt/Zuwegung zu den hinteren beiden Gebäuden bzw. zu den Stellplätzen verläuft über das private Grundstück und ist bei einer Breite von 3,25 m bis zu 40 m lang.

Ein Entwässerungsplan (vorerst) in digitaler Form liegt vor. Demnach ist es geplant, das anfallende Niederschlagswasser über 4 Rigolen-Versickerungsanlagen mit insgesamt ca. 77,9 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen gedrosselt auf dem Grundstück zu versickern. Ein Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung ist nicht vorgesehen. Die Stellplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen Belag errichtet werden.

Die Entwässerung des Schmutzwassers ist bisher über zwei Seiten/Anschlüsse (1x von der Hopfenstraße, 1x über den Weg Hofmarkring) geplant. Dieser Weg befindet sich in Privateigentum. Für den Anschluss des Grundstücks wäre die Eintragung einer Dienstbarkeit notwendig. Den 2. Anschluss müsste der Bauherr auf eigene Kosten erstellen. Daher soll der Kanalhausanschluss über die Hopfenstraße erfolgen. Zur Klärung, ob der Kanal die anfallende Schmutzwassermenge der 21 WE fassen kann, hat der Bauherr einen Nachweis über die voraussichtlich anfallende Schmutzwassermenge in l/s sowie die notwendige Dimensionierung des Kanals zu erbringen. Diese Angaben sind dann von einem Planungsbüro in die hydraulische Berechnung der Entwässerungseinrichtung zu überrechnen. Die hierbei entstehenden Kosten hat der Bauherr zu tragen, ebenso wie die sich daraus ggf. ergebende notwendige Vergrößerung/Verlegung des Hausanschlusses im öffentlichen und privaten Grund. Darüber ist mit dem Bauherrn eine Vereinbarung abzuschließen. Ein Bodengutachten zum Nachweis der möglichen Versickerung ist nachzureichen. Ggf. ist die Entwässerungsplanung anzupassen.

Eine gesicherte Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist Teil der Erschließung und daher Voraussetzung für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Die erforderliche Anzahl von 47 Stellplätzen (21x2 = 42 + 5 Besucherstellplätze) wurden in der geplanten Tiefgarage (36 Stellplätze) und durch 11 oberirdische Stellplätze grundsätzlich nachgewiesen. Jedoch sind aus Sicht der Verwaltung einige Stellplätze nicht geeignet (z.B. Stellplätze Nr. 8 und 16 in der TG = gleichzeitig der Zugang zu Keller Nr. 6 bzw. Nr. 7, Stellplätze Nr. 4, 9, 14 und 19 Wendemöglichkeiten?, Stellplatz Nr. 2 oberirdisch Länge 5,50 m, jedoch Längsparker,

Hinweise an das Landratsamt:

- Die Höhenangabe über NN fehlt.
- Vermaßung/Höhenangaben zu den Nachbargrundstücken fehlen.
- Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Auf dem Antragsformular wurde nicht angegeben, dass die Zustimmung nicht erteilt wurde. Dies ist noch nachzuholen.
- Bei der Prüfung ist aufgefallen, dass die versiegelte Fläche über 1.000 m<sup>2</sup> liegt. Fraglich ist daher, ob ein Wasserrecht benötigt wird. Das Landratsamt wird gebeten, die Abteilung Wasserrecht zu beteiligen.  
(Auf die e-mail des Planungsbüros vom 09.04.2021, die den Planunterlagen beigelegt wurde, wird hingewiesen.)

Ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 60 m<sup>2</sup> ist an der Südostecke des Grundstücks geplant.

Auf das denkmalgeschützte Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 140, Gemarkung Pörnbach, Lindenstraße 10, wird hingewiesen.

Die Einhaltung der Abstandsflächen sowie des Brandschutzes ist vom Landratsamt Pfaffenhofen zu prüfen.

#### Beschluss:

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

0 : 14

Damit ist das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben nicht erteilt.

### 3.6

#### **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 168/18, Gemarkung Pörnbach, in der Hans-Lackner-Straße 36**

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Grundstück Fl.Nr. 168/18, Gemarkung Pörnbach, in der Hans-Lackner-Straße 36, ein Einfamilienhaus in der Form E+1 mit Satteldach 25° Dachneigung mit Doppelgarage zu errichten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „An der Maushofallee, 1. Änderung“, in einem allgemeinen Wohngebiet.

Es werden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen mit der Terrasse im Süden auf eine Länge von 2,50 m um 2 m und mit der Terrassenüberdachung auf eine Länge von 5,0 m um 3 m
- Überschreitung der Baugrenze im Süden mit dem Wohnhaus auf einer Länge von 3,49 m um 2 m (teilweise nur erdgeschossig) und auf einer Länge von 8,50 m um 1 m
- Überschreitung der Baugrenze mit der Doppelgarage im Osten auf eine Länge von 7,75 m um 2 m, im Süden auf einer Länge von 6,24 m um 1,50 m und auf einer Länge von 1,50 m um 1,74 m. Sie liegt im Süden jedoch innerhalb der Baugrenze für das Wohnhaus
- Überschreitung des zulässigen giebelständigen Grenzausbaus mit der geplanten Doppelgarage auf 7,74 m, statt zulässig 6,50 m
- Die Grundfläche der geplanten Doppelgarage mit innenliegendem Kellerabgang beträgt 58,49 m<sup>2</sup>, statt zulässig 50 m<sup>2</sup>
- Zudem wird eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt, da die mittlere Wandhöhe der als giebelständiger Grenzanbau geplanten Doppelgarage aufgrund der leichten Hanglage des Grundstücks 3,29 m beträgt, anstatt nach BayBO 3,00 m.

Außerdem ist eine Befreiung von der Dachform bei dem erdgeschossigen Anbau und der Terrassenüberdachung von zulässig Satteldach auf Pultdach erforderlich.

Es wurden im Baugebiet bereits mehrfach Befreiungen zu Baugrenzenüberschreitungen mit dem Wohnhaus und den Nebengebäuden/Garagen erteilt. Als Bezugsfälle können z.B. die Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 168/1, Hans-Lackner-Straße 5 sowie auf den Grundstücken Fl.Nrn. 168/10 und 168/11 jew. Gemarkung Pörnbach, Hans-Lackner-Straße 14 und 16 herangezogen werden.

Die erforderliche Anzahl von 2 Stellplätzen wurde nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften von Fl.Nrn. 168/19 und 168/25 jew. Gemarkung Pörnbach liegen vor. Die Nachbarunterschriften von Fl.Nr. 180 Gemarkung Pörnbach (landwirtschaftliches Grundstück außerhalb des Bebauungsplanes) liegen nicht vor.

Die Erschließung ist gesichert. Das Niederschlagswasser wird entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Grundstück zurückgehalten (RW-Zisterne) und über einen Sickerschacht versickert.

Die erforderliche Anzahl von 3 Bäumen wurde nachgewiesen.

#### Beschluss:

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

#### 4. **Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Einzelhandel“**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet – Einzelhandel“ lag in der Zeit vom 22.02.2021 bis 24.03.2021 öffentlich aus. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind keine eingegangen. In derselben Zeit erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

##### 1. **Landratsamt Pfaffenhofen**

###### 1.1 Bauleitplanung, Stellungnahme vom 16.03.2021

###### Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

Die Gemeinde Pörnbach möchte auf einer Fläche von ca. 1,5 ha einen (kleinflächigen) Einzelhandelsmarkt sowie weitere gewerbliche Nutzungen im direkten westlichen Anschluss an den Hauptort Pörnbach entwickeln und stellt daher diesen Bebauungsplan auf. Nun liegt die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor. Die Fachstelle gibt dazu folgende Anregungen:

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:

Die Abwägung der Gemeinde Pörnbach vom 12.01.2021 zur Baukultur wird zur Kenntnis genommen. Die Übernahme der Festsetzungen (zur Gliederung und zu den Dachaufbauten) wird begrüßt. Bezüglich der Werbeanlagen und Dachformen wird die Stellungnahme der Fachstelle aufrechterhalten und daher auf die Stellungnahme zur Baukultur vom 25.11.2020 verwiesen.

2. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind (z. B. § 9 BauGB, etc.).

###### Erläuterung:

Die Abwägung vom 12.01.2021 zu den planungsrechtlichen Anforderungen wird von der Fachstelle zur Kenntnis genommen und die Ergänzung zu den alternativen Planungsmöglichkeiten sowie die Verschiebung einer Festsetzung zu den Werbeanlagen in die Hinweise begrüßt.

Bezüglich der Anregungen zu den Einzelhandelsagglomerationen sowie aufgrund bestehender Urteile zu den Emissionskontingenten wird die Stellungnahme vom 25.11.2020 zu diesen beiden Punkten aufrechterhalten.

Auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

3. Es wird empfohlen, im gegenständlichen Bebauungsplan vollständig auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zu verzichten.

Erläuterung:

Die Fachstelle nimmt die Abwägung des Gemeinderates vom 12.01.2021 zu Kenntnis. Aus den negativen Erfahrungen einer Festsetzung im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren – gerade auch im Gemeindegebiet Pörnbach – wird dringend empfohlen, auch auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber in Gewerbegebieten (gem. § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) vollständig zu verzichten. Dies kann für das Gewerbegebiet z. B. eine Einschränkung der Nutzung, die Störung des Nachbarschaftsfriedens sowie nachträgliche Betriebseinschränkungen zur Folge haben und damit der eigentlichen Planungsabsicht der Gemeinde, Gewerbeflächen zu erschließen, zuwiderlaufen.

4. 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:

Die Abwägung der Gemeinde Pörnbach vom 12.01.2021 zur Ein- und Durchgrünung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Fachstelle wird aufrechterhalten. Es wird insbesondere angeregt, Stellplatzanlagen mit mind. 1 Baum je 5 Stellplätze zu gliedern und zu verschatten. Auf die Stellungnahme zur Ein- und Durchgrünung vom 25.11.2020 wird verwiesen.

5. 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:

Die Abwägung des Gemeinderates vom 12.01.2021 wird zu Kenntnis genommen und die Festsetzung von hellen Materialien begrüßt. Auf die Anregungen zur Fassadenbegrünung und zu den versiegelungsvermindernden Oberflächen vom 25.11.2020 wird weiterhin hingewiesen.

Diesbezüglich wird die Stellungnahme der Fachstelle zu den erneuerbaren Energien aufrechterhalten.

Abwägungsvorschlag:

Zu Punkt 1 -5:

Auf die Abwägung und Beschlussfassung zu diesen Punkten vom 12.01.2021 wird verwiesen.

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde werden keine Einwände zu den Emissionskontingenten und der Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsleiter oder -inhaber erhoben.

Bzgl. der Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen wird die getroffene Festsetzung zum weiteren Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten der Grundversorgung auf den Parzellen 2-4 für ausreichend erachtet.

Einem kompletten Ausschluss von Sortimenten des Innenstadtbedarfes wird nicht zugestimmt.

Die Gemeinde als Eigentümerin der Flächen hat die Möglichkeit die Nutzungen weiter zu steuern. So soll z. Bsp. die Ansiedlung eines Elektrobetriebes mit einer Verkaufsfläche für Elektrowaren und Beleuchtungskörper möglich sein.

An der bisherigen Abwägung und den getroffenen Festsetzungen wird weiterhin festgehalten.

Es wurde redaktionell angeregt, die Abstände der Baugrenze zu den Straßen sowie die Parkplätze zu bemaßen. Zum Teil waren die Bemaßungen bereits vorhanden, weitere Bemaßungen wurden ergänzt.

Beschluss:

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

14 : 0

1.2 Immissionsschutztechnische Stellungnahme vom 15.03.2021

Die Gemeinde Pörsbach plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet Einzelhandel“ auf den Flurnummern 520 und 521, Gemarkung Pörsbach.

Das Ziel der Gemeinde Pörsbach im Zusammenhang mit dem o. g. Bebauungsplan und der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist u. a. die Ansiedelung eines Einkaufsmarktes sowie die Schaffung von Bedarfsflächen für örtliche Gewerbebetriebe.

Es wird auf die Stellungnahme vom Immissionsschutz zur ersten Beteiligung vom 04.12.2020 verwiesen.

Zudem wird auf die Stellungnahmen des Immissionsschutzes vom 26.02.2020 und 04.12.2020 zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans wird in vier Teilflächen (TF) eingeteilt. Auf der nordöstlichen Teilfläche (TF 1) ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> geplant.

Das Plangebiet liegt im Westen von Pörsbach, südlich der Bundesstraße B 13. Im Nordosten grenzt eine bestehende Gewerbefläche (Betriebsfläche eines Fuhrunternehmens) und anschließend ein Dorfgebiet an. Des Weiteren befindet sich im Südosten, gegenüber der Augsburgener Straße, ein allgemeines Wohngebiet. Nördlich der B 13 befindet sich ein Gewerbegebiet sowie im Nordosten ein Mischgebiet.

Es liegt eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung (SU) einer § 29 b BImSchG-Messstelle zur Kontingentierung des Gewerbegebietes vor (Fa. C. Hentschel Consult, Projekt-Nr. 2112-2020/ Bericht V02, 15.02.2021).

Auf Grund einer Änderung der Flächenaufteilung war eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung (Fa. C. Hentschel Consult, Projekt-Nr. 2112-2020/ Bericht VOI, 18.08.2020) notwendig. Die in der SU ermittelten Kontingente und Zusatzkontingente wurden vom Planer in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Die übrigen immissionsschutzfachlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet Einzelhandel“ bleiben von den o. g. Änderungen unberührt und gelten weiterhin.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Einzelhandel“ der Gemeinde Pörsbach.

Konkrete Auflagen zum Lärmschutz werden zum Bauantrag festgesetzt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

14 : 0

1.3 Immissionsschutzverwaltung – Bodenschutz, Stellungnahme vom 15.03.2021

Aus Sicht des Bodenschutzes wird wie folgt Stellung genommen:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.11.2020. Unsere Stellungnahme wurde bereits im Plan unter 3. Hinweise Nr. 14 aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ohne Beschluss.

#### 1.4 AWP, Stellungnahme vom 19.02.2021

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

Die Abfallsammelbehältnisse sind an der Ingolstädter Straße bzw. an der Augsburgener Straße zur Abholung bereitzustellen.

##### Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

14 : 0

#### 1.5 Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 12.03.2021

Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Verdachtsflächen für Bodendenkmäler.

Das BLfD ist zu beteiligen.

##### Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das BLfD wurde im Verfahren beteiligt.

Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

14 : 0

#### 1.6 Gemeindeaufsicht/Finanzaufsicht und Erschließungsbeitragsrecht, Stellungnahme vom 02.03.2021

Keine Bedenken und Anregungen.

Ohne Beschluss

#### 1.7 KUS, Stellungnahme vom 18.02.2021

Seitens des Bereiches Wirtschaftsentwicklung im KUS Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm wird die Schaffung gewerblicher Bau- und Erweiterungsflächen sowie die Ausweisung eines Einzelhandelsstandorts mit maximal 800 Quadratmetern Verkaufsfläche im neuen Gewerbegebiet am Standort Pörnbach befürwortet. Es bestehen grundsätzlich keine Einwendungen. Kritisch gesehen wird das mit der Planung verfolgte Ziel, gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise Wohnnutzungen zuzulassen. Derartiger Wohnraum bringt im längerfristigen Verlauf nach unserer häufigen Erfahrung Einschränkungen für die betriebliche Nutzung, insbesondere immissionsschutzrechtlicher Natur, mit sich. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass falls kein vollständiger Ausschluss von Wohnungen erfolgt, der erforderliche Schutz von Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur durch entsprechende passive Maßnahmen sichergestellt werden kann.

##### Beschluss:

Hierzu wird auf die Abwägung und Beschlussfassung vom 12.01.2021 verwiesen.

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde werden keine Einwände zu den Emissionskontingenten und der Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsleiter oder -inhaber erhoben.

An den bisherigen Abwägungen und getroffenen Festsetzungen wird weiterhin festgehalten.

(Siehe auch Abwägung und Beschlussvorschlag zu Pkt. 1.1.)

14 : 0

## 2. Staatliches Bauamt Ingolstadt, Stellungnahme vom 19.02.2021

An den Auflagen und Hinweise der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt vom 21.10.2020 wird festgehalten. Die Erschließung der Fl. Nr. 520 und 521 des Geltungsbereichs muss mit einer neu zu errichtenden Linksabbiegespur erfolgen. Die Ausführung dieser ist mit dem Staatlichen Bauamtes Ingolstadt abzustimmen. Die Anbauverbotszone für Bauliche Anlagen beträgt 20,0 m zum Fahrbahnrand.

### Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung zur Linksabbiegespur wurde mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.

14 : 0

## 3. Regierung von Oberbayern - Brandschutz, Stellungnahme vom 25.02.2021

Aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes haben sich zu o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Pörnbach keine weiteren Einwände ergeben.

Die Beschlussfassung vom 12.01.2021 zu unserem Schreiben vom 04.11.2020, AZ.: 10.3-2203-PAF-17/20, wurde zur Kenntnis genommen, die in o.g. Schreiben enthaltenen Hinweise und Empfehlungen sind weiterhin zu beachten.

### Beschluss:

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der weiteren Erschließungs- und Objektplanung zu beachten.

14 : 0

## 4. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 22.02.2021

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zuletzt mit Schreiben vom 27.10.2020 eine Stellungnahme zum o.g. Bauleitplanverfahren ab. Ergebnis der letzten Stellungnahme

Darin wurde zu dem Ergebnis gekommen, dass das Vorhaben (Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO für die Errichtung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes) grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Neue Planunterlagen vom 12.01.2021

Da sich das Vorhaben (Planfassung vom 12.01.2021) in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht geändert hat, ist eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht nicht veranlasst.

### Ergebnis

Das Vorhaben entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung. Weiterhin wird die Aufnahme der geplanten Verkaufsfläche sowie der Geschossfläche des Vorhabens in die Festsetzungen des Bebauungsplanes empfohlen.

### Hinweis

Im unmittelbaren Umfeld des geplanten Einzelhandelsstandortes befinden sich zahlreiche Gewerbeflächen. Laut der vorgelegten Begründung soll zur Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen auf diesen Parzellen Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der Grundversorgung ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten der Grundversorgung ist aus landesplanerischer Sicht zunächst zu begrüßen. Gleichwohl könnte grundsätzlich auch die Ansiedlung von Sortimenten des Innenstadtbedarfes zur Entstehung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration führen.

Vorsorglich weisen wir daher weiterhin darauf hin, dass in der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Abwägungsvorschlag:

Die bestehende gesetzliche Regelung für die max. zulässige Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und GFL von 1.200 m<sup>2</sup> im GE wird für ausreichend erachtet. Eine weitere Festsetzung zu den geplanten Flächen (die sich an dieser Vorgabe orientieren) ist nicht veranlasst (siehe hierzu auch Beschluss vom 12.01.2021).

Bzgl. der Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen wird die getroffene Festsetzung zum weiteren Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten der Grundversorgung auf den Parzellen 2-4 für ausreichend erachtet.

Einem kompletten Ausschluss von Sortimenten des Innenstadtbedarfes wird nicht zugestimmt.

Die Gemeinde als Eigentümer der Flächen hat die Möglichkeit die Nutzungen weiter zu steuern. So soll z. Bsp. die Ansiedlung eines Elektrobetriebes mit einer Verkaufsfläche für Elektrowaren und Beleuchtungskörper möglich sein.

An der bisherigen Abwägung und den getroffenen Festsetzungen wird weiterhin festgehalten.

(Siehe auch Abwägung und Beschlussvorschlag zu Pkt. 1.1.)

Beschluss:

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

14 : 0

#### 5. Planungsverband Region Ingolstadt – Stellungnahme vom 25.02.2021

Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben des Regionsbeauftragten vom 24.02.2021 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen: Stellungnahme des Regionsbeauftragten vom 24.02.2021

Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Vorhaben folgende gutachtliche Äußerung ab:

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 23.10.2020 Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist.

Die Planunterlagen liegen nun erneut vor, in der Begründung wurde ergänzt, dass zur Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen auf den das Plangebiet umgebenden Parzellen Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der Grundversorgung ausgeschlossen werden sollen. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, zur Vermeidung der Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen gem. LEP 5.3.1 Z wäre ergänzend auch der Ausschluss von Sortimenten des Innenstadtbedarfes zu empfehlen.

Grundsätzlich kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden.

Abwägungsvorschlag:

Bzgl. der Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen wird die getroffene Festsetzung zum weiteren Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten der Grundversorgung auf den Parzellen 2-4 für ausreichend erachtet.

Einem kompletten Ausschluss von Sortimenten des Innenstadtbedarfes wird nicht zugestimmt.

Die Gemeinde als Eigentümer der Flächen hat die Möglichkeit die Nutzungen weiter zu steuern. So soll z. Bsp. die Ansiedlung eines Elektrobetriebes mit einer Verkaufsfläche für Elektrowaren und Beleuchtungskörper möglich sein.

An der bisherigen Abwägung und den getroffenen Festsetzungen wird weiterhin festgehalten.

(Siehe auch Abwägung und Beschlussvorschlag zu Pkt. 1.1.)

#### Beschluss:

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

14 : 0

#### 6. Telekom – Stellungnahme vom 22.02.2021

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen (TK-Linien und Kabelverzweiger) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Es 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. Wir beantragen daher 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.
- Es wird gebeten 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 6 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 sind im Zuge der Erschließungsplanung weiter zu beachten.

14 : 0

#### 7. IHK für München und Oberbayern – Stellungnahme vom 26.02.2021

Das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben. Anmerkungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ohne Beschluss

#### 8. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt – Stellungnahme vom 01.03.2021

Nachfolgend wird zu o.g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht zur Niederschlagswasserbeseitigung Stellung genommen.

Für eine ermessensfehlerfreie Entscheidung durch die Kommune ist die grundsätzliche Entwässerung bereits im Bauleitverfahren und daher nicht erst in den jeweiligen Genehmigungsverfahren der einzelnen Bauvorhaben zu klären. Für eine Versickerung sind im Bebauungsplan noch entsprechende Flächen festzusetzen. Laut Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung war dies auch vorgesehen, wurde aber leider im Bebauungsplan nicht umgesetzt.

Bei Versickerungsflächen in Gewerbegebieten wird empfohlen, dass es sich hierbei um öffentliche Flächen handelt, die auch von der Gemeinde zu pflegen und zu warten sind. Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche A1 kann es sich auf jeden Fall nicht um eine Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser handeln, da diese Fläche eine Ausgleichsmaßnahme darstellt, die auch entsprechend unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten angelegt und gewartet werden soll. Der Bebauungsplan ist bzgl. der erforderlichen Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser entsprechend anzupassen.

#### Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch entsprechende Gutachten die grundsätzliche Möglichkeit zur Versickerung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken geprüft und im Bebauungsplan festgesetzt. Die weitere Planung auf den privaten Flächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und soll weiterhin der jeweiligen Objektplanung flexibel vorbehalten bleiben.

Beschluss:

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

14 : 0

9. Bayernwerk Netz – Stellungnahme vom 18.03.2021

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen von Bayernwerk nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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 uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Es wird gebeten, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation wird, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass über die Stationsgrundstücke verfügt werden kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine endgültige Klärung zum Bedarf einer Trafostation erfolgt derzeit im Rahmen der Erschließungsplanung.

14 : 0

#### 10. Handwerkskammer, Stellungnahme vom 24.03.2021

Die Abwägung der Stellungnahme sowie die vorgenommenen Änderungen und Aktualisierungen des Gutachtens u.a. zum Schallschutz werden zur Kenntnis genommen, es wird gebeten jedoch die Festsetzungen zu den unzulässigen Nutzungen entsprechend um den Ausschluss von Einzelhandel insgesamt, nicht nur der Sortimente der Grundversorgung, zu ergänzen, um sicherzustellen, dass die Bauflächen auch auf lange Sicht für die gewerblichen Nutzungen wie beabsichtigt zur Verfügung stehen sowie um negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen im Ortskern vorbeugen zu können.

Zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Flächen ist es positiv, dass im Plangebiet zulässige Wohnnutzungen auf eine ausnahmsweise zu genehmigende Wohnung von max. 30 Prozent der jew. Geschossfläche beschränkt werden, um langfristig einer zweckentfremdeten Nutzung des Gewerbegebietes vorzubeugen und damit auch evtl. zukünftige weitere Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die gewerblichen Nutzungen planerisch im Vorfeld auszuschließen. Um weiteren immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen im Gewerbegebiet durch schützenswerte Nutzungen nach Maßgabe der DIN 4109-2016-07 vorzubeugen, wird gebeten, Büroräume im Gewerbegebiet ebenso nur ausnahmsweise zuzulassen und Geschäftsgebäude sowie Betriebe, die überwiegend durch die Verrichtung von Büro- und Verwaltungsaufgaben.

#### Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der angeregte Ausschluss von Büroräumen im geplanten Gewerbegebiet ist nicht nachvollziehbar und wird abgelehnt, um die künftigen Gewerbetreibenden hier nicht einzuschränken.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

14 : 0

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch wurden keine Einwendungen vorgebracht:

- Markt Reichertshofen – Stellungnahme vom 22.02.2021
- Gemeinde Rohrbach – Stellungnahme vom 25.02.2021
- Markt Hohenwart – Stellungnahme vom 22.03.2021
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – Stellungnahme vom 10.03.2021
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Stellungnahme vom 16.03.2021
- Stadtwerke Ingolstadt – Stellungnahme vom 16.03.2021

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Stadt Pfaffenhofen
- Bayerischer Bauernverband (Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 liegt vor)
- Kreisbrandinspektion (Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 liegt vor)
- Behindertenbeauftragte des Landkreises (Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 liegt vor)
- Bund Naturschutz (Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 liegt vor)
- LRA – Naturschutz (Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 liegt vor).

## b) Satzungsbeschluss

### Beschluss:

Der Gemeinderat Pörnbach beschließt den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Einzelhandel“ mit Begründung in der Fassung vom 13.04.2021 als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich entsprechend den gesetzlichen Vorschriften bekannt zu machen.

14 : 0

## 5.

### **Erlass der Haushaltssatzung 2021**

In der Sitzung am 16.03.2021 wurde die Haushaltssatzung 2021 mit Haushaltsplan und den übrigen Anlagen erlassen. Leider hat sich in der vorliegenden Fassung der Haushaltssatzung ein Tippfehler eingeschlichen. Die Einnahmen und Ausgaben des Verwaltungshaushalts lauten richtig 4.853.192,- €, nicht wie in der Satzung angegeben 4.553.192,- €. Die Ansätze im Haushaltsplan sind korrekt.

Die Haushaltssatzung 2021 ist daher erneut zu erlassen.

Die Haushaltssatzung lag der Einladung in Ablichtung bei.

### Beschluss:

Der Gemeinderat Pörnbach erlässt die Haushaltssatzung für 2021 in der vorliegenden Fassung. Die Haushaltssatzung 2021 ist Bestandteil dieses Beschlusses und liegt der Niederschrift bei.

14 : 0

## 6.

### **Neue Kalkulation der Nutzungsentschädigung für die Mehrzweckhalle Pörnbach inkl. Laufbahn und Weitsprungbahn Änderung der Nutzungsvereinbarung zum 01.01.2021**

Die Mehrzweckhalle Pörnbach, Raiffeisenstr. 32, 85309 Pörnbach und die Laufbahn und Weitsprungbahn sind im Eigentum der Gemeinde Pörnbach und dem Schulverband Langenbruck zur Nutzung überlassen. Darüber wurde am 17.12.2008 ein Sportstättennutzungsvertrag geschlossen.

Vertraglich ist eine Überprüfung der Nutzungsentschädigung und damit Neu-Kalkulation derzeit alle 3 Jahre bzw. bei Änderungen am Gebäude (Sanierung, Erweiterung usw.) nach Abschluss der Maßnahme nötig.

Die letzte Kalkulation erfolgte zum 01.01.2018, daher war eine Überprüfung der Nutzungsentschädigung notwendig.

Die aktuelle Berechnung der Nutzungsentschädigung lag der Einladung in Ablichtung bei. Die Kosten für die Mehrzweckhalle Pörnbach haben sich aktuell so gut wie nicht verändert. Die prozentuale Verteilung der Kosten auf Verein und Schule hat sich um 1% verschoben. Mit höheren Kosten ist nach der anstehenden Sanierung der Turnhalle zu rechnen. Bewusst wurde bei der Kalkulation auf die Kosten und Nutzungsstunden der Jahre 2017-2019 abgestellt, da 2020 als auch 2021 bedingt durch die Corona-Pandemie keine repräsentativen Jahre sind.

Die Nutzungsentschädigung wurde zuletzt zum 01.01.2018 angepasst und mit 50.200,00 € jährlich festgesetzt.

Die Nutzungsentschädigung ab 01.01.2021 errechnet sich in Höhe von 49.400,00 € jährlich (Minderung um 800 €).

Beschluss:

Die Nutzungsentschädigung für die Mehrzweckhalle Pörnbach, Raiffeisenstr. 32, 85309 Pörnbach und die Laufbahn und Weitsprungbahn wird mit Wirkung vom 01.01.2021 auf 49.400,00 € festgesetzt.

Die Berechnung des Entgelts ist in einem 4-jährigen Turnus zu überprüfen und ggf. anzupassen. Bei Änderungen am Gebäude wie Sanierung, Erweiterung usw. ist mit Abschluss der Maßnahme neu zu kalkulieren. Die Berechnung der Nutzungsentschädigung ist Bestandteil des Vertrages und diesem als Anlage beizufügen.

14 : 0

**7.**

**Informationen der Verwaltung**

**7.1**

**8. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Reichertshofen**

Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden seitens des Gemeinderates keine Einwendungen erhoben. Es werden daher auch nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Einwendungen erhoben.

**7.2**

**Verkauf Brennholz**

Coronabedingt ist keine Versteigerung möglich. Anmeldungen bis 16.04.2021 sind bei der Gemeinde Pörnbach möglich.

**8.**

**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 20:58 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

F.d.R.:

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Helmut Bergwinkel  
Erster Bürgermeister