



GEMEINDE PÖRNBACH

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet Einzelhandel

Begründung

zur Planfassung vom 13.04.2021

Projekt-Nr.: 3018.083

Auftraggeber:

Gemeinde Pörsbach

Kirchplatz 1
85309 Pörsbach
Telefon: 08446 1033
Fax: 08446 1691
E-Mail: info@poernbach.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

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

Bearbeitung:
Ursula Burkart
Architektin und Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlagen	3
2	Lage und Erschließung	3
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	3
3.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10).....	4
3.3	Flächennutzungsplan	4
4	Anlass und Ziele der Planung	4
5	Planerisches Konzept	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	6
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
5.5	Baugestaltung	6
5.6	Grünordnung	7
6	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	7
7	Belange des Klimaschutzes	7
8	Belange des Denkmalschutzes	8
9	Immissionsschutz	8
10	Ver- und Entsorgung	10
11	Flächenbilanz	10

Anlagen:

- Baugrunduntersuchung, Geonorm GmbH vom 16.01.2020
- Orientierende Baugrunduntersuchung, Geonorm GmbH vom 20.01.2020
- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult vom 18.08.2020 (red. Anpassung der Größe der Teilflächen am 15.02.2021)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Naturperspektiven vom 18.01.2020
- Eingriffs- Ausgleichsermittlung, WipflerPLAN vom 12.01.2021

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Pörnbach hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet Einzelhandel“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teilbereich der Fl. Nr. 520 und den südlichen Teilbereich der Fl. Nr. 521, sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 522, 522/3, 522/4, 523/10, 34/3, 386, 386/2 und 396, jeweils Gemarkung Pörnbach.

Das Planungsgebiet wird als Gewerbefläche (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pörnbach (Stand 29.12.2004) als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Gewerbefläche dargestellt.

2 Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet von Pörnbach liegt im Zentrum des Landkreises Pfaffenhofen und der Region Ingolstadt.

Das Mittelzentrum Pfaffenhofen ist ca. 10 km, das Oberzentrum Ingolstadt ca. 20 km entfernt.

Das Plangebiet liegt im Westen von Pörnbach, südlich der Bundesstraße 13 (B 13)

Es ist erschlossen von Nordosten über die B 13 und von Südosten über die Augsburg-ger Straße.

Im Osten grenzt eine bestehende Gewerbefläche an (Führunternehmen mit Baustoffhandel).

Im Westen und Süden grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte des LEP (Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Pörnbach als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt.

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

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

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann.“

3.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Für den Geltungsbereich trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“¹.

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

- B IV 1 (G) Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden.
- B IV 3.1 (G) In der Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft angestrebt werden.
- B IV 3.2 (G) Die Warenversorgung der Bevölkerung soll wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein. Die dezentrale Versorgungsstruktur mit ihrer großen Vielfalt des Angebotes soll erhalten bleiben und gestärkt werden.
- B IV 3.2.1 (Z) In allen Gemeinden soll die örtliche Grundversorgung mit Waren gewährleistet werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pörnbach wurde mit Nr. 30/31/610-802 am 29.12.2004 vom Landratsamt Pfaffenhofen genehmigt.

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pörnbach in der Fassung vom 27.05.2003 in diesem Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan entspricht mit seinen Darstellungen nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und wird daher im Parallelverfahren geändert (5. FNP-Änderung).

In der 5. Flächennutzungsplanänderung sind in diesem Bereich gewerbliche Flächen dargestellt. Diesem gemeindlichen Entwicklungsziel wird damit Rechnung getragen.

4 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Pörnbach möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes und Bedarfsflächen für örtliche Gewerbebetriebe schaffen.

¹ Regionalplan Ingolstadt: Raumstruktur, Karte 1 [Stand: 16.05.2013]

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Die Warenversorgung der Bevölkerung wohnortsnah zu gewährleisten. Ein vergleichbarer Versorger mit Waren des täglichen Bedarfs ist bisher vor Ort nicht vorhanden.
- Schaffung von Gewerbeflächen

5 Planerisches Konzept

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den gewachsenen Ortskern und ist für die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes geeignet.

Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt 550 m.

Zudem grenzen im Osten unmittelbar weitere Wohngebiete an die über die Augsburg-er Straße fußläufig an den Einkaufsmarkt angebunden werden können.

Der Einzelhandelsmarkt soll im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes, direkt an der B13 entstehen, die verkehrliche Erschließung erfolgt von dort aus.

Für die Ansiedlung des Einzelhandelsmarktes sind ca. 5.235 m² Grundstücksfläche vorgesehen. Die Geschoßfläche des Marktes ist mit ca. 1.200 m² geplant.

Die Verkaufsfläche wird max. 800 m² betragen. Eine Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 m²) die eine Sondergebietsausweisung begründen würde, wird ausgeschlossen.

Insgesamt ist die Ausweisung einer ca. 15.475 m² großen Baufläche als Gewerbefläche gem. § 8 BauNVO vorgesehen.

Die restlichen Flächen stehen der Gemeinde für weiteren gewerblichen Bedarf zur Verfügung.

Zur Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen werden auf diesen Parzellen Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der Grundversorgung ausgeschlossen.

Die Teilflächen TF2 – TF4 werden von der Augsburg-er Straße aus erschlossen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² ist zulässig.

Gem. § 1 Abs.6 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Bordelle nicht zugelassen.

Diese Nutzungen sind auch im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung nicht verträglich in das vorliegende Gebiet einzubinden.

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 werden ausnahmsweise Wohnnutzungen zugelassen. Diese müssen sich allerdings der gewerblichen Nutzung deutlich unterordnen (max. 30% der gesamten Geschosßfläche des Gewerbebetriebes).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl festgesetzt.

Diese beträgt für die Fläche des Einzelhandelsmarktes 0,8 für die angrenzenden Gewerbeflächen 0,6.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Bei der Grundflächenzahl für die Fläche des Einzelhandels wird das Höchstmaß der Überschreitungsmöglichkeit auf 0,9 festgesetzt.

Dies ist vertretbar, da die den Privatgrundstücken zugeordneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht zur Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen werden können.

5.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Das Maß der Nutzung wird zudem über die zulässige Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung maximaler Wandhöhen bezogen auf die Oberkante Rohfußboden der Gebäude begrenzt.

Die Höhenlage ist in Bezug auf die angrenzenden Straßenhöhen definiert.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Einzelhandelsmarktes sind zudem Bauräume für Stellplätze festgesetzt.

5.5 Baugestaltung

Als Dachformen sind Sattel und Pultdächer, sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Glänzende Materialien sind mit Rücksicht auf die Ortsrandlage bei den Dachdeckungen und Fassaden ausgeschlossen.

Auf die Festsetzung einer Dachneigung wurde verzichtet, um die Nutzung regenerativer Energien flexibel zu ermöglichen.

Als Maßnahme zum Klimaschutz sind helle Materialien für die Fassaden festgesetzt.

Die Gesamthöhe der Gebäude ist durch die max. Wand- und Firsthöhen geregelt.

5.6 Grünordnung

Zur Einbindung des Planungsgebietes in die freie Landschaft wird nach Süden und Westen eine 10 m breite Eingrünung festgesetzt.

Diese ist im Zuge der Erschließungsplanung herzustellen und darf nicht eingezäunt werden.

Zur Durchgrünung sind weitere Pflanzgebote auf den privaten Flächen festgesetzt.

Flachdächer sind als Gründächer auszubilden.

6 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen zur Folge hat, welche geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren.

In den Ackerflächen, die an das Planungsgebiet angrenzen, wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in gewisser Entfernung Brutnachweise von Feldlerchen geführt. Aufgrund der Kulissenwirkung durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von zwei Feldlerchenbrutpaaren. Zum Ausgleich werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

Durch Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Durch die Planung sind zusammenfassend betrachtet - nach derzeitigem Stand - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Naturperspektiven vom 18.01.2021) ist Anlage dieser Begründung.

7 Belange des Klimaschutzes

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen auf den Dachflächen erfolgen. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

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

8 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

9 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, Betriebswohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Der Geltungsbereich liegt südlich der Ingolstädter Straße und schließt im Westen an das Betriebsgelände der Fa. Barth an.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Pr. Nr. 2112-2020, C. Hentschel Consult vom 21.08.2020, red. Anpassung der Größe der Teilflächen am 15.02.2021 – Pr.Nr. 2112-2021) und die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr erfasst und beurteilt sowie ein Geräuschkontingent für die vier gewerblichen Teilflächen des Bebauungsplans unter

Berücksichtigung Vorbelastung ermittelt. Des weiteren wurde untersucht, ob der geplante Einzelhandel mit einer Nettoverkaufsfläche von 800 m² auf der TF 1 realisiert werden kann.

Außenlärmbeurteilung

Die schalltechnische Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen kam mit der Rechenvorschrift RLS-90 zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005:2002 "Schallschutz im Städtebau" für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts mit Ausnahme eines Bereichs entlang der B13 m Norden eingehalten wird. Die Baugrenzen wurden auf Grund der Ergebnisse außerhalb dieses Bereichs geplant.

Verkehrszunahme

Mit dem Vorhaben resultiert eine Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrs. Entlang der Augsburgener Straße wird der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für ein Misch-Dorfgebiet absehbar nicht überschritten. Entlang der B13 wird der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV bereits heute überschritten, die Erhöhung der Immissionsbelastung wird in diesem Bereich nicht signifikant sein bzw. die Überschreitung des Schwellenwerts von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts ist nicht zu erwarten. Zumal in der kritischeren Nachtzeit auf Grund der geringen Geräuschkontingente kein nennenswerter Betriebsverkehr resultieren wird. Die konkreten Verkehrszunahmen durch den einzelnen Betrieb sind nach TA Lärm im Rahmen des Bauantrags zu beurteilen.

Geräuschkontingentierung

Zum Schutz der Nachbarschaft wurden Geräuschkontingente nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ unter Berücksichtigung der Vorbelastung für die vier gewerblichen Teilflächen festgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheit, mit den umliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen emissionsbeschränkend kontingentiert werden muss. Eine gebietsübergreifende Gliederung wird notwendig.

Mit der Kontingentierung der Gewerbeflächen im Plangebiet wird dem Wunsch der Gemeinde Rechnung getragen, das bestehende Gewerbegebiet und das Erweiterungsgebiet zueinander nach den Eigenschaften der Betriebe zu gliedern.

Es wird deshalb baugebietsübergreifend auf bestehende Gewerbeflächen ohne Emissionsbeschränkungen Bezug genommen. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. In der Summe wird somit seitens der Gemeinde das Ziel verfolgt auf Teilflächen der bestehenden Gewerbefläche eher „lautere“ und auf den Teilflächen des Planungsgebietes in Bezug auf die Nachtzeit eher „leisere“ Gewerbebetriebe anzusiedeln. Bei der Festsetzung der Geräuschkontingente war außerdem die städtebauliche Erwägung der Gemeinde, das bestehende Gewerbegebiet zu erhalten und fortzuentwickeln, zu beachten. Dabei war die in der

Vergangenheit die bauleitplanerisch geschaffene städtebauliche Situation auch im Hinblick auf angrenzende Nachbarbebauung im Rahmen der Konfliktbewältigung/Abwägung zu berücksichtigen.

Einzelhandel auf der TF 1

Für den Einzelhandel auf der TF 1 mit 800 m² Nettoverkaufsfläche und der Verladestation auf der Westseite ist unter Beachtung nachfolgender Auflagen das Kontingent ausreichend bemessen.

in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr erfolgt keine Warenlieferung

Der maximal zulässige Schalleistungspegel der Klima- und Kühlanlagen in Summe, auf dem Dach im Südosten beträgt Tag: $L_w \leq 80$ dB(A), Nacht: $L_w \leq 70$ dB(A).

10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser ist durch die Gemeinde Pörnbach sichergestellt.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Kläranlage der Gemeinde Pörnbach, die ausreichend leistungsfähig ist.

Für das Planungsgebiet liegt eine Baugrunduntersuchung (Geonorm GmbH vom 16.01.2020 – s. Anlage) und eine Orientierende Baugrunduntersuchung (Geonorm GmbH vom 20.01.2020 – s. Anlage) vor.

Die Versickerung von Regenwasser ist demnach grundsätzlich möglich. Die Entwässerungskonzepte zu den einzelnen Bauvorhaben sind im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

11 Flächenbilanz

Geltungsbereich	22.493 m ²
Nettobauland	16.195 m ²
Straßenfläche	5.905 m ²
öff. Grün, Weg	393 m ²