



Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Gemeinde Pörnbach
Kirchplatz 1
85309 Pörnbach

Bauleitplanung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de



Telefonische Erreichbarkeit Mo, Di, Do, Fr
Persönliche Termine nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
32/6102

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
18.07.2024

Baugesetzbuch; Bebauungsplan Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“ der Gemeinde Pörnbach

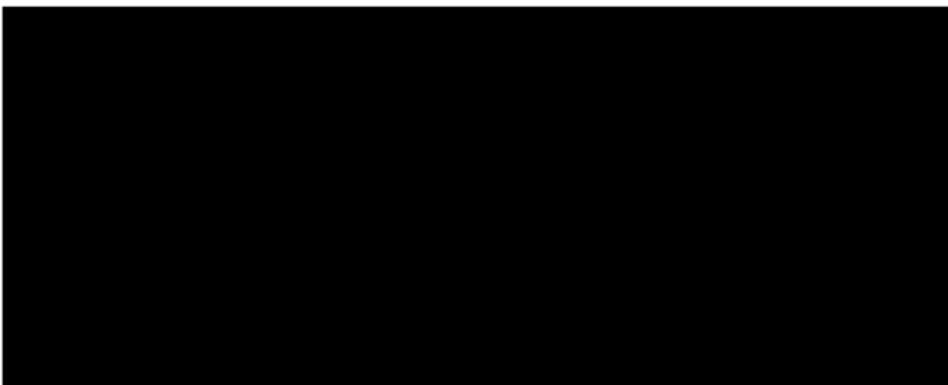
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorgelegten Verfahrensunterlagen i. d. F. vom 07.05.2024 für den o. g. Bauleitplan nehmen die von Ihnen ausgewählten Träger öffentlicher Belange am Landratsamt in den diesem Schreiben beigelegten Anlagen Stellung.

Die einzelnen Äußerungen stellen die jeweilige Beurteilung der entsprechenden Fachstelle dar. Eine interne Abwägung zwischen (eventuell gegensätzlichen) Aussagen wurde nicht vorgenommen, da diese Aufgabe den Gemeinden vorbehalten ist. Für Erläuterungen zu den Stellungnahmen oder eine weitergehende Beratung stehen die entsprechenden Fachstellen gegebenenfalls gerne zur Verfügung.

Darüber hinaus stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne für weitere Rückfragen zur Verfügung.



Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7372151650000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr*
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pettenkoflerstraße 5
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
Kreiseigener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg

Anlagen:

- Stellungnahme „Bauleitplanung“ vom 15.07.2024
- Stellungnahme „Untere Immissionsschutzbehörde“ vom 03.07.2024
- Stellungnahme „Brandschutzdienststelle“ vom 03.07.2024
- Stellungnahme „Untere Denkmalschutzbehörde“ vom 12.07.2024
- Stellungnahme „Untere Bodenschutzbehörde“ vom 17.07.2024
- Stellungnahme „Kommunale Angelegenheiten“ vom 05.07.2024
- Stellungnahme „Untere Wasserrechtsbehörde“ vom 16.07.2024
- Stellungnahme „Abfallwirtschaftsbetrieb (AWP)“ vom 08.07.2024
- Stellungnahme „Behindertenbeauftragte(r) des Landkreises“ vom 25.06.2024
- Stellungnahme „Untere Naturschutzbehörde“ wird nachgereicht
- Stellungnahme „Energie und Klimaschutz“ wird ggf. nachgereicht



Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Gemeinde Pörsnbach
Kirchplatz 1
85309 Pörsnbach

Bauleitplanung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Telefonische Erreichbarkeit Mo, Di, Do, Fr
Persönliche Termine nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
32/6100

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
15.07.2024

Baugesetzbuch; Bebauungsplan Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“ der Gemeinde Pörsnbach

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

Die Gemeinde Pörsnbach möchte am östlichen Ortsrand auf einer Fläche von ca. 5 ha Wohnbauflächen für ein sog. Ansiedlungsmodell bereitstellen und stellt daher einen Bebauungsplan auf. Das von der Gemeinde bereits angestoßene Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes u. a. für diesen Umgriff ist bereits auf dem Weg. Zur gegenständlichen Planung wird Folgendes angeregt:

1. Im Sinne der Schaffung von Wohnraum für weite Teile der Gesellschaft sowie des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden (vgl. § 1 Abs. 2 BauGB) wird eine leichte Anpassung der Planung angeregt.

Erläuterung:

Aufgrund der sich dynamisch entwickelnden Region Ingolstadt sowie der Lage der Gemeinde Ilmmünster in der Metropolregion München besteht dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, dem die Gemeinde u. a. durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes Rechnung tragen möchte. Dabei weist sie bereits in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie unter Kapitel 8. der Begründung nach, dass nur ein sehr geringer Anteil an vorhandenem Leerstand bzw. bestehenden Baugrundstücken als Flächenpotenzial durch die Kommune aktiviert werden kann. Darüber hinaus wird u. a. die Einwohnerentwicklung von Pörsnbach thematisiert und hergeleitet. Diese Darlegung wird ausdrücklich begrüßt.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7372151650000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr*
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pettenkoflerstraße 5
Gesundheitsamt, Krankenhausstraße 70
Kreiseigener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg

Auch das differenzierte Angebot an Wohnungen im vorliegenden Planentwurf wird grundsätzlich begrüßt, da neben Einfamilienhäusern, auch Reihen- und Doppelhäuser sowie in zentraler Lage in WA 4 auch insgesamt 4 Gebäude festgesetzt werden, welche bis zu 6 Wohneinheiten bereithalten können.

Der Anteil als Geschosswohnungsbau ist eindeutig zu wenig und wird den Bedürfnissen nicht gerecht. Um dabei die Schaffung von Wohnraum auch für alle Teile der Gesellschaft zu ermöglichen, wird angeregt, den Anteil von Geschosswohnungsbau in der gegenständlichen Planung auf mindestens 20% des Flächenanteils zu erhöhen.

Daher wird diesbezüglich noch eine angemessene Anpassung der Planung angeregt.

2. Es wird angeregt, das gegenständlich geplante Wohngebiet noch etwas differenzierter auszugestalten.

Erläuterung:

Die Schaffung zweier zentraler Grünflächen (Kinderspielplatz) als Kommunikationsbereich und als soziale Mitte für das Quartier – im direkten Umfeld der dichteren Bebauung – wird begrüßt.

Es wird angeregt, diese Bereiche über eine Wegestruktur – z. B. nach Westen in Richtung Kindergarten und Schule – noch besser in ein Rad- und Fußwegegesamtkonzept einzubinden, so dass diese Verbindungen u. a. aus dem Baugebiet hinausreichen und mit bestehenden Wegeverbindungen verknüpft werden können (siehe ergänzend dazu auch Punkt 5.).

3. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 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 [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)).

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Dachform, Geschossigkeit etc.) kommt besondere Bedeutung zu.

Es ist festzustellen, dass die für unsere Region typische Bebauung u. a. durch ziegelgedeckte, Satteldächer geprägt wird. Grundsätzlich sollte auch darauf hingewirkt werden, dass im Bereich des Bauens eine regionale Identität erhalten bleibt.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan neben gleichgeneigten Satteldächern auch Walmdächer und Pultdächer zulässig festgesetzt. Untypische Dachformen, wie z. B. Walmdach sind in Ortsteilen mit ländlicher Prägung zu vermeiden. Pultdächer sollten z. B. Gebäudeteilen oder Anbauten vorbehalten sein.

Die beiden o. g. Anregungen gelten insbesondere in Ortsrandlagen, welche durch ihre Erscheinung das Landschaftsbild prägen.

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

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

Außerdem wird angeregt, zu Einfriedungen z. B. Folgendes festzusetzen: „Als Einfriedungen sind Holzzäune mit senkrecht ausgeführten Elementen (Holzlatten oder Staketen) ohne Sockel zulässig. Zwischen den Bauparzellen sind auch Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (z. B. grün) zulässig.“

Darüber hinaus wird angeregt, das hängige Gelände zu respektieren und z. B. auf Stützmauern außer im Bereich von Garagenzufahrten zu verzichten.

Gemäß Punkt 7.4 der Festsetzungen werden Schottergärten in gewissem Umfang erlaubt. Es wird angeregt, insbesondere wegen der in dieser Landschaft untypischen Gartengestaltung sowie auch aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung keinerlei Stein-oder Schottergärten zuzulassen.

- 4. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.**

Erläuterung:

Aus den negativen Erfahrungen einzelner Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte und um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Gemeinderat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Verwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen sind – insbesondere für das vorliegende hängige Gelände – Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Daher wird angeregt, aussagekräftige Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen.¹

- 5. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (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. 7c BauGB, vgl. auch § 50 BImSchG). Zudem liegen die gegenständlichen Flächen im Bereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11)).**

Erläuterung:

Auf eine gute Ein- und Durchgrünung und eine schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichend breite Grünstreifen ist zu achten. Darüber hinaus ist eine ausreichende Trennung unterschiedlicher Nutzungen u. a. zur Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc.) erforderlich. Eine entsprechend starke und dichte Eingrünung kann diese Abschirmung gewährleisten. Darüber hinaus ist auch das besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet zu berücksichtigen.

Die Eingrünung an der Ostseite der allgemeinen Wohnbauflächen (WA) wird grundsätzlich begrüßt wie auch die Durchgrünung des Quartiers und die Anlage von mehreren Spielplätzen. Dabei sollte die Eingrünung im Osten noch moderat erweitert und zudem bemaßt werden.²

¹ Dabei sollten Höhenbezugspunkte, z. B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO) festgesetzt werden. Zur Beurteilung des Geländeverlaufes sollen Schnitte ergänzend außerdem das dem Bebauungsplan direkt angrenzende Gelände auf einer Tiefe von ca. 5 m darstellen. Das Böschungsverhältnis soll mit max. 1:2 ausgeführt werden. Dabei sollte der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. Böschungskamms zur Grundstücksgrenze jeweils mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser – insbesondere zur Wahrung des Nachbarschaftsfriedens - auf dem jeweiligen Grundstück zu halten. Eine abschließende Stellungnahme zu den noch zu erbringenden Geländeschnitten muss daher dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben.

² Darüber hinaus wäre dann gemäß Art. 47 ff. AGBGB auf ausreichende Abstände der Bepflanzungen zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu achten, welche in der Regel 4 m zwischen Gehölzen von mehr als 2 m Höhe und landwirtschaftlichen Flächen betragen müssen. Dabei wird gemäß Art. 49 AGBGB bei Bäumen „von der Mitte des Stammes, an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt“ bzw. „bei Sträuchern und Hecken von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe“ gemessen.

Es wird in diesem Zusammenhang angeregt, z. B. in die Eingrünung am östlichen Rand des geplanten Wohngebietes zur Stärkung der Naherholung eine sichere Rad- und Fußwegeverbindung ergänzend einzuplanen und diese mit den bestehenden und geplanten Wegestrukturen zu verknüpfen (siehe auch Punkt 2.).

Im Bereich der Flächen für Straßenbegleitgrün wird angeregt, die grundsätzlich begrüßenswerte Durchgrünung mit Bäumen jeweils auch beidseitig der Straßen - z. B. im seitlichen Wechsel – festzusetzen (siehe auch Punkt 6.).

6. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z. T. noch nicht gegeben sind.

Erläuterung:

In der Planzeichnung werden in mehreren festgesetzten Flächen für Straßenbegleitgrün Bäume festgesetzt bzw. dargestellt. Diese tauchen in der Zeichenerklärung (vgl. z. B. Pkt. 7.5 der Festsetzungen) nicht auf. Dieser Widerspruch ist aufzulösen (siehe hierzu auch Punkt 5.).

7. 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. 7f BauGB).

Erläuterung:

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

Redaktionelle Anregungen:

Planwerk

- Dieder Fachstelle gelieferte Papierversion des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 25 enthält wohl nicht alle Hinweise. Diese sind im nächsten Verfahrensschritt unbedingt zu ergänzen.

Planzeichnung/Zeichenerklärung

- Es wird angeregt, die Farbe der Strauchgruppen in Zeichenerklärung und Planzeichnung zu harmonisieren.

Begründung

- Auf dem Deckblatt der Begründung ist aus Gründen der Bestimmtheit und Klarheit auf den aktuellen Verfahrensstand (hier: Entwurf gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Vorentwurf) zu verweisen.

Festsetzungen

- Die Höhenlage der Hauptgebäude (Punkt 3.4 der Festsetzungen) ist bis zum nächsten Verfahrensschritt noch zu ergänzen.
- Zur Ausgleichsfläche A“ sind z. T. noch Festsetzungen zu den Maßnahmen zu ergänzen. Es wird angeregt, dies bis zum nächsten Verfahrensschritt nachzuholen.

Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Gemeinderat.





Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
an die
Gemeinde Pörsnbach
Kirchplatz 1
85309 Pörsnbach

Immissionsschutztechnik

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs-
und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten
sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
24.06.2024

Unsere Zeichen (stets angeben)
41/6102-2024/004635

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
03.07.2024

Gemeinde Pörsnbach Bebauungsplan Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:
Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Pörsnbach plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“. Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum. In 3 Bauabschnitten sollen unterschiedliche Gebäudetypen (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) und Grundstücksgößen errichtet werden.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Pörsnbach zwischen der Lindenstraße und der Sonnenstraße. Es umfasst im Wesentlichen die Flurstücke Nr. 1114, 1115, 1033 (TF Teilfläche, 1055 (TF), 1162 (TF), 1163 (TF), 1164 (TF) und 1165, jeweils Gemarkung Pörsnbach. Das Plangebiet ist ca. 6,33 ha groß.

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ein kleiner Teil der westlichen Ausläufer umfasst einen der großen zusammenhängenden Waldfläche von Pörsnbach.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Westen und Süden grenzen bereits vorhandene Wohnbauflächen bzw. Allgemeine Wohngebiete (WA) an. Laut Planzeichnung soll nun ein Allgemeines Wohngebiet (WA) realisiert werden. Der Flächennutzungsplan soll aufgrund der Planung geändert werden. Das Änderungsverfahren befindet sich kurz vor dem Abschluss und kann demnächst zur Genehmigung vorgelegt werden.

Planzeichnung:

In der Planzeichnung befindet sich ein Hinweis 3 bezüglich Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft.

Ein weiterer Hinweis 6 Schallschutz bei Luftwärmepumpen wurde von der Gemeinde in der Planzeichnung übernommen. Zusätzlich zum Hinweis 6 ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz herausgegebene LAI-Leitfaden (Kurzfassung für Luftwärmepumpen) vom 28.08.2023 zu beachten.

Verkehr:

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Hierbei soll untersucht werden, ob durch das Plangebiet und den hierdurch verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen negative Auswirkungen auf die Gesamtgemeinde entstehen.

Den Unterlagen zum Bebauungsplan liegt ein Sachstandsbericht vom April 2024 des Ingenieurbüros Gevas Humberg & Partner GmbH zur Verkehrsuntersuchung des Baugebietes bei.

Folgende Schritte wurden bereits durchgeführt:

- Aufnahme der Bestandsituation (24-Stunden-Verkehrszählung) an verschiedenen Knotenpunkten
- Prognose Nullfall 2035
- Prognose Planfall 2035 (Anzahl Kfz Fahren des Einwohner-, Besucher- und Güteverkehrs) Mehrverkehr aufgrund Vorhaben ca. 530 Kfz-Fahrten/Tag (davon ca. 15 Lkw-Fahrten/Tag)

Zudem werden die nächsten Schritte des Ingenieurbüros aufgelistet:

- Berechnung der Leistungsfähigkeit
- Aufbereitung der Verkehrsmengen für das Lärmgutachten
- Beurteilung der Verkehrsverträglichkeit im umliegenden Straßennetz
- Lieferung der Verkehrsuntersuchung als Entwurf und als Grundlage für die Abstimmung mit der Gemeinde Pörsbach

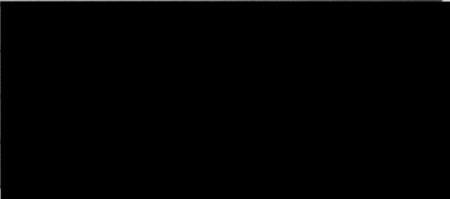
Bei Fertigstellung des Gutachtens ist dieses der immissionsschutzfachlichen Stelle zur abschließenden Beurteilung vorzulegen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann eine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“ der Gemeinde Pörsbach erst abgegeben werden, wenn das o.g. Gutachten zur Beurteilung vorgelegt wurde.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 03.07.2024
Landratsamt



Authentifizierung

Name	
Datum	
Authentifizierungsgrund	
Anmerkung	



Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt
Pfaffenhofen a. d. Ilm

An die
Gemeinde Pörnbach
Kirchplatz 1
85309 Pörnbach

Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Meine persönlichen Bürozeiten sind Montag bis
Mittwoch von 8.30 - 13 Uhr. Bitte beachten Sie die
Möglichkeit der Terminvereinbarung.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
40/6102-2024/004635

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
17.07.2024

**Bodenschutz; Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 25 "Nähe Sonnenstraße" der
Gemeinde Pörnbach nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Bodenschutzes wird wie folgt Stellung genommen:

Im Planbereich des Bebauungsplan Nr. 25 "Nähe Sonnenstraße" der Gemeinde Pörnbach sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. Bitte nehmen Sie diesen Hinweis noch in den Bebauungsplan auf.

Gemäß dem Baugrundgutachten der FA. NICKOL & PARTNER aus dem Jahr 2021 wurden insgesamt 8 Kleinrammbohrungen und 5 schweren Rammsondierungen bis max. 5,0 m u. GOK abgeteuft, dabei wurde kein Grundwasser erbohrt.

Im Zuge des Baugrundgutachtens wurden 2 Mischproben auf den Parameterumfang des bayerischen Verfüllleitfadens untersucht, die Proben konnten als Z0 eingestuft werden.

Zudem wurden 3 Asphaltproben untersucht. Die Proben lassen sich als Ausbausphal ohne Verunreinigungen einzustufen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Wir möchten darauf hinweisen, 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.

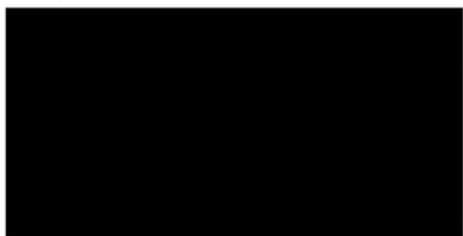
Aufgrund der landwirtschaftlich Nutzung der Fläche, weisen wir darauf hin, dass ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, bei Erdarbeiten hinsichtlich

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen sind.



Authentifizierung

Name	
Datum	
Authentifizierungsgrund	
Anmerkung	



Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die Fachstelle Bauleitplanung
Landratsamt Pfaffenhofen
an

Gemeinde Pörnbach
Kirchplatz 1
85309 Pörnbach

**Behindertenbeauftragte des
Landkreises Pfaffenhofen**

Dienstgebäude: Donaustraße 23, 85088 Vohburg
Telefon: 08457 93690-0 | Fax: 08457 93690-66
E-Mail: aussenstelle-nord@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

**Montag (ganztags), Dienstag, Mittwoch, Donnerstag
(vormittags) Weitere Besuchs- und Beratungstermine
sind außerhalb dieser Zeiten nach vorheriger
Vereinbarung möglich.**

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
24.06.2024

Unsere Zeichen (stets angeben)
Behindertenbeauftragte

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
25.06.2024

**Bebauungsplan Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“, - Gemeinde Pörnbach
hier: Stellungnahme der Kommunalen Behindertenbeauftragten hinsichtlich Barrierefreiheit**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Art. 65 Abs. 1 BayBO und Art. 26 Abs. 1 BayVwVfG baten Sie mich als Behindertenbeauftragte des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm zu dem oben genannten Vorhaben Stellung, hinsichtlich der Barrierefreiheit, zu nehmen. Es wurden folgende Unterlagen per Mail zum Download angeboten: Bekanntmachung, Bebauungsplanvorentwurf, Begründung, Umweltbericht, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung, Verkehrsuntersuchung Sachstandsbericht, Übersicht Eingriffsbilanzierung, Datenschutz.

Meine Stellungnahme stützt sich auf Art. 1, Art. 4 BayBGG (Barrierefreiheit) und Art. 10 Abs. 2 BayBGG (Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr), Art. 9 Abs. 1 Satz 5 BayStrWG (Straßenbaulast – behinderte Personen) sowie einschlägige DIN-Normen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Pörnbach hat am 17.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planung ist erforderlich, um dem dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Pörnbach und in der Region ein bedarfsgerechtes Angebot gegenüberzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung, Parzellierung und Bebauung der Grundstücke geschaffen.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BLZ: 721 516 50 | Konto-Nr.: 331
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73721516500000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo.-Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr
Mo.-Do.: 13.30-16.00 Uhr
Kfz-Zulassungsstelle
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung,
Pettenkoflerstraße 5
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
Kreiseigener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Pörsbach zwischen der Lindenstraße im Norden und der Sonnenstraße im Süden. Es grenzt im Westen an die bebauten Wohngrundstücke an der Erlenstraße, im Süden an die Bebauung nördlich der Sonnenstraße und im Osten an die freie Feldflur an. Im Norden wird das Baugebiet von der Lindenstraße begrenzt. Im Südosten nähert sich das Baugebiet den westlichen Ausläufern der großen zusammenhängenden Waldfläche östlich von Pörsbach (Seestallholz u.ä.).

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke Nr. 1114, 1115, 1033 (TF Teilfläche, 1055 (TF), 1162 (TF), 1163 (TF), 1164 (TF) und 1165 in der Gemarkung Pörsbach. Das Plangebiet ist rund 6,33 ha groß.

Um einen barrierefreien Zugang für alle Personengruppen zu schaffen, ist deshalb bei der Planung folgendes besonders zu beachten:

Außenbereich, Grundprinzipien der barrierefreien Gestaltung

Wegekettens im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum sollten durchgängig und über Zuständigkeitsgrenzen hinweg barrierefrei nutzbar sein. Dies wird erreicht durch:

- Stufenlose Wegeverbindungen, insbesondere für Rollstuhl- und Rollatornutzer,
- Sichere, taktil und visuell gut wahrnehmbare Abgrenzungen verschiedener Funktionsbereiche (z.B. niveaugleicher Flächen für den Rad- und Fußgängerverkehr), insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen,
- Erschütterungsarm berollbare, ebene und rutschhemmende Bodenbeläge,
- eine taktil wahrnehmbare und visuell stark kontrastierende Gestaltung von Hindernissen und Gefahrenstellen, insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen,
- die Anwendung des Zwei-Sinne-Prinzips und
- eine einheitliche Gestaltung von Leitsystemen, insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen.

Oberflächengestaltung

Bewegungsflächen und nutzbare Gehwegbreiten müssen für die barrierefreie Nutzung eben und erschütterungsarm berollbar sein. Dies wird erreicht durch:

- bituminös und hydraulisch gebundene Oberflächen, die diese Anforderungen im Allgemeinen erfüllen;
- Pflaster- und Plattenbeläge, die mindestens nach DIN 18318 ausgeführt werden.

Pflaster- und Plattenbeläge können in Abhängigkeit ihres Materials und ihrer Behandlung große Unterschiede hinsichtlich ihrer erschütterungsarmen Berollbarkeit aufweisen.

Die Verwendung von Natursteinpflaster ist im Bereich von Bewegungsflächen, nutzbaren Gehwegbreiten und auf Fahrbahnen im Bereich von Überquerungsstellen auf Steine mit gut begehbare und berollbarer Oberfläche zu beschränken. Dies gilt auch für Anschlüsse an Randeinfassungen, Einbauten und Rinnen, die Teile der Bewegungsflächen und/oder der nutzbaren Gehwegbreiten sind. Bei Natursteinen bieten sich in diesen Bereichen vor allem geschnittene Steine oder Steine mit gleichartiger Oberflächenqualität

an. Fasen sollten vermieden werden. Fugen sollten in Abhängigkeit des Materials so schmal wie möglich ausgebildet werden. Bewegungsflächen und nutzbare Gehwegbreiten müssen für eine barrierefreie Nutzung rutschhemmend sein. Muldenrinnen dürfen nicht tiefer als 1/30 ihrer Breite sein.

Geh- und Radwege

Geh- und Radwege müssen eine ausreichende Breite von mindestens 165 cm, besser 200 cm vorweisen. Barrierefrei sind Gehwege, wenn die nutzbare Gehwegbreite stufenlos und mind. eine Breite von 1,80 m aufweist. Ablaufrinnen sind so flach zu gestalten, dass sie ohne Probleme mit dem Rollstuhl überquert werden können. Gehwegbegrenzungen sind so zu gestalten, dass sie mit dem Blindenstock leicht und sicher wahrgenommen werden können. Die Gehwege selbst dürfen eine Querneigung von max. 2,5 %, vor Grundstückszufahrten 6 % aufweisen. Sollte die Maximale Querneigung zur Abführung von Oberflächenwasser bzw. im Rahmen von Grundstückszufahrten notwendig sein, wird dies toleriert.

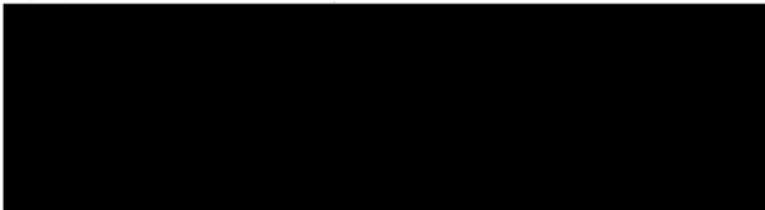
Grundsätzlich gilt bei den Neigungen von Gehwegen eine max. 3 % Längsneigung bzw. dürfen Teile von Gehwegen auch eine Längsneigung von max. 6 % bei einer Länge von max. 10 m aufweisen.

Bei Beachtung der o.g. Vorschriften bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“ der Gemeinde Pörnbach.

Hinweisen möchte ich auf das Angebot der Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayerischen Architektenkammer. Nächstgelegener Beratungsstandort ist Ingolstadt. Weitere Infos unter: <https://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit.html>.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße





Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die

Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm

an die

Gemeinde Pörnbach
Kirchplatz 1
85309 Pörnbach

Kommunale Angelegenheiten

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:



Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und
Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind
nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
60/6100

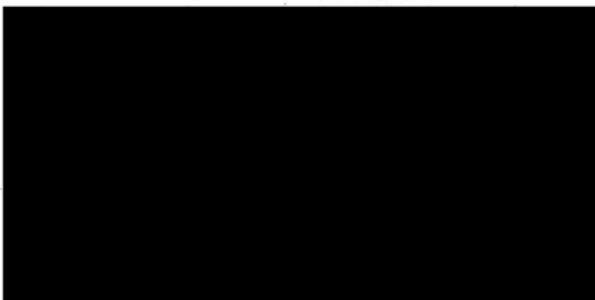
Pfaffenhofen a.d. Ilm,
05.07.2024

Gemeinde Pörnbach - Beb. Plan Nr. 25 "Nähe Sonnenstraße" - frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes vom 07.05.2024 wird wie folgt Stellung genommen:

Gegen den Entwurf zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in der Begründung zur Planfassung vom 07.05.2024 keine Aussagen zur Stromversorgung, zu Telekommunikationsanlagen oder zur Abfallentsorgung enthalten sind. Es wird aber davon ausgegangen, dass auch diese Belange in der Planung Berücksichtigung finden und entsprechend abgedeckt werden.



Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
an die Gemeinde Pörnbach
per E-Mail

Öff. Sicherheit und Ordnung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Land3@landratsamt-paf.de

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

24.06.2024

Unsere Zeichen (stets angeben)

62/0910-RM

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

03.07.2024

Bebauungsplan Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“ - frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Dokument erhalten Sie die Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben. Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung in wie weit die Belange des abwehrenden Brandschutzes von Ihrer Seite berücksichtigt wurden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bankverbindung:

Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:

Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr

Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr

in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:

Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen.

Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).

Sieht die Planung Gebäude vor, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Hierbei wird auf die BayTB 2.2.1.1 verwiesen.

Am Ende von Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten für Großfahrzeuge anzulegen.

2. Löschwasserbedarf

Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen.

Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.

Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.

Sollen in dem Bebauungsplan Objekte mit besonders hoher Brandlast errichtet werden, kann sich die benötigte Löschwassermenge im Einzelfall erhöhen.

3. Feuerwehrausstattung bei besonderen Gefahrenschwerpunkten

Die Ausrüstung der Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie und Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Betriebsart oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, biologische Stoffe, Säuren, Laugen, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend zu ergänzen.

4. Zweiter Rettungsweg

Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind.

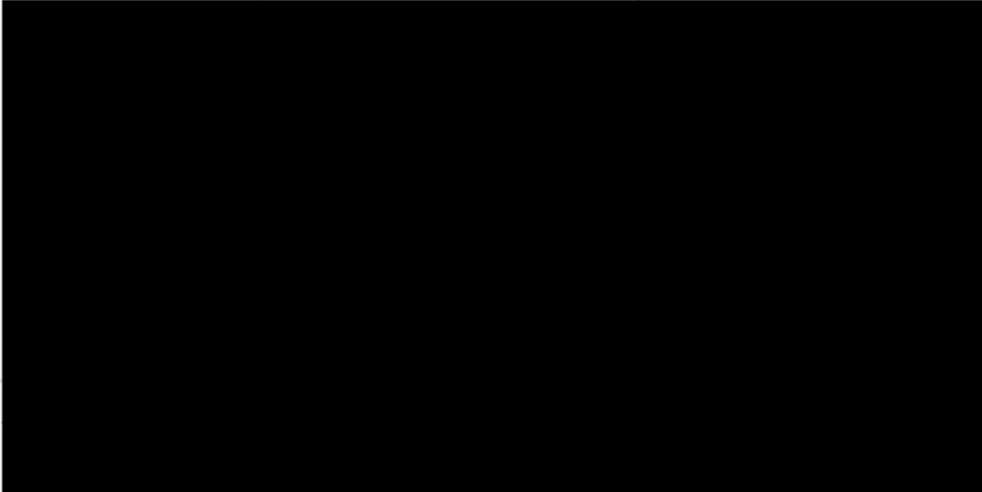
5. Ansprechpartner der Feuerwehr

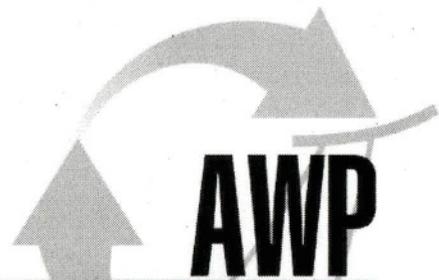
Ansprechpartner der Brandschutzdienststelle:

 zu erreichen unter: Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de

Verteiler:

Zur Würdigung der Belange des abwehrenden Brandschutzes:
Gemeinde Pörsnbach





ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEB
Landkreis
PFÄFFENHOFEN
a.d. Ilm

AWP / Raiffeisenstr. 19 / 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Über die Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm
an die
Gemeinde Pörnbach
Kirchplatz 1
85309 Pörnbach

Abfallwirtschaftsbetrieb
Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm
Raiffeisenstr. 19
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Ort der Niederlassung:
Pfaffenhofen
Eingetragen beim Amtsgericht
Ingolstadt
Handelsregister-Nummer:
HRA 170252

Ihr Zeichen

Unsere Zeichen

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
08.07.2024

Zuständig:


Vollzug der Abfallgesetze;
Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 25
„Nähe Sonnenstraße“ der Gemeinde Pörnbach
Anlage: Beiblatt kommunale Abfallwirtschaft in der Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 24.06.2024 wurden die Planunterlagen zum o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Pörnbach dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWP) zur Stellungnahme zugeleitet.

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

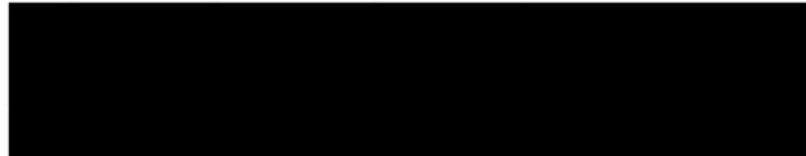
Die Abfallbehälter sind, wie im Bebauungsplan angegeben, an den Erschließungsstraßen oder gekennzeichneten Sammelstellen bereitzustellen.

Die Baumpflanzungen und das eingezeichnete Straßenbegleitgrün müssen zwingend die lichte Breite und Höhe der Verkehrswege freihalten. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt der Bäume ist sicherzustellen. Bei Nichteinhalten der Durchfahrtsbreite und -höhe kann das Abfuhrfahrzeug die Straßen nicht befahren und die Abfallbehälter sind an die Lindenstraße zu verbringen. Bei den Ein- und Ausfahrten zur Lindenstraße sollen die drei Ecken beim öffentlichen Grün mit einem Radius von 4 Metern abgerundet werden, damit das Fahrzeug nicht auf die Gegenfahrbahn ausweichen muss.

Besuchszeiten:
Mo., Di., Fr.: 8.00 – 12.00 Uhr
Mi., Do.: 8.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 16.00 Uhr
Sprechzeiten nach
Vereinbarung möglich

Öffnungszeiten:
Mo. – Do.: 8.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 16.00 Uhr
Fr.: 8.00 – 12.00 Uhr

Bankverbindung:
Sparkasse Pfaffenhofen a.d. Ilm
IBAN: DE38721516500008012286
BIC: BYLADEM1PAF



Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

AW: Gemeinde Pörnbach - Bebauungsplan Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“ -
frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Kategorien: in enaio angelegt

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorhabensbereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen für die Niederschlagswasser- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung sind rechtzeitig zu beantragen. Auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird verwiesen.

Freundliche Grüße

Wasserrecht

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm
Hauptplatz 22 | 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Betreff: Gemeinde Pörnbach - Bebauungsplan Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“ - frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Gemeinde Pörnbach hat gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“ das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Damit eine gemeinsame Stellungnahme rechtzeitig abgegeben werden kann, werden Sie gebeten, Ihre Anregungen und Bedenken bis zum **17.07.2024** an die Fachstelle Bauleitplanung weiterzuleiten.

Die Unterlagen befinden sich in ENAIO und auf der Website der Marktgemeinde Hohenwart im Internet unter dem Menüpunkt:

<https://www.poernbach.de/bebauungsplan-nr-25-naeche-sonnenstrasse?suche=>

Freundliche Grüße



Bauleitplanung/Regionalplanung

Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hauptplatz 22 | 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm



Um eine Vorschau auf die angehängten Objekte zu erhalten, klicken Sie hier:

[6102 - 6102-2024004635 - BP Nr. 25 Nähe Sonnenstraße.os](#)



Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt
Pfaffenhofen a.d. Ilm
an die
Gemeinde Pörnbach
Kirchplatz 1
85309 Pörnbach

Untere Denkmalschutzbehörde

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und
Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind
nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

30/324

12.07.2024

**Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“
der Gemeinde Pörnbach**

Beurteilung aus denkmalrechtlicher Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Freundliche Grüße



Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7372161650000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr*
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pettenkoflerstraße 5
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
Kreiseigener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg



Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

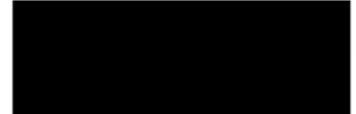
Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt
Pfaffenhofen

An die
Gemeinde Pörnbach
Kirchplatz 1
85309 Pörnbach

Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:



Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und
Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind
nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

41/1703 BPI 25_Nähe Sonnen-
straße

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

22.07.2024

Stellungnahme und Empfehlungen des Fachbereiches Energie und Klimaschutz zum Bebauungsplan der Gemeinde Pörnbach Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Allgemein:

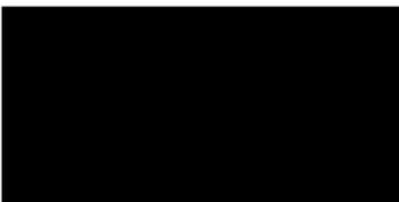
In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 unter Nr. 10.4 (Stand 07.05.2024) wurde zum Schutzgut Klima erwähnt, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung nachzukommen, können Maßnahmen bzw. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 23 b BauGB im Bebauungsplan im Hinblick auf den Einsatz von erneuerbaren Energien, insbesondere Solaranlagen, aufgenommen werden.

Die Fachstelle Energie und Klima am Landratsamt empfiehlt daher folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan zu prüfen und aufzunehmen:

Zu Festsetzung 10.2:

Verpflichtung zur Belegung mit Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik)



Bankverbindung:

Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:

Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr

Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:

Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



AELF-IP • Gritschstraße 38 • 85276 Pfaffenhofen

Gemeinde Pörsnbach
E-Mail: bauverwaltung@reichertshofen.de
Schloßgasse 5
85293 Reichertshausen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
6102 vom 19.06.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-IP-L2.2-4612-64-4-5



Pfaffenhofen, 12.07.2024

**Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Nähe Sonnenstraße"; Früh-
zeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 4 Abs BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorhaben wurde das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen zur Stellung-
nahme aufgefordert. Es werden folgende Sachverhalte mitgeteilt.

Bereich Landwirtschaft 

Das Plangebiet (mehr als 6 Hektar) wird derzeit überwiegend landwirt-
schaftlich genutzt. Somit sollte der Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen
Nutzflächen beachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich
ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung
mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nach-
wachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwi-
ckeln. Wir geben den dauerhaften landwirtschaftlichen Flächenverlust zu
bedenken.

Im Bebauungsplan wird unter dem Punkt „3. Hinweise“, Unterpunkt 3 auf
die landwirtschaftlichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen eingegan-
gen.

Laut den Planunterlagen ist eine Grünfläche bzw. Grünstreifen im Osten
des Plangebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen angedacht.
Bezüglich der Grenzbepflanzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flä-
chen werden ab einer Bewuchshöhe von zwei Metern Grenzabstände von
mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück empfohlen, um künftige
Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Seite 1 von 2

Bereich Forsten [REDACTED]

Mit der vorliegenden Planung ist Wald nach Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes auf Flurnummer 1162 betroffen. Für die Erschließung des Wohngebiets sollen 38 m² sowie eine nicht näher bezifferte Fläche an der Böschung zwischen Waldfläche und Sonnenstraße gerodet werden.

Laut der Regionalplanung ist jede gerodete Waldfläche flächengleich auszugleichen.

Es ist zu überprüfen, ob der waldrechtliche Ausgleich auf Flurnummer 1114, bzw. 1163, südlich des Regenrückhaltebeckens ausgeglichen werden kann. Hier empfiehlt sich beispielsweise die Anlage eines artenreichen Waldrands mit Bäumen zweiter Ordnung und Sträuchern, direkt an den bestehenden Wald angrenzend.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



An
Gemeinde Pörnbach
Kirchplatz 1
85309 Pörnbach

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“ sowie die frühzeitige öffentliche Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.25 „Nähe Sonnenstraße“

Die Begründung für die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes im Osten der Gemeinde Pörnbach ist die hohe Wirtschaftsdynamik und der Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde.

Das neu geplante Wohngebiet soll die bestehende Siedlungsentwicklung ergänzen und weiterführen.

Wie in unserer Stellungnahme zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, bei der die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr.25 schon angekündigt wurde, bleiben wir bei unserer negativen Meinung. Wir halten die vorliegende Planung für zu großflächig und lehnen den geplanten Bebauungsplan mit folgender Begründung nach wie vor ab. Die Gemeinde hat ab dem Jahr 2000 mit der Ausweisung von 6 Baugebieten 16,5ha Ackerfläche zur Wohnbebauung umgewandelt.

Reichertshofen, 23.7.2024

Bebauungsplan	Benennung	Inkrafttreten	Fläche	
Nr.11	Rosenstraße 3. Änderung	01.06.2009	2	ha
Nr. 13	Puch am Kapellenweg	01.01.2012	1,4	ha
Nr. 16	An der Maushofallee	12.06.2003	3	ha
Nr. 19	Am Hochweg	01.01.2010	2	ha
Nr. 20	östlich der Münchenerstr.	08.05.2013	2	ha
Nr. 21	Gewerbegebiet Pörnbach II	09.12.2016	4	ha
Nr. 22	An der Maushofallee II	17.01.2020	0,5	ha
Nr. 24	Gewerbegebiet Einzelhandel	13.04.2021	1,6	ha
Summe			16,5	ha

Eine Folge davon war, ein Bevölkerungszuwachs von ca. 650 Personen seit 1990.

Damit wurde die Bevölkerung in Pörnbach um ca. 1/3 erhöht.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern soll für den ländlichen Raum eine nachhaltige Entwicklung unter Berücksichtigung flächensparender Erschließungsformen erfolgen.

Eine weitere Zielsetzung ist die Flächenversiegelung auf täglich 5 ha zu reduzieren. Diese Zielsetzung kann die Landesregierung nur mit Unterstützung der Kommunen umsetzen, da die Planungshoheit über die Flächen bei den Kommunen liegt.

Das prognostizierte Wachstum der Gemeinde, das als Grundlage für die Ausweisung neuer Baugebiete dient, soll weiter auch dem Zuzug von außerhalb dienen.

Damit werden die Zielsetzungen der Landesplanung sowie der Landesregierung nicht befolgt und bewusst dagegen verstoßen.

Auch in Pörnbach nimmt die Alterung der Gesellschaft zu und die Übernahme von Häusern und Grundstücken durch die nachfolgenden Generationen, könnte die Ausweisung immer neuer Flächen überflüssig machen.

Mit der Bereitstellung von immer neuen Baugebieten wird eine schleichende

Geschäftsstelle:
Türltorstraße 28
85276 Pfaffenhofen
Tel. : (08441)71880
Fax. : (08441)804420
e-mail: bund.naturschutz@
pfaffenhofen.de

Zerstörung von Lebensraum betrieben. Die natürlichen Ressourcen Trinkwasser und Ackerboden werden über die natürlichen Grenzen genutzt und fehlen den nachfolgenden Generationen. Es wird immer mehr Ackerboden versiegelt. Aufgrund des Klimawandels ist ein Umdenken in unserer Gesellschaft notwendig. Wir dürfen so nicht weitermachen wie in den vergangenen Jahrzehnten.

Das neue Baugebiet hat vor allem für die derzeitigen Grundstücksbesitzer finanzielle Vorteile. Die zukünftigen Bauwilligen haben alle Kosten zu tragen.

Welche Normalverdiener können sich dies noch leisten?

Auch die Bürger der Gemeinde werden zukünftig, aufgrund des Bevölkerungswachstums und der erweiterten Infrastruktur, zusätzlich Kosten zu tragen haben.

Kosten für die Pflege und Unterhalt der Infrastruktur, Straßen, Wasser, Abwasser, Soziale Kosten für Bildung, Kinderbetreuung, Betreuung der Senioren usw.

Der innerörtliche Verkehr wird durch dieses Baugebiet wesentlich umfangreicher.

Durch die Randlage im Osten, der Einkaufsmarkt und Gewerbegebiet im Westen, werden vor allem die Anlieger der Sonnen- und Lindenstraße erheblich mit zusätzlichem Verkehr belastet werden.

Zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung SAP

Im Planungsgebiet wurden, was recht erfreulich ist, mehrere Brutpaare der Feldlerche vorgefunden.

Als Ersatzfläche bzw. CEF-Maßnahme soll eine Wiesenfläche im Paartal, ca. 2,5 km entfernt, aufgewertet werden. Nach unserer Meinung ist dies für die betroffene Feldlerchen-Population völlig ungeeignet. Dazu muss eine Maßnahme in der Nähe des Planungsgebietes angeboten werden.

Die Grenzen des Wachstums

Im Jahr 1972 hat der Club of Rome die Studie „die Grenzen des Wachstums“ ein Bericht über die Lage der Menschheit veröffentlicht.

In dieser Studie wurde eine Systemanalyse von 5 Tendenzen mit globaler Wirkung untersucht; Industrialisierung, Bevölkerungswachstum, Unterernährung, Ausbeutung von Rohstoffen und Zerstörung von Lebensraum.

Diese Studie wurde 1992 und 2004 aktualisiert und überarbeitet.

Alle 3 Studien zeigen auf, dass zunehmend die Wachstumsgrenzen überschritten werden und bei einer Fortführung des „business as usual“ es zu einem Kollaps bis spätestens 2100 beginnend ab dem Jahr 2030 führt.

Klimakatastrophen, wie die Hochwasser im Ahrtal 2022 und im Juni 2024 im Paartal sind deutliche Zeichen.

Unser Appell an den Gemeinderat von Pörnbach, diese Planung nochmals zu überdenken und eine maßvollere Planung für die Gemeindeentwicklung anzustreben, wurde nicht berücksichtigt die, aus unserer Sicht überdimensionierte Planung, wird weiter forciert.

Der vorliegenden Planung kann die BUND Naturschutz Ortsgruppe nicht zustimmen.

Stattdessen schlagen wir vor, Konzepte zur Nachverdichtung auszuarbeiten.

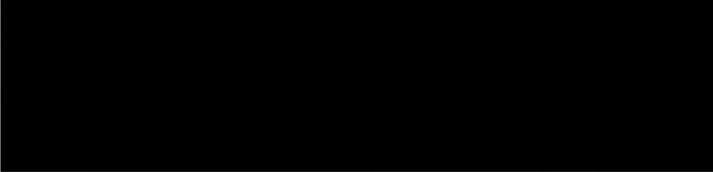
Da besteht großes Potential für zusätzlichen Wohnraum, z.B. durch Dachausbau, Aufstockung oder On-Top-Etagen. Dies wird, im Zusammenhang mit einer energetischen Sanierung, auch die Wohnqualität erheblich verbessern.

In bestehenden Wohngebieten sind alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Es müssten die bestehenden Bebauungspläne überprüft und evtl. überarbeitet werden.

Auch die sogenannte Hinterland-Bebauung bzw. bauen in der 2. Reihe bietet Verdichtungsmöglichkeiten.

Mit freundlichen Grüßen





**Naturschutz, Gartenbau und
Landschaftspflege**

Dienstgebäude: Poststraße 3, 85276 Pfaffenhofen
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

**Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und
Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind
nach vorheriger Vereinbarung möglich.**

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen
Bauamt
Schloßgasse 5
85084 Reichertshofen

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

43/

22.07.2024

**Vollzug der Naturschutzgesetze;
Bebauungsplan Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“**

Die Gemeinde Pörnbach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“ auf den Flurstücken Nr. 1114, 1115, 1033 (TF Teilfläche, 1055 (TF), 1162 (TF), 1163 (TF), 1164 (TF) und 1165 in der Gemarkung Pörnbach. Das Plangebiet ist rund 6,33 ha groß.

Prüfung Artenschutz (§ 39, 44 BNatSchG)

Es sind Vorkommen relevanter Arten bekannt.

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorhaben unter Auflagen/ Bedingungen genehmigungsfähig.

Folgendes wird gefordert:

1. In der Eingriffsermittlung inkl. Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Begründung des Bebauungsplanes, Tabelle 6, Seite 31) wird der Ausgangszustand stets einer Kategorie mit einem oberen und einem unteren Wert zugeordnet. Dem Ausgangszustand „Ackerflächen“ und „Schnellwuchsplantage“ wird hierbei der obere Wert in Kategorie I zugeordnet, dies entspricht bei einer GRZ $\leq 0,35$ der Eingriffsschwere **0,5**. Beim Zielzustand „Rückhaltebecken“ und „Rückhaltebecken, Sickerbecken“ wurde jedoch nur **0,3** als Eingriffsschwere festgesetzt. Dies ist auf 0,5 zu korrigieren und die Ausgleichsermittlung dahingehend anzupassen.
2. Gemäß dem Leitfaden (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ein Leitfaden) S. 19 kann der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf mit Vermeidungsmaßnahmen bis zu 20% reduziert werden, in den Unterlagen wurde der Planungsfaktor teilweise um mehr als 20% reduziert. Die Ausgleichsermittlung ist dahingehend anzupassen.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7372151650000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr*
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

3. Die Vermeidungsmaßnahme V5 ist nicht anrechenbar (siehe Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ein Leitfaden, Anlage 2, Seite 40, Verbot tierschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen). Die Ausgleichsermittlung ist dahingehend anzupassen.
4. In der Begründung des Bebauungsplanes, Tabelle 6, Seite 31 wird bei den Ausgangstypen Ackerflächen, Schnellwuchsplantage, Ruderal-/Brachfläche und Waldfläche (teilweise) kein Eingriff gewertet. Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG werden Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinflussen können bewertet. Allein durch die Tatsache, dass eine vermeintliche Aufwertung des Ausgangszustandes entsteht oder dass sich der Ausgangszustand wiederherstellt kann dies nicht als „kein Eingriff“ gewertet werden. Beispielsweise wurde der Eingriff in die Waldfläche nicht als Eingriff gewertet, da der zu rodende Streifen wieder aufgeforstet wird. Eine Neuanpflanzung erreicht jedoch nie die gleiche Wertigkeit wie ältere, mehrere Jahre alte Bäume. Bis sich der „Ausgangszustand“ wieder gleichwertig eingestellt hat vergehen mehrere Jahr(zehnt)e. Dies stellt folglich einen Eingriff dar, der entsprechend auszugleichen ist. Die Ausgleichsermittlung ist dahingehend anzupassen.
Einzig beim Ausgangszustand Verkehrsflächen und Zielzustand Verkehrsfläche wird der Eingriffsschwere „kein Eingriff“ zugestimmt, da sich der Zustand nicht verändert.
5. Unterhalb der südlichen Zufahrtstraße (Flurnummer 1165 Gemarkung und Gemeinde Pörnbach) und entlang der Waldfläche verläuft der Gießbach. In den eingereichten Unterlagen finden sich keine Aussagen, ob durch den Ausbau der Straße ein Eingriff erfolgt, noch wurde er artenschutzrechtlich betrachtet. Eine Erläuterung und Untersuchung ist nachzureichen.
6. Gemäß dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind im Untersuchungsgebiet keine Habitatstrukturen für Zauneidechsen vorhanden. Laut saP sind keine Zauneidechsenhabitate durch das Vorhaben betroffen.
Der Unteren Naturschutzbehörde liegen jedoch dokumentierte Nachweise vor, dass es im direkten, angrenzenden Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Vorkommen der Zauneidechse gibt. Aufgrund dessen ist das Gebiet samt Umgriff erneut auf Zauneidechsenbestände hin zu untersuchen. Selbst wenn sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Habitate feststellen lassen, kann im Zuge der Baufeldfreimachung und des Baus ein Einwandern von außen aufgrund neu geschaffener Strukturen, eine Erfüllung der Verbotstatbestände nicht mehr ausgeschlossen werden. Dementsprechend sind an den entsprechenden Stellen der Nachweise Reptilienschutzzäune aufzustellen.

In der saP wurde zwar auf Fledermäuse eingegangen, eine Untersuchung erfolgte jedoch nicht, u.a. mit der Begründung, dass durch geplante Grünstrukturen neue Leitlinien geschaffen werden und durch kräuterhaltige Ansaaten das Nahrungsangebot durch Insekten erhöht wird. Bis die Pflanzungen umgesetzt und eine entsprechende Wertigkeit für Insekten etc. darstellen vergehen Jahre, zugleich finden in der Zeit vermehrt Störungen durch den Bau statt. In dieser Zeitspanne findet sich keine Kompensation für den Artenschutz. Im Waldbestand wurde ein alter Totholzbaum mit vielen Höhlen und im zu rodenden Streifen Gehölze, welche nahezu komplett mit wildem Wein bewachsen sind festgestellt, allein diese stellen eine potentielle Lebensstätte für diverse Arten dar. Ohne eine konkrete Überprüfung kann eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nicht ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich samt Umgriff ist daher auf Fledermäuse zu kartieren.

Unabhängig davon liegt eine Störung i.S.d. Gesetzes nicht nur bei Beunruhigung oder Scheuchwirkung durch Bewegung, Lärm oder Licht vor, sondern auch durch Zerschneidungs- und optische Wirkungen.

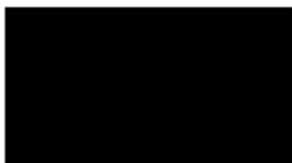
Zu Nr. 6 und 7: Wir weisen darauf hin, dass die Überprüfung der angegebenen Abschätzung der Betroffenheit der Zauneidechse und Fledermäuse schwer möglich ist. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die eingereichten Unterlagen der saP keine kartographische Gesamtübersicht zum Artvorkommen beinhalten und auch keine Angaben zu Koordinaten des Vorkommens der Tiere im Gebiet oder zu relevanten Strukturen gemacht werden.

7. Gemäß der saP wurden mehrere Ortsbegehungen zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potentials der Fläche durchgeführt (19.01.2022, 3.03.2022, sowie 5 Begehungen im Rahmen der saP im Frühling und Sommer 2023). Es ist nachzureichen an welchen Tagen 2023 genau kartiert wurde und Aussagen für beide Jahre zu kartierten Arten, Uhrzeit und Wetterbedingungen zu treffen.
8. Um eine fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubegleitung während der Erschließungsmaßnahmen zu gewährleisten, deren Aufgabe neben der fachgerechten Herstellung der Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen auch die Vermeidung von Beeinträchtigungen unmittelbar benachbarter, nicht zwingend zu beeinträchtigender Lebensraumstrukturen umfasst. Die Kontaktdaten der Umweltbaubegleitung sind der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig, mind. 2 Wochen vor Beginn der Baustelleneinrichtung, zu übermitteln.
9. Es ist im ersten, dritten und fünften Jahr ein Monitoring in Bezug auf die Feldlerche durchzuführen. Einerseits ist sicherzustellen, dass durch die Bauphase keine negativen Auswirkungen auf die beiden festgestellten Feldlerchenreviere im Norden des erweiterten Untersuchungsgebietes erfolgen (Karte siehe saP S. 18). Andererseits ist die Ausgleichsfläche Fl. Nr. 704/1 Gemarkung und Gemeinde Pörnbach auf die Wirksamkeit zu überprüfen. Die UNB behält sich die Anordnung weiterer Kartierungen vor, sofern das Auslösen von Verbotstatbeständen nach fünf Jahren nach wie vor nicht ausgeschlossen werden kann. Der Bericht ist unaufgefordert an die UNB zu übersenden.
10. In der saP wurden für die verschiedenen Arten jeweils entsprechende konfliktvermeidende Maßnahmen und ggf. auch CEF-Maßnahmen gefordert um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die geforderten Maßnahmen sind im Rahmen des Bauvorhabens einzuhalten.
11. Es ist ein Baumbestandsplan einzureichen der neben der geplanten Bebauung auch Informationen zum Baumbestand enthält. **Alle Bäume die im Radius von 5 m um die zu versiegelnden Flächen** stehen sind klar einzuzichnen. Zusätzlich sind Angaben zu machen zu deren Art, Stammumfang (Messung auf 1 m über Boden), sowie über deren Habitateignung (Vorkommen von Höhlen- und Spaltenquartieren).
12. Der Punkt „Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen beizufügen“ ist in die Festsetzungen mit aufzunehmen.
Begründung: Gemäß den Festsetzungen der Grünordnung (Nr. 7 im Bebauungsplan) ist eine Durchgrünung des Baugebiets zu schaffen und Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Um die Umsetzung prüfen zu können oder um festzustellen, ob die vorgeschriebene Grünpflanzung überhaupt umgesetzt wurde, wird ein Freiflächengestaltungsplan benötigt. Andernfalls kann die Umsetzung der Pflanzungen nicht ordnungsgemäß kontrolliert werden.
13. Gemäß den Festsetzungen Nr. 7.4 sind natürlich vorkommende mineralische Feststoffe bis zu einem Drittel zulässig. Dies ist genauer zu definieren und Kies- Schottergärten auszuschließen. Es sind nur naturnahe Rohbodenstandorte zulässig.

Hinweise:

14. Es wird empfohlen die Randeingrünung von 7 m auf mindestens 10 m zu erhöhen um den Eingriff in das Landschaftsbild gemäß §15 Abs. 1 BNatSchG zu minimieren und dabei auf eine natürliche Gestaltung Wert zu legen. Dies kann erreicht werden, indem man z.B. den Bach mäandrieren lässt, dies würde auch im Hinblick auf etwaige Hochwassersituationen positive Auswirkungen entfalten.
15. Nach § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen keine Lebensstätten wildlebender Tiere oder Pflanzen ohne vernünftigen Grund beeinträchtigt oder zerstört werden. Bäume, Hecken oder andere Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar gefällt bzw. abgeschnitten werden (§ 39 Absatz 5 Satz 2).
16. Der vorhandene Gehölzbestand ist während der Bauzeit durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich: ZTV Baum, R SBB, DIN 18920.
17. Weitere Kartierungen sind gem. gängiger Methodenstandards durchzuführen.
18. Versiegelungen sind auf das nötige Mindestmaß zu beschränken. Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.
Begründung: Gemäß §1 Abs. 3 Nr. 2 sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion (Filter-/Pufferfunktion) im Naturhaushalt erfüllen können.
In Verbindung mit § 15 BNatSchG Abs. 1 gilt zudem das Minimierungsgebot, welches besagt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind.
19. Die UNB begrüßt die gute Durchgrünung und dass Flachdächer als Gründächer angelegt werden sollen.

Freundliche Grüße





WWA Ingolstadt - Postfach 21 10 42 - 85025 Ingolstadt
Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen
Schloßgasse 5
85084 Reichertshofen

Ihre Nachricht
21.06.2024

Unser Zeichen
3-4622-PAF-12264/2024

Bearbeitung +49 [REDACTED]

Datum
26.07.2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Nähe Sonnenstraße" - frühzeitige Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

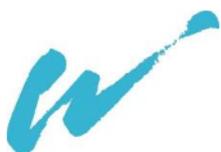
aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange Stellung.

1. Wasserversorgung

Der Brunnen 2 Maushof hat sehr hohe Nitratwerte. Die bisherigen Untersuchungen deuten darauf hin, dass die Werte auf landwirtschaftliche Einträge zurückzuführen sind und das Schutzgebiet demnach zu überprüfen ist. Die Gemeinde Pörnbach muss dazu ein Nitratkonzept aufstellen, in dem aufgezeigt wird, wie den Problemen begegnet werden kann. Die Überprüfung des Schutzgebiets ist bis zum 30.09.2024 abzuschließen.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Bereich des o.g. Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenver-



dachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Das Gelände liegt auf einer max. Höhe von 446 m ü. NHN (Nordwest) und fällt nach Süden hin auf ca. 416 m ü. NHN (Südost) hin ab. Unserer Datenbasis nach kann Grundwasser in etwa bei 400 m ü. NHN angetroffen werden.

Schichtwasservorkommen sind aufgrund der Hanglage nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Bauwasserhaltungen wegen Schichtwasseraustritten erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Gemäß dem Baugrundgutachten der FA. NICKOL & PARTNER aus dem Jahr 2021 wurden insgesamt 8 Kleinrammbohrungen und 5 schweren Rammsondierungen bis max. 5,0 m u. GOK abgeteuft, dabei wurde kein Grundwasser erbohrt.

Im Zuge des Baugrundgutachtens wurden 2 Mischproben auf den Parameterumfang des bayerischen Verfüllleitfadens untersucht, die Proben konnten als Z0 eingestuft werden.

Zudem wurden 3 Asphaltproben untersucht. Die Proben lassen sich als Ausbauasphalt ohne Verunreinigungen einzustufen.

Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden sollte als Auffüllmaterial nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Bzgl. des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) gilt i.d.R. die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F

3. Abwasserbeseitigung

3.1 Häusliches Schmutzwasser

Pörnbach wird überwiegend im Mischsystem, die angeschlossenen Ortsteile im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser des geplanten Baugebiets soll zur Kläranlage Pörnbach abgeleitet werden. Das geplante Baugebiet ist im Trennsystem (Trennsystem gemäß WHG, Stand 01.03.2010) zu erschließen.

Auch wenn ausschließlich Schmutzwasser aus dem Baugebiet abgeleitet wird, sollte überprüft werden, ob hydraulische Verbesserungsmaßnahmen im weiteren Verlauf erforderlich

sind. Grundsätzlich ist auch der Zustand (z.B. Schäden, Dichtheit, Fehlschlüsse) des nachfolgenden Kanalsystems zu überprüfen.

Sollten Kanalschäden vorhanden sein, sind die jeweiligen Kanalabschnitte gemäß der vorliegenden Schadenseinstufung zu optimieren, d.h. zu sanieren bzw. zu erneuern.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

3.2 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum un bebauten Zustand zu achten. Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG i. V. m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und 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.

4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den Gießbach (Gewässer III. Ordnung) an. Das Überschwemmungsgebiet des Gießbaches wurde im Zuge der Erstellung eines In-

tegralen Hochwasserschutz und Rückhaltekonzeptes berechnet, aber bisher nicht vorläufig gesichert, bzw. festgesetzt. Das darin ermittelte faktische Überschwemmungsgebiet erstreckt sich bis in Teilbereiche des BBPs. So wird bei einem 100 – jährlichen Hochwasserereignis die Flurnummer 1162 sowie die südliche Zufahrtsstraße, Flurnummer 1165 und 1163, überschwemmt.



(Blaue Fläche Überschwemmungsgebiet; grüne Fläche wild abfließendes Oberflächenwasser)

Im faktischen Überschwemmungsgebiet sind jegliche Veränderungen die das Abflusssgeschehen beeinträchtigen können untersagt. Ob hier Maßnahmen geplant sind und wenn ja, in welchem Umfang, kann den vorgelegten Unterlagen nicht entnommen werden.

Falls hier dennoch Baumaßnahmen geplant sind ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies wäre aber abschließend mit dem SG Wasserrecht des Landratsamtes Pfaffenhofen zu klären.

Das Hochwasserschutz und Rückhaltekonzept zeigt auch dass, sich im Planungsgebiet Bereiche mit erhöhtem Abfluss und Ansammlungen von wild über die Geländeoberfläche abfließendem Wasser ergeben. Im Bebauungsplan wurden daher Schutz- und Rückhaltemaßnahmen definiert. Ob und wie diese Schutzmaßnahmen (Abfangmulde und Rückhaltebecken) bemessen wurden, kann den Unterlagen nicht entnommen werden.

Wir empfehlen die Schutzmaßnahmen auf ein 100 – jährliches Regenereignis, mindestens aber auf ein 20 – jährliches Regenereignis auszulegen.

Darüber hinaus empfehlen wir die Rückhaltungen (SB, RB, SM) als reine Erdbecken auszuführen. Dammlagen sind zu vermeiden.

Zudem verweisen wir auf den § 37 WHG, wonach der Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser nicht zu Ungunsten anderer Grundstücke verändert werden darf.

5. Zusammenfassung

Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25. Wir möchten nochmals auf Folgendes hinweisen:

- Veränderungen des Abflussgeschehens im faktischen Überschwemmungsgebiet sind untersagt.
- Die Überprüfung des Wasserschutzgebiets ist bis zum 30.09.24 abzuschließen.
- Bis zum nächsten Verfahrensschritt ist eine Erschließungskonzeption aufzuplanen und ggf. der Bebauungsplan daran anzupassen.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen





15.7.2024

Gemeinde Pörnbach
H. Bürgermeister Bergwinkel/
Gemeinderat
Kirchplatz 1
85309 Pörnbach

Bebauungsplan Nr. 25 Nähe Sonnenstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir geben hiermit unsere Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan ab:

Erschließung

Wie im Flächennutzungsplan bereits von zahlreichen Stellen vorgebracht, ist die Erschließung des Baugebiets über bestehende Wohnstraßen mangelhaft. Es wird angemerkt, dass die Gemeinde in der Abwägung zum Flächennutzungsplan stets betont hat, das Thema würde im darauffolgenden Bebauungsplanverfahren geklärt. Leider ist dies erneut nicht der Fall. Damit wird das Vertrauen der Anwohner weiter missbraucht und die Glaubwürdigkeit der Gemeinde sinkt.

Warum wurde nicht abgewartet, bis weitere Planungen oder das endgültige Verkehrsgutachten vorliegen? Das wurde mehrmals, zuletzt bei der Beantwortung des Bürgerantrags zugesichert!

Es gibt weiterhin keine Aussage zu notwendigen Umbauten in bestehenden Straßen. Die Sonnenstraße und die Hopfenstraße sind zu schmal für so viel Verkehr. Heute kommt es bereits zu gefährlichen Situationen mit Müllfahrzeugen oder Lieferverkehr, weil lange rückwärts gefahren werden muss, da Begegnungsverkehr nicht möglich ist.

In diesem Zusammenhang wurde mehrmals nach den zu erwartenden Kosten gefragt, als Antwort bekamen wir nur Infos über Erschließungskosten des Baugebiets selbst! Zwischenzeitlich räumte H. Bergwinkel ein, dass Verbesserungen für die Allgemeinheit natürlich Kosten für Alle bedeuten. Der notwendige Ausbau z.B. der Lindenstraße ist aber im Zusammenhang mit dem Baugebiet entstanden. Der Hochweg in seiner heutigen Form ist überhaupt nicht als Zufahrt zu dem Baugebiet geeignet, ausserdem wird er von alten Bäumen gesäumt.

Der Feldweg (Verlängerung der Hopfenstraße) wird sicherlich in Zukunft als Zufahrt zur B 13 genutzt werden. Er ist heute schon gut frequentiert. Die Einmündung zur B 13 ist unübersichtlich und dem zusätzlichen Baugebietsverkehr nicht gewachsen.

Lärmschutz

Durch den erhöhten Verkehr wird der Verkehrslärm in bebauten Gebieten zunehmen. Es sollten die Auswirkungen auf die Wohngebiete und die Einhaltung entsprechender Orientierungswerte geprüft werden.

Konkret: neben Hausnummer 9 der Sonnenstraße wird ein neuer Verkehrsweg hergestellt, der eine der Haupteerschließungsstraßen des Baugebiets darstellt. Die Straße wird in unmittelbarem Abstand zu Aufenthalts- und Schlafräumen des Wohngebäudes errichtet. Bei der dort prognostizierten Verkehrsmenge (ca. 50% des gesamten vom Plangebiet ausgelösten Verkehrs!) ist davon auszugehen, dass die Lärmwerte für reine Wohngebiete (die Sonnenstraße ist ein faktisches reines Wohngebiet) nicht mehr eingehalten werden können (40dbA nachts, 50dbA tags). Es wird daher angeregt, die geplante Erschließungsstraße zu einem Fuß- und Radweg umzuplanen.

Desweiteren ist eine Druckerhöhungsanlage in unmittelbarer Nähe zum Grundstück Haus Nr. 9 geplant. Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass auch hier die Lärmwerte einzuhalten sind.

Überflutungsschutz

Als direkte Unterlieger haben wir höchste Bedenken bzgl. des Überflutungsschutzes. Das Bodengutachten hat zu wenige Bohrungen, um sicher zu stellen, dass das Niederschlagswasser auf allen Privatgrundstücken versickert werden kann.

Noch dazu soll ein Großteil des Baugebiets erst in einigen Jahren verwirklicht werden. In der Zwischenzeit wird auf den brach liegenden Grundstücken kein Wasser versickern, weil der heutige Oberboden laut Gutachten nicht versickerungsfähig ist. Insofern sollten die Sickerbecken mit deutlichem Puffer berechnet und dimensioniert werden.

Artenschutz

Als Anlieger der Sonnenstraße können wir bestätigen, dass in den Sommermonaten Fledermäuse am Waldrand fliegen. Auch sind Baumhöhlen in Bäumen erkennbar. Wir können häufig verschiedene Spechtarten, Haussperlinge und Habichte beobachten. Dass im Artenschutz-Gutachten Eidechsen und weitere Arten wie Amphibien ausgeschlossen werden, können wir nicht nachvollziehen, zumal in dem Bereich des Waldes der Gießbach entspringt. Sowohl entlang unseres Gartenzaunes, der direkt an das Plangebiet angrenzt, als auch in der kleinen Grünfläche zwischen Hausnummer 9 und 7 kann man im Sommer zahlreiche Eidechsen beobachten.

In dem Gutachten steht, dass Wald nicht beeinträchtigt wird. Da hier die Zufahrtsstraße geplant ist, wird Wald gefällt werden müssen, was bisher immer verneint wurde. Uns kommt daher die Betrachtung des Artenschutzes unvollständig vor.

Der Eingriff in den Wald ist allein wegen dem Artenschutz schon nicht verhältnismäßig, da wertvoller Lebensraum für Tiere verloren geht und der ganze Bereich gestört wird, wenn künftig so viele Autos direkt am Wald entlang fahren. Eine alternative Erschließung über die Lindenstraße ist möglich. Es wird daher angeregt, den Eingriff in den Wald zu vermeiden und den Weg als Fuß- und Radweg herzustellen.

Größe des Baugebiets

Das Baugebiet ist zu groß. Das von der Gemeinde gewünschte Wachstum von jährlich 2% liesse sich - wie in der Vergangenheit ersichtlich - über bestehende Nachverdichtung im Ortskern erreichen. Das Baugebiet ist somit nicht erforderlich, im Gegenteil: Es wird das Aussterben und den Leerstand der Ortsmitte nur verstärken.

Bevor so ein großes Baugebiet für relativ viele Einfamilienhäuser beschlossen wird, sollte eine konkrete Bedarfsanalyse oder Umfrage gestartet werden.

Im PK gab es in der letzten Zeit verschiedene Artikel, dass es in der Region Gemeinden gibt, in denen Baugebiete gestoppt worden sind bzw. neu erschlossene Baugebiete nahezu leer stehen und Grundstücke nicht verkauft werden. Die Gefahr ist in Pörnbach ebenso vorhanden.

Fazit

Der Umgriff des Bebauungsplanes sollte verringert und auf den nördlichen Bereich beschränkt werden.

Wenn man sich mit der Korrespondenz der letzten Jahre, den entsprechenden Artikeln im PK und den Bedenken der Träger öffentlicher Belange beschäftigt und ernst nimmt, kann man feststellen, dass Keiner das große Baugebiet befürwortet. Trotzdem hält der Gemeinderat daran fest! Das ist für uns unverständlich.

Mit freundlichen Grüßen,





Gemeinde Pörnbach
Herrn Bürgermeister Bergwinkel
Mitglieder des Gemeinderats
Kirchplatz 1
85309 Pörnbach

Per Email

22. Juli 2024

Bebauungsplan Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“ - frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Einwände und Anregungen werden hervorgebracht:

Eingriff Wald, Natur- und Artenschutz

Im Artenschutzgutachten saP Seite 15 steht unter Ziffer 7.1.2.1 zu Säugetieren / Fledermäusen:

„Im südlichen Waldbereich kann hingegen nicht ausgeschlossen werden, dass sich darin Fortpflanzungs- und Ruhestätten befinden. Der Wald bleibt im Zuge der Planung jedoch unberührt.“

In den vergangenen Verfahrensschritten der Flächennutzungsplanänderung wurde noch davon ausgegangen, dass der südöstliche Waldbereich nicht betroffen ist. Dies hat sich mit der vorliegenden Planung geändert. Die geplante Erschließungsstraße zwischen Baugebiet und Sonnenstraße wird einen Eingriff in den Wald erforderlich machen. Auch ist laut Planzeichnung davon auszugehen, dass die Verlängerung der Sonnenstraße zur Hopfenstraße umgebaut werden soll. Hier befindet sich der Gießbach, welcher im Bereich des Waldes auch entspringt. Diese Bereiche sind in der vorliegenden saP nicht oder nur unzureichend untersucht. Als Anwohner der Sonnenstraße können wir bestätigen, dass bei Dämmerung häufig Fledermäuse am Waldrand umherfliegen. Auch sind Baumhöhlen erkennbar, was auf Brutstätten und Winterquartiere von Höhlenbrütern schließen lässt. Es wird angeregt, den Waldbereich einer erneuten, erweiterten Artenschutzprüfung (z.B. mit

Detektoren) zu unterziehen. Dabei sollte auch der Gießbach als potentieller Lebensraum anderer Arten miteinbezogen werden. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die heutigen Feldrandbereiche und die angrenzende Grünfläche zwischen Hausnummer 9 und 7 nicht auch für andere Arten, wie Käfer, Bienen, Libellen, Zauneidechsen und Schmetterlinge untersucht wurden, weil diese Bereiche überplant werden (Sickerbecken, Wege etc).

Der künftige starke Verkehr direkt am Waldrand stellt eine erhebliche Störung von potentiellen Arten dar. Es wird daher angeregt, die Verbindung zwischen Sonnenstraße und Baugebiet nicht auszubauen, sondern auf eine Fuß- und Radwegeverbindung zu beschränken, um den Eingriff in den Wald zu vermeiden. Das Baugebiet ist über die Lindenstraße bereits erschlossen.

Außerdem sollte eine Grünverbindung zwischen Wald und des weiter westlich gelegenen Gehölzbestands zwischen Sonnen- und Erlenstraße mit geeigneten Gehölzpflanzungen sichergestellt und diese auch festgesetzt werden. Leider ist dieser Bereich (Flur Nr. 1133) in der saP überhaupt nicht untersucht worden. Da auch die unbewirtschafteten Feldrandbereiche nördlich der Privatgärten überplant werden, wird angeregt zu prüfen, ob das Baugebiet das Wandern von Arten zwischen Wald und der kleinen Waldfläche (Fl. 1133) verhindert.

Überflutungsschutz

Die Maßnahmen zur Schwammstadt sowie die Errichtung der verschiedenen Becken und Mulden werden grundsätzlich begrüßt. Jedoch bestehen Bedenken bei der ausreichenden Dimensionierung, da nach Aussage des Planungsbüros bei der Bürgerveranstaltung lediglich das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen des Baugebiets berücksichtigt wurde. Ein nachvollziehbares Entwässerungskonzept mit Angaben der berechneten Wassermengen und angenommenen Niederschlagsereignissen liegt nicht vor und sollte erstellt und zur Verfügung gestellt werden.

Es wird in der Begründung davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser auf allen Privatgrundstücken versickern kann. Dies, obwohl nur 8 Bohrungen gemacht wurden und dabei festgestellt wurde, dass der Oberboden nicht versickerungsfähig ist und teilweise Bodenschichten (Auffüllungen) vorhanden sind, die für die Versickerung nicht geeignet sind. Es ist anzumerken, dass bei der starken Hanglage die Niederschlagswasserbeseitigung für die Unterlieger von großer Bedeutung ist. Der Oberboden ist im gesamten Baugebiet derzeit nicht versickerungsfähig. Das bedeutet, dass grundsätzlich, solange das Baugebiet nicht vollständig bebaut ist, auch das Niederschlagswasser von Privatgrundstücken in die Dimensionierung des Schwammstadtkonzepts miteinzuberechnen ist. Es ist zudem nicht realistisch, in der Berechnung davon auszugehen, dass alle privaten Grundstückseigentümer eine einwandfreie Versickerung auf eigenem Grundstück herstellen, zumal die Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren nicht fachkundig

geprüft wird (Genehmigungsfreistellung). Es ist außerdem durch die wenigen Bohrungen nicht ausgeschlossen, dass an weiteren Stellen nicht versickerungsfähige Bodenschichten (Auffüllungen) vorhanden sind, was von privaten Bauherren unentdeckt bleiben kann.

Es bestehen daher große Bedenken, dass die Unterlieger bei Starkregen vor Überflutungen nicht ausreichend geschützt sind und sich die Situation gegenüber heute sogar noch verschlechtert. Um sicherzustellen, dass die angenommene Versickerung aller Privatgrundstücke umsetzbar ist, wird daher angeregt, weitere Bohrungen vorzunehmen. Außerdem sollte bei der Dimensionierung der Becken ein Puffer einberechnet werden, für Oberflächenwasser, das von den privaten Grundstücken über die Straßen in die Sickerbecken gelangt. Dies gilt insbesondere für die Zeit, in der Grundstücke bzw. Bauabschnitte unbebaut sind und keine privaten Versickerungsanlagen hergestellt sind. Eine weitere Möglichkeit wäre, die Genehmigungsfreistellung bei Bauanträgen für das Baugebiet auszuschließen.

Erschließung

Es gibt weiterhin keine Aussage zu notwendigen Umbauten in bestehenden Straßen. Es ist sehr bedauerlich, dass entgegen aller Zusagen das Thema Erschließung nicht geklärt ist und das Verfahren trotz unvollständigem Gutachten begonnen wurde. Bei einer teilweise Verdoppelung von Verkehrszahlen durch das Plangebiet sind belastbare Aussagen zu treffen und vor allem die Folgekosten für Umbaumaßnahmen aufzuzeigen. Insbesondere die Hopfen- und Lindenstraße sind nicht regelkonform ausgebaut (kein bzw. zu schmaler Gehweg, Gehwege sollten 2,5m breit sein). Die zusätzlichen Verkehre werden zu gefährlichen Situationen führen. Begegnungsverkehr in der Sonnenstraße ist stellenweise nicht möglich. Der Feldweg Richtung Pfaffenhofen ist für die hohe Anzahl zu erwartender Fahrten nicht geeignet, der Knoten auf die freie Strecke der Bundesstraße 13 scheint nicht ausreichend ausgebaut. Vor Kurzem ereignete sich dort bereits ein Unfall, da die Mündung unübersichtlich ist. Vor allem für Abbiegeverkehr von der B13 auf den Feldweg in Richtung Plangebiet werden Sicherheits- und Leistungsbedenken geäußert. Da nicht genug Aufstellflächen für wartende PKW, geschweige LKW vorhanden sind. Das Verkehrsgutachten muss über den Umfang des B-Plans hinaus alle Gefahrenstellen, Knotenpunkte und Straßenquerschnitte darstellen und aufzeigen, wo der aktuelle Ausbau nicht den einschlägigen Regeln und Normen entspricht.

Es wird daher angeregt, das Plangebiet nur im Norden über die Lindenstraße zu erschließen und die südliche Anbindung an die Sonnenstraße als Fuß- und Radweg auszuführen (ggf. kann mittels Poller eine einspurige Anbindung für den Notfall gewährleistet werden). Der Ausbau wäre so auf der bestehenden Feldweg-Trasse möglich (kein Eingriff in den Wald!). Das würde die Sonnen- und Hopfenstraße sowie den Feldweg nach Pfaffenhofen entlasten, auf Umbauten und

Grunderwerb für den Straßenbau ließe sich ggf. verzichten. Man sollte sich auf die Lindenstraße konzentrieren und diese verkehrssicher mit einem 2,5m breiten Gehweg bis zur Mündung Münchener Straße ausbauen. Davon würden viele Anwohner profitieren, der Weg in die Ortsmitte wäre attraktiver und sicherer und damit auch barrierefrei zu Fuß erreichbar. Im Baugebiet selbst bräuchte es dann eine Wendemöglichkeit, was aber in der Planung noch berücksichtigt werden kann.

Lärmschutz

Durch den erhöhten Verkehr wird auch der Verkehrslärm in bebauten Gebieten zunehmen. Bei Vorliegen der endgültigen Verkehrszahlen sollten die Auswirkungen auf die Wohngebiete und die Einhaltung entsprechender Orientierungswerte geprüft werden.

Insbesondere bei Hausnummer 9 der Sonnenstraße sind die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete einzuhalten, da hier unmittelbar eine neue Straße neben Schlaf- und Aufenthaltsräumen geplant ist (40dbA nachts, 50dbA tags). Es wird daher angeregt, auf die geplante Erschließungsstraße im Süden neben dem Wald zu verzichten und die Anbindung als Fuß- und Radweg auszugestalten.

Klimaschutz

Die Erderwärmung hat gravierende Auswirkungen. Es ist daher anerkanntes Ziel, dem Klimawandel entgegen zu wirken. Ziel der Landesplanung ist es u.a. deshalb, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Es ist unverständlich, warum die Gemeinde die Entwicklung des Baugebiets auf Kosten des Klimaschutzes und somit nachfolgender Generationen vollzieht und das Planungsgebiet nicht deutlich reduziert, obwohl im Ortskern ausreichend Potential vorhanden ist. Gerade Hangflächen wie das Plangebiet, die noch dazu in direkter Nähe zu einem Wald liegen, sind wertvolle Kaltluftentstehungsgebiete. Luft erhitzt sich auf natürlichem Boden weniger und kann nachts auch besser abkühlen. Die kühlere Luft bewegt sich dann in niedriger gelegene Gebiete und wirkt so dem Hitzestress von bewohnten Bereichen entgegen. Gerade die Bebauung dieses Standorts wird zur Erwärmung bestehender Siedlungsbereiche beitragen.

Umgriff nähere Umgebung

Die Flur Nummer 1116, nordwestlich des Plangebiets, wird durch den Bebauungsplan nicht überplant. Dieser Bereich sollte in den Umgriff miteinbezogen werden, da sonst städtebaulich ungeordnete Zustände entstehen. Außerdem gibt es in Pörnbach das Baulandmodell, das auch hier zur Anwendung kommen muss.

Bedarf und Erforderlichkeit

Es ist nicht nachvollziehbar, warum für den Innenbereich lediglich ein Potential von 200 Personen bis 2033 gesehen wird. Im ISEK wurde die Möglichkeit diskutiert, die unbeplanten Bereiche nach §34 BauGB mit einer Wohneinheitenbeschränkung zu versehen. Da dies aktuell weder konkret geplant noch realistisch umsetzbar erscheint, ist die Annahme viel zu niedrig und sollte auf die realisierten Wohnprojekte der letzten Jahre Bezug nehmen. Die Bautätigkeit der letzten Jahre zeigt, dass durch Nachverdichtung deutlich mehr Innenentwicklungspotentiale als 3 Wohneinheiten je angefangener 300qm Grundstücksfläche bestehen. Dass das Baugebiet in Bauabschnitten entwickelt wird, zeigt, dass der eigentliche Umgriff zu groß ist. Das Baurecht sogar unter die Bedingung zu stellen, dass vorherige Bauabschnitte zu 85% bebaut werden müssen, bzw. 8 Jahre vergangen sein müssen offenbart, dass die Erforderlichkeit des Bebauungsplans nach §1 (3) BauBG nicht vorhanden ist. Vielmehr handelt es sich um eine Vorratsplanung, weshalb der Umgriff des Bebauungsplans deutlich reduziert werden muss. Nur so ließe sich der Druck auf die Innenentwicklung weiterhin aufrecht erhalten, was auch Ziel der Landesplanung ist.

Für den Fall, dass große mindergenutzte und teilweise leerstehende Potenzialflächen im Ortskern (z.B. Flächen der ehem. Brauerei) entwickelt werden, wären die weiteren Bauabschnitte obsolet und nicht mehr erforderlich. Es wird daher angeregt, den Bebauungsplan nur für Bauabschnitt 1 im Verfahren fortzuführen.

Hochweg und Ortsbild

Offensichtlich ist geplant, den Hochweg zum Kindergarten umzubauen, was aus Gründen der Verkehrssicherheit positiv gesehen wird. Dieser ist gesäumt von ortsbildprägendem, alten Baumbestand, der unbedingt erhalten werden sollte.

Weiteres Verfahren

Aufgrund der Komplexität wird angeregt, vor der nächsten Öffentlichkeitsbeteiligung erneut eine Bürgerinformation abzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Von:
Gesendet:
An:
Betreff:
Anlagen:

Bergwinkel Helmut; Bauverwaltung VG Reichertshofen
Stellungnahme und Einspruch zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25
Fragen Info-Veranstaltung 24.6.24.docx

Hallo Herr Bergwinkel,

Ich konnte leider nicht an der letzten öffentlichen Infoveranstaltung am 24.6.24 teilnehmen. Wie mir berichtet wurde, haben sie unsere / meine Kommentare leider wieder einmal recht schnell abgetan.

Es hat den Anschein als wollten sie nicht sehen, dass es in anderen Gemeinden ähnliche Vorhaben gab, die nicht den gehofften Anklang gefunden haben und leider nur versiegelte Erde zurück gelassen haben. Wollen sie das Pörnbach wirklich sehenden Auges auch antun? Passt das noch zu Ihrem Verständnis eines kleinen naturbelassenen Dorfes? Oder haben sie dieses Verständnis gar nicht mehr?

Für einen Beobachter drängt sich der Verdacht auf, das es ihnen eher darum geht, sich ein Denkmal in Pörnbach zu setzen, wo es nur darum geht, Ihre persönlichen Interessen, unter Ausblendung der Realität und zum Leid vieler ungefragter Mitbürger, umzusetzen ? Fast der ganze Ortsbeirat läuft blind einem Ziel hinterher und erlaubt schon gar nicht mehr konstruktive Kritik bzw verbietet Kommentierungen aus der Bevölkerung in der öffentlichen Informationsveranstaltung. Ist das noch Ihr Verständnis von Demokratie im Bayern des 21. Jahrhunderts ? Ich denke da müssen sie selber den Kopf schütteln. Mein hessisches Verständnis von Demokratie, ist das auf jeden Fall nicht.

Würden Sie bitte die umfangreichen Inputs bzw Kommentierungen, die Frau [REDACTED] Ihnen, auch in meinem Namen, vor der Informationsveranstaltung am 24.06.24 hat zukommen lassen (s.u.), sowie alle meine direkt an Sie gerichteten E-Mails mit Kommentaren, aber auch die E-Mail vom 10.10.2022, nun endlich schriftlich und sachlich beantworten.

Vehement möchte ich Sie nochmals auf die folgende Punkte, die aus den Dokumenten auf der Website der Gemeinde zu lesen sind, hinweisen:

- Es sollte eine sinnhafte Einteilung der Bauabschnitte erfolgen, i.e. Bauabschnitt 1 oben an der Schnittstelle Lindenstrasse mit Hochstrasse, um im Falle eines geringeren Bedarfs, nicht gleich die komplette Fläche umgebaggert, verunstaltet und versiegelt zu haben. Alle wollen ja nicht die Negativ-Beispiele aus den umliegenden Gemeinden wiederholen.
- Im Übrigen möchte ich auch nochmals auf die Stellungnahme der Bauleitplanung des Landratsamtes vom Oktober 2022 hinweisen. Hier schreibt die Behörde, dass das geplante Gebiet zu groß dimensioniert und zu weit vom Ortskern entfernt ist. Außerdem hätte die Ortsentwicklung dann noch mehr „Schlagseite“ Richtung Osten, was vermieden werden sollte. Bei der Prüfung von alternativen Standorten müsste die Gemeinde auch Flächen an der Südwestseite des Ortes in Betracht ziehen. Es sollte versucht werden, hier die Ortserweiterung und Entwicklung voranzutreiben, denn dieser Bereich liegt ggf. innerhalb des 500-m- Radius vom Ortskern. Warum gehen Sie hier gar nicht darauf ein ?
- Die Verkehrsuntersuchung an einem einzigen Tag, muss man schlicht als nicht repräsentativ bezeichnen.

Es wäre auch überaus hilfreich, einmal einen Art Terminplan des Genehmigungsprozesses inkl. möglicher Einspruchsmöglichkeiten der Bürger zu erhalten. Warum wird eigentlich nicht beschlossen, eine Abstimmung der Pöribacher Bürger durchzuführen?

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme via Mail von [REDACTED] am 23/24.6.24

Folgende Fragen bitte beantworten:

- Würden Sie den Prozess der Auswahl der Firma Wipfler erläutern? Und aufzeigen, dass dies unter Einhaltung der Kriterien und Regularien von Ausschreibungen im öffentlichen Raum (Beteiligung mehrere Firmen, Auswahlkriterien, Selektion der günstigsten/technisch versiertesten Firma, Qualitätsrichtlinien) erfolgte? Auch ist es etwas zweifelhaft, warum die Firma Wipfler bereits jetzt so stark eingebunden ist und dazu der Gemeinde auch Kosten in Rechnung stellt
- Hat sich die Gemeinde (BMG, GR) mit angrenzenden Gemeinden und Städten im Vorfeld wegen dem erwartenden Bedarf nach Neubauten beraten? Im Umfeld von Pöribach findet man diverse Fakten, dass freigegebenes Bauland nicht die große Resonanz bei der Bevölkerung findet, tatsächlich mit Bebauungen zu beginnen bzw sich diese gar nicht leisten können. Dies belegen ja diverse Artikel aus den Medien (Rückgang Genehmigungen von Einfamilienhäusern um 32%) und Publikationen der Immobilienbranche (es ist aktuell schlicht zu teuer, die hohe Inflation, Baurisiken, der Fachkräftemangel, etc). Siehe hierzu die Negativ-Beispiele aus Schrobenehausen und Tegernbach anbei. Weitere Beispiele finden sich in Karskron, Rohrbach, etc. Im Grunde geht es darum, im Vorfeld keine zu finanzierenden Erschliessungsmassnahmen auszulösen, wenn der Bedarf nicht nachgewiesen ist. Die Aussagen des Bgm / GR zum Bedarf basieren auf persönlichen Annahmen/Meinungen, nicht aber auf wissenschaftlichen Analysen. Wie man es nicht machen sollte, zeigt in diesem Zusammenhang die Zählung des Verkehrs, welche nur einen Tag andauerte und diese kann nicht als repräsentative Umfrage, die sich auch auf Vergleichswerte aus der Vergangenheit abstützt, gewertet werden.
- Wann wird eine solide Finanzübersicht erstellt, die alle zu erwartenden Ksten für 1) die potentiellen Käufer und 2) die jetzigen Bewohner von Pöribach aufzeigen? Und dies inkl. aller Kostentreiber, zB Schwammstadt, Honorare / Zahlungen an Wipfler, Risiken, etc etc
- Auf der Bürgerversammlung vom 9.10.2023 sagten Sie es werden kein Baum gefällt. Warum ist dann das Flurstück 1162 überhaupt im Bebauungsplan ?
- Es stünde Pöribach wesentlich besser, sich maximal auf kleine Einheiten, verteilt rund um das Dorf, in Bezug auf Neubauten zu konzentrieren. Auch ist das Thema der ca 100 nicht genutzten Flächen im Dorf noch nicht mal im Ansatz gelöst. Denn auch der Bgm / GR sollten Interesse an einer intakten und natürlichen Dorfstruktur haben. Das jetzige Vorhaben wird Pöribach aber auf die Seite derer stellen, die Bauwahn begrüßen und Flächen im großen Stil versiegeln.

Negativ-Beis



Pörnbach, 24.07.2024

Gemeinde Pörnbach
Kirchplatz 1
85309 Pörnbach

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Nähe Sonnenstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bürgermeister,

unsere schriftlich gestellten Fragen zur Info-Veranstaltung am 24.06.2024 wurden leider noch nicht beantwortet.
Deshalb bitten wir diese als Stellungnahme zu werten.

Hinzufügen möchten wir noch die

Infragestellung der möglichen Aufnahmekapazität der bestehenden Abwasserkanäle im Gemeindebereich für das Haus-Abwasser von 110 Wohneinheiten.

Gegebenenfalls werden wir uns zusammen mit weiteren Grundstückseigentümern diesbezüglich von Dr. Bühring / Rechtsanwaltskanzlei Labbé & Partner in München beraten lassen.
Falls möglich, lassen Sie uns in dem Zusammenhang einen **Plan über die Abwasser-Kanäle im Gemeindebereich Pörnbach** bis zur Kläranlage zukommen.

Das Problem mit dem abfließenden Niederschlagswasser soll ja mit dem System einer sog. Schlammstadt bewältigt werden.

Wie das allerdings in der monatelangen (oder längeren) Bauphase des Baugebietes gelingen soll, kann uns keiner, auch das Ing.Büro Wipfler nicht, erklären bzw. zusichern.

Gerade gestern war abends wieder ein überraschender Starkregen und ganze Sturzbäche kamen von der höher gelegenen Straße herunter - die ja als Zufahrtsstraße für das Baugebiet geplant ist - und liefen an unserem Grundstück entlang.

Immer mit Unbehagen und Angst, dass das Wasser in unser Grundstück laufen könnte, können wir bei solchen Ereignissen nur zusehen.

In diesem Bereich kann man ja wohl keine Versickerungsflächen einrichten?

Wie soll da dem erhöhten Niederschlagswasser beigesteuert werden?

Wir als Unterlieger können nur hilflos zusehen, denn von Seiten der Gemeinde oder des Ing.Büros Wipfler wird hier trotz aller Bedenken wohl keine Haftung übernommen werden.

Auch die Tatsache, dass die vorgelegten Gutachten fast alle vom Ing.Büro Wipfler erstellt wurden, die ja gleichzeitig auch als Planer und Erschließungsträger des Baugebietes fungieren, finden wir etwas verwunderlich.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme und zur Vorlage an den Gemeinderat und an das Ing.Büro Wipfler.

Freundliche Grüße