

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Gemeinderates Pörbach am
Dienstag, den 12.01.2021 in der Turnhalle der Grundschule Pörbach.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Helmut Bergwinkel

Schriftführerin:

Anwesend sind die Gemeinderäte

Abwesend/wegen: entschuldigt

Der Vorsitzende eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde und der Gemeinderat beschlussfähig ist. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Lfd. Nr. / Sachverhalt / Beschluss**Abst.Erg.
Ja : Nein****1.****Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet – Einzelhandel“**Beschluss:

Frau vom Büro WipflerPLAN nimmt an der Sitzung als Sachverständige teil.

13 : 0

a) Festlegung des Geltungsbereiches

Der Gemeinderat fasste in der Sitzung am 22.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet – Einzelhandel“. Der Geltungsbereich wurde mit jeweils einer Teilfläche der Grundstücke Fl.Nrn. 520 und 521, jeweils Gemarkung Pörbach, festgelegt.

Durch den geplanten Fußweg und die notwendige Linksabbiegespur werden auch verschiedene Teilflächen von öffentlichen Verkehrsflächen der Fl.Nrn. 522, 522/3, 522/4, 523/10, 34/2, 386 und 386/2, jeweils Gemarkung Pörbach tangiert. Daher ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu festzulegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet – Einzelhandel“ wie folgt festgelegt wird:

Der Geltungsbereich umfasst jeweils eine Teilfläche der Grundstücke Fl.Nrn. 520 und 521, sowie Teilflächen von öffentlichen Verkehrsflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 386 (Augsburger Straße), 386/2 (Gehweg), 522 (B 13), 523/10 (Einmündungsbereich Straße Am Anger), 522/3, 522/4 und 34/2 (Geh-/Radweg), jeweils Gemarkung Pörbach. Die Fläche ist im Westen von der landwirtschaftlichen Fläche Fl.Nr. 519 sowie der B 13, im Norden von den Grundstücken Fl.Nrn. 523/13, 523/1, 523/2, 523/10 (Straße Am Anger), 523/3 und 523, im Osten von der B 13/Ingolstädter Straße

und Fl.Nr. 521 (Gewerbebetrieb) und im Süden von den Grundstücken Fl.Nrn. 290/31, 290/32 (Tulpenstraße), 290/3, 290/2, 307/16 und 307/14 (Rosenstraße), jeweils Gemarkung Pönbach, umgrenzt.
0

13 :

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht lag in der Zeit von 19. Oktober 2020 bis einschließlich 20. November 2020 öffentlich aus.

Im gleichen Zeitraum fand die frühzeitige Trägerbeteiligung statt. Eine Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurden an die Gemeinderäte vorab per E-Mail versandt.

Dabei handelt es sich um folgende Stellungnahmen:

1. Landratsamt Pfaffenhofen

1a) Bauleitplanung – Stellungnahme vom 10.11.2020

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

Die Gemeinde Pönbach möchte auf einer Fläche von ca. 1,5 ha einen (kleinflächigen) Einzelhandelsmarkt sowie weitere gewerbliche Nutzungen im direkten westlichen Anschluss an den Hauptort Pönbach entwickeln und stellt daher diesen Bebauungsplan auf. Die Fachstelle gibt dazu folgende Anregungen:

1. **Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).**

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung kommt besondere Bedeutung zu. Bauliche Anlagen am Ortsrand sollten sich dabei schonend und nicht störend in das Landschaftsbild einfügen.

Es wird angeregt, einheitlich harmonisch wirkende Regelungen, wie z. B. Dächer (z. B. hellgraues Blechmaterial, z. B. Titanzink) bzw. Wände (z. B. als Wandverkleidung Holz oder Blech in hellen Tönen) festzusetzen. Es wird diesbezüglich angeregt, keine Beliebigkeit an unterschiedlichen Dachformen zuzulassen.

Die derzeitigen Bauräume im Gewerbegebiet (GE) ermöglichen u. a. eine zusammenhängende Bebauung von bis zu 160 m Länge. Es wird in diesem Zusammenhang angeregt, zu prüfen, ob die Baukörper ggf. in einzelne Baufenster aufgeteilt werden können oder z. B. die Bauweise gemäß § 22 BauNVO festzusetzen. Alternativ wird angeregt, die Baukörper z. B. ab einer Gesamtlänge der Gebäudeflucht von mindestens 50 m alle 50 m vertikal zu gliedern, z. B. durch Fassadenrücksprünge, Tragwerkselemente, Materialwechsel und/oder Farbgebung.

Für das gegenständliche GE werden außer zu Photovoltaikanlagen derzeit keine Festsetzungen zu Dachaufbauten wie z. B. zu Kaminen, Aufzugtürmen oder Oberlichtern etc. getroffen. Es wird angeregt, die Höhe dieser Aufbauten durch Festsetzungen zu

begrenzen. Die Formulierung könnte z. B. folgendermaßen lauten: „Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten.“

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden begrüßt. Es wird z. B. folgende textliche Festsetzung ergänzend angeregt: „Das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen ist nicht zulässig.“

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

Erläuterung:

Unter Punkt 10.7 *Werbeanlagen* wird festgesetzt, dass „Werbe- und Hinweisschilder ... so anzubringen“ sind, „dass die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird.“ Es wird angeregt zu prüfen, welche Rechtsgrundlage dieser Festsetzung zu Grunde liegt. Ergibt sich keine, wird angeregt, den Text z. B. in die Hinweise zu verschieben.

Unter Punkt 11.3 werden u. a. Emissionskontingente festgesetzt. „Werden für ein Baugebiet nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Emissionskontingente festgesetzt, wird das Gebiet nur dann im Sinne der Vorschrift gegliedert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. [...] Die Vorschrift ermöglicht eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung“ (vgl. Urteil vom 07.12.2017 - BVerwG 4 CN 7.16). Eine derartige Festsetzung fehlt noch. Auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

In einem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig, unter die auch Einzelhandelsbetriebe fallen können. Es wird u. a. aufgrund der regionalplanerisch fehlenden Einstufung als zentraler Ort, des geplanten kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes auf Teilfläche (TF) 1 sowie der städtebaulich nicht integrierten Lage angeregt, mögliche entstehende Einzelhandelsagglomerationen (Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe, die einzeln betrachtet noch nicht die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten) im geplanten Gewerbegebiet auszuschließen, u. a. beispielsweise durch die Auftrennung der derzeit geplanten Baugrenze und der Festsetzung einzelner Baufenster auf den jeweiligen TF 2, 3 und 4 (Grundsätzlich gilt jedoch, dass ein einzelner Einzelhandelsbetrieb vorliegt, wenn dieser selbstständig betrieben und auch losgelöst von anderen genutzt, geöffnet und geschlossen werden kann. Auch eine separate Genehmigungsmöglichkeit spricht für einen eigenständigen Einzelhandelsbetrieb. Äußere Anzeichen der Erfüllung dieser Voraussetzungen sind: Eigene Anlieferung, eigene Personalräume und eigener Eingang (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005, 4 C 14.04, Rn. 20.).

Die Ausführungen im Umweltbericht in Kapitel 2.6 *Alternative Planungsmöglichkeiten* zu den Standortalternativen werden grundsätzlich begrüßt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind jedoch gemäß der Veröffentlichung „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München 2007) z. B. die Erschließungsalternativen darzulegen.

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

Erläuterung:

Aus den negativen Erfahrungen einer Festsetzung im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren – gerade auch im Gemeindegebiet Pörsnbach – wird dringend empfohlen, auch auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber in Gewerbegebieten (gem. § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) vollständig zu verzichten, da dies für das Gewerbegebiet z. B. eine Einschränkung der Nutzung, die Störung des Nachbarschaftsfriedens sowie nachträgliche Betriebseinschränkungen zur Folge haben kann.

- 4. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, vgl. auch § 50 BImSchG).**

Erläuterung:

Die Eingrünung wird grundsätzlich begrüßt. Aufgrund der sensiblen Lage im Regionalen Grünzug [Paartal mit Weilachtal (07)] sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Paartal“ (12) wird angeregt, die Flächen neben der Eingrünung auch mit einer ausreichenden Durchgrünung zu versehen. Die derzeitig geplante, ca. 2.500 m² große, kompakt versiegelte Parkplatzfläche sollte u. a. durch Baumpflanzungen gegliedert und aufgewertet werden (siehe auch Punkt 6.).

- 5. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu berücksichtigen (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB).**

Erläuterung:

In der Planung sind bereits Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsumgriffs festgesetzt worden. Es wird dazu angeregt, diese gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zuzuordnen.

In der Planung wird auf die notwendig werdenden weiteren Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen hingewiesen (u.a. z. B. in Kapitel 8 der Begründung, Kapitel 2.5.1 des Umweltberichts). Es wird angeregt, diese in die Planungsfestsetzungen einzuarbeiten.

- 6. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB).**

Erläuterung:

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.

Es wird angeregt, eine Fassadenbegrünung bzw. –berankung vorzusehen.

Es wird auch angeregt, Stellplatzanlagen mit mind. 1 Baum je 5 Stellplätze zu gliedern und zu verschatten.

Darüber hinaus wird angeregt, in den Bereichen, in denen eine Versiegelung vermieden werden kann (wie im Bauraum für Stellplätze gem. Punkt 7.2 der Festsetzungen durch Text), z. B. Oberflächen wie Rasengittersteine, etc. festzusetzen.

7. Anforderungen an den Brandschutz, u. a. notwendige Feuerwehrumfahrten, sind sicherzustellen (vgl. z. B. Art 5 BayBO, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Erläuterung:

In der gegenständlichen Planung verlaufen die Bauräume teils nur mit 3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze. Mögliche Flächen für Zu- und Umfahrten werden u. a. durch Ausgleichsflächen ggf. blockiert. Es ist daher für die vorliegende Planung unbedingt zu prüfen, ob die Anforderungen u. a. zu Feuerwehrumfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Kurven und Schwenkbereichen in Zu-, und Umfahrten und zur Löschwasserversorgung gemäß der einschlägigen Richtlinien und Gesetze ausreichend berücksichtigt wurden.

Dazu wird dringend angeregt, die örtliche Feuerwehr und die Kreisbrandinspektion zu beteiligen und dabei konkrete Fragen zu stellen, so dass eine ausreichende Ausstattung / Ausrüstung sichergestellt ist.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1.

Die zulässigen Dachformen (Pult-, Sattel- und Flachdach) sind insgesamt ortsplanerisch vertretbar und ermöglichen die gewünschte Gestaltungsfreiheit für die möglichen Bauvorhaben innerhalb des Gewerbegebietes.

Dies gilt auch für die notwendige Flexibilität innerhalb des großzügigen Bauraumes.

Die Anregung zur Gliederung von Fassaden ab einer Länge von 50 m wird aufgenommen und im Bebauungsplan ergänzt.

Die Festsetzung zu Dachaufbauten wird wie folgt ergänzt:

„Untergeordnete technische Bauteile, insbesondere Oberlichter, Antennen, Lüfter, Gebläse, Aggregate, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe bis zu einer Ansichtshöhe von maximal 2,5 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Diese Aufbauten dürfen auch eingehaust werden.“

Die angeregte zusätzliche Festsetzung zu Werbeanlagen („...sind an Zaunanlagen nicht zulässig“) wird nicht ergänzt. Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen an Zaunanlagen werden bis zu 1 qm als zulässig festgesetzt.

Zu 2.

Der angesprochene Hinweis zu den Werbeanlagen wird unter Pkt. 3 „Hinweise“ verschoben. An der Darstellung des zusammenhängenden Bauraumes wird festgehalten, um flexibel auf den Bedarf der anzusiedelnden Betriebe reagieren zu können.

Eine Agglomeration von Einzelhandel für Sortimente zur Grundversorgung wird ausgeschlossen.

Der Umweltbericht wird zur Alternativenplanung in Bezug auf weitere Erschließungsmöglichkeiten ergänzt.

Die Kontingentierung des gesamten Planungsgebietes in der Nachtzeit erfolgt unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarbebauung im Rahmen der Konfliktbewältigung. Dies ist im Hinblick auf bestehende Gewerbeflächen ohne eine solche Emissionsbeschränkung städtebaulich begründbar.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist hierzu zu ergänzen.

Zu 3.

An der Zulässigkeit untergeordneter Betriebsleiterwohnungen wird festgehalten um die gewünschte Ansiedlung kleiner, familiengeführter Betriebe, die in der Regel Arbeiten und Wohnen an einem Standort voraussetzen, zu unterstützen.

Zu 4.

Die unter Pkt. 9 genannten Festsetzungen zur Grünordnung werden auch für die Durchgrünung des Gebietes für ausreichend erachtet.

Pflanzgebote zu Stellplätzen sind enthalten.

Zu 5.

Die notwendigen Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen werden in Abstimmung mit der UNB bis zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Zu 6.

Für Fassaden werden ergänzend helle, nicht glänzende Materialien (Beitrag für den Klimaschutz) festgesetzt.

Zu weiteren Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Nutzung erneuerbarer Energien wird auf bereits geltende Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen.

Darüberhinausgehende Maßnahmen werden von der Gemeinde begrüßt, sollen jedoch der freiwilligen Entscheidung der jeweiligen Bauherren überlassen werden.

Zu 7.

Die notwendigen Maßnahmen zum Brandschutz sind im Rahmen der Objektplanung zu prüfen und nachzuweisen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.

Der Bebauungsplan und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen.

13 : 0

1b) Untere Naturschutzbehörde – Stellungnahme vom 12.11.2020

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine durchgreifenden Bedenken gegen das Vorhaben.

Eine abschließende Zustimmung kann allerdings erst erfolgen, wenn bekannt ist, wo der Ausgleich für die zwei Feldlerchenbrutpaare erfolgt.

Folgendes wird angeregt / gefordert:

1.

Im Umweltbericht auf Seite 31 heißt es, dass nach LANUV 2019 der Ausgleich mind. im Umfang der lokal ausgeprägten Reviergröße und zusammen für beide Brutpaare mind. 1 ha betragen muss.

Gemäß LANUV beträgt der Maßnahmenbedarf mind. 1:1 im Verhältnis zur Beeinträchtigung. Weiter wird angeführt, dass bei Funktionsverlust des Reviers der Ausgleich mind. im Umfang der lokal ausgeprägten Reviergröße und mind. 1 ha pro Brutpaar betragen muss. Bei zwei Brutpaaren sind es somit 2 ha Ausgleichsbedarf.

2.

Die Lage der Ausgleichsfläche für die Feldlerche ist noch nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche im räumlichen Umfeld (ca. 2km) liegen muss und noch nicht von anderen Feldlerchen besetzt sein darf. Weiter ist die Planung in einem Plan darzustellen. Hierbei muss die Anzahl der Feldlerchenfenster und die Lage des Blühstreifens dargestellt werden.

3.

Die Blühstreifen sind so zu planen (entsprechende Saatgutmischung), dass sie jährlich ab dem 15.07. gemäht werden können. Werden sie nur alle 2-3 Jahre gemäht, wachsen sie zu hoch und können verfilzen. Zugleich können sie eine Barriere für bodenbrütende Vogelarten darstellen, welche dadurch in ihrer Sicht und daraus folgend in der Anlage von Nestern beeinträchtigt werden können. Soll die 2-3-jährige Mahd beibehalten werden, müssen die Blühstreifen entlang von Wegen oder anderen Barrieren angelegt werden. Im Zuge des Monitorings ist ihre Entwicklung und Funktion zu überprüfen.

4.

Die Herstellung der CEF Fläche soll im Frühjahr mit Ansaat spätestens Mitte April erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt kann die Fläche bereits von bodenbrütenden Vögeln, gegebenenfalls sogar schon mit Brut, besetzt sein. Sofern die Herstellung im Zeitraum 01.03.-15.07. eines jeden Jahres erfolgt, ist die Fläche vorab von einer qualifizierten Person (Landschaftsplaner, Biologe) auf eventuelle Gelege zu überprüfen.

5.

Auf Seite 37 des Umweltberichts heißt es:

Die Umsetzung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die ordnungsgemäße Herstellung und Entwicklung der festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen sollen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft bzw. Bebauung des Areals überprüft werden. Gleiches gilt für die Kontrolle der Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen. Diese Überprüfung ist im Anschluss alle fünf bis sieben Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Information der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

Die Kontrolle ist mindestens im ersten, im dritten und im fünften Jahr nach Herstellung zu durchzuführen, Dazu ist die Fläche pro Jahr mindestens dreimal zu begehen. Nur so kann anfangs festgestellt werden, ob die geplanten Maßnahmen funktionieren.

Anschließend ist die Kontrolle wie im Umweltbericht dargestellt weiterzuführen (alle fünf bis sieben Jahre).

Sollte nach dem dritten Monitoring festgestellt werden, dass die Ausgleichsfläche nicht angenommen wird, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde das Konzept anzupassen bzw. eine neue Fläche zu suchen. Das Monitoring ist von einer fachkundigen Person (z.B. Planungsbüro oder Biologe) durchzuführen.

6.

Folgendes ist in die Festsetzung des Bebauungsplans mit aufzunehmen:
Im Zuge des Einzelbauantrags ist vierfach ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

Begründung: Nur so können die Auflagen der Grünordnung des Bebauungsplans kontrolliert werden.

7.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird als Vermeidungsmaßnahme 2 genannt, dass die östlich angrenzende Hecke bei Bedarf nur außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt werden darf. Ist dies der Fall, ist die Hecke 1:1 nachzupflanzen, da diese gemäß dem aktuell noch gültigen Flächennutzungsplan als Ortsrandeingrünung dient. Sie wurde somit damals als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für die dort bestehende Bebauung ausgewiesen, was den Ausgleichsbedarf verringert hat.

Abwägungsvorschlag:

Die Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen und deren Umfang werden derzeit in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Investor festgelegt und sind bis zum nächsten Verfahrensschritt in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Zur Festsetzung eines Freiflächengestaltungsplanes fehlt eine entsprechende Rechtsgrundlage aus dem BauGB. Dieser Punkt wird unter den Hinweisen aufgenommen.

Eine Dokumentation der Umsetzung der getroffenen Festsetzungen in Form eines Freiflächengestaltungsplanes kann im Rahmen der Bauvorlagenverordnung zum Genehmigungsantrag gefordert werden.

Die Hecke auf dem angrenzenden Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist somit auch nicht Gegenstand der Eingriffsermittlung der vorliegenden Bauleitplanung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.

Der Bebauungsplan ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen bis zum nächsten Verfahrensschritt zu ergänzen.

13 : 0

1. c) Immissionsschutzverwaltung – Stellungnahme Bodenschutz vom 11.11.2020

Aus Sicht des Bodenschutzes wird wie folgt Stellung genommen:

Im Planbereich des Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Einzelhandel" der Gemeinde Pörnbach nach § 4 Abs. 1 sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Gemäß der Baugrunderkundung durch das Büro Geonorm vom 20.01.2020 wurden aus den Rammkernsondierungen RKS 1 bis RKS 6 die oberen Bodenschichten zu den Mischproben „MP Boden RKS 1,3,4 und „MP Boden RKS 2,5,7“ zusammengeführt und beprobt. In beiden Mischproben werden die Prüfwerte gem. Bundesbodenschutzverordnung eingehalten. Gemäß der abfalltechnischen Bewertung fällt die Mischprobe „MP Boden RKS 1,3,4“ in die LAGA Zuordnungsklasse ZO und die Mischprobe „MP Boden RKS 2,5,7“ aufgrund des festgestellten Werts für den Phenol-Index von 11 µ/l in die LAGA-Zuordnungsklasse Z 1 2. Hinsichtlich der Verwertung von anfallendem Material sind die Vorgaben der LAGA bzw. ggf. des Verfüll-Leitfadens zu berücksichtigen.

Das Gelände ist nahezu eben. Gem. der Baugrunderkundung durch das Büro Geonorm steht das Grundwasser bei ca. 3 m unter GOK an. Höhere Grundwasserstände sind jedoch nicht auszuschließen.

Für mögliche Geländeänderungen (hier: Auffüllung) empfehlen wir schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddteile (ZO-Material) zu verwenden. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten.

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 in den Bebauungsplan auf.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Objektplanung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis zu Bodenverunreinigungen wird im Bebauungsplan ergänzt.

13 : 0

Immissionsschutzverwaltung – Stellungnahme vom 04.12.2020 (Fristverlängerung wurde beantragt)

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

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan von einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer gewerblichen Fläche geändert (5. Änderung).

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

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans wird in vier Teilflächen (TF) eingeteilt. Auf der nordöstlichen Teilfläche (TF 1) ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² geplant.

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

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung (SU) einer § 29 b BImSchG-Messstelle zur Kontingentierung des Gewerbegebietes vor (Fa. C. Hentschel Consult, Projekt-Nr. 2112-2020/ Bericht V01, 18.08.2020). Die in der SU ermittelten Kontingente und Zusatzkontingente wurden vom Planer in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Einzelhandel“ der Gemeinde Pörnbach. Konkrete Auflagen zum Lärmschutz werden zum Bauantrag festgesetzt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

13 : 0

1d) KUS – Stellungnahme vom 12.11.2020

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

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

13 : 0

1e) Abfallwirtschaftsbetrieb – Stellungnahme vom 05.11.2020

Am 28. Oktober 2020 wurde der Bebauungsplan, Nr. 24 „Gewerbegebiet Einzelhandel“, der Gemeinde Pörnbach dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWP) zur Stellungnahme zugeleitet.

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

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

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

13 : 0

1f) Untere Denkmalschutzbehörde – Stellungnahme vom 12.11.2020

Das überplante Gebiet befindet sich in der Nähe zu Verdachtsflächen für Bodendenkmäler. Das BLfD ist zu beteiligen.

Beschluss:

Das BLfD ist am Verfahren beteiligt.

13 : 0

1g) Kommunale Angelegenheiten – Stellungnahme vom 04.11.2020

Zu o. a. Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Einzelhandel“ der Gemeinde Pörsbach nach § 4 Abs. 1 BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

Gemeindeaufsicht/Finanzaufsicht und Erschließungsbeitragsrecht:

Keine Bedenken und Anregungen.

1h) Behindertenbeauftragte des Landkreises – Stellungnahme vom 16.11.2020

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:

Umweltbericht, Planzeichnung, Begründung, Bekanntmachung 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Pörsbach sowie Umweltbericht, Schalltechnische Untersuchung, Bekanntmachung, Planzeichnung, Bodengutachten, Begründung, Bekanntmachung zur Aufstellung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 24 Gewerbegebiet Einzelhandel Pörsbach.

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 Pörsbach hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Pörsbach beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teilbereich der Fl. Nr. 520, Gemarkung Pörsbach. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pörsbach wurde mit Nr. 30/31/610-802 am 29.12.2004 vom Landratsamt Pfaffenhofen genehmigt.

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pörsbach (Stand 29.12.2004) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Planungsgebiet wird als Gewerbefläche (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Parallel wird der Bebauungsplan Nr. 24 „GE Einzelhandel“ aufgestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Pörsbach 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, 34/3 und 386/2, jeweils Gemarkung Pörsbach. Das Planungsgebiet wird als Gewerbefläche (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pörsbach (Stand 29.12.2004) als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Gewerbefläche dargestellt.

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

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 begeh- 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 zur 5. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet - Einzelhandel“ und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Einzelhandel“.

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

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

13 : 0

2. Regierung von Oberbayern – Stellungnahme vom 27.10.2020

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zum o.g. Bauleitplanverfahren ab.

Vorhaben

Die Gemeinde Pörnbach beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Auf einer Teilfläche soll ein Einzelhandelsbetrieb mit max. 800 m² Verkaufsfläche und ca. 1.200 m² Geschossfläche angesiedelt werden. Die übrigen Flächen sind für den gewerblichen Bedarf vorgesehen. Das Planungsgebiet (Größe ca. 1,5 ha) befindet sich im Nordwesten der Gemeinde südlich der B 13 und nördlich der Augsburgger Straße auf den Flurstücken Nr. 520 und 521 (Gemarkung Pörnbach).

Landesplanerische Bewertung

Laut der vorgelegten Begründung wird eine Großflächigkeit des Vorhabens explizit ausgeschlossen. Im weiteren Verfahren sollte jedoch die geplante Verkaufsfläche sowie die Geschossfläche des Vorhabens in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Ergebnis

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Hinweis

Im unmittelbaren Umfeld des geplanten Einzelhandelsstandortes befinden sich zahlreiche Gewerbeflächen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass in der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Beschluss:

Siehe Abwägung zu Pkt. 1 (zu 2.)

Eine Agglomeration von Einzelhandel zu Sortimenten der Grundversorgung wird ausgeschlossen.

Die bestehende gesetzliche Regelung für die max. zulässige Verkaufsfläche von 800 m² und Geschossfläche von 1.200 m² im Gewerbegebiet wird für ausreichend erachtet. Eine weitere Festsetzung zu den geplanten Flächen (die sich an dieser Vorgabe orientieren) ist nicht veranlasst.

13 : 0

3. Regierung von Oberbayern – Brandschutz – Stellungnahme vom 04.11.2020

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz — Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes — grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1) Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) — Arbeitsblätter W 331 und W 405 — auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3) Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

4) Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

5) Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und —art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Im Übrigen wird auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2018/2019, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3.2 Nr. 32 - Brandschutz - verwiesen.

Es wurde sich nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Beschluss:

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

4. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt – Stellungnahme vom 11.11.2020

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

1. **Wasserversorgung**

Im Bebauungsplan werden keine Angaben über die Versorgungsstruktur mit Trinkwasser gemacht. Die Versorgung des Projektgebiets wird durch die Gemeinde Pörnbach sichergestellt. Die Entnahmemengen der letzten Jahre im Vergleich zur verbeschiedenen Entnahmemenge zeigen, dass auch das hier betrachtete Gebiet durch die Gemeinde Pörnbach versorgt werden kann.

Die wasserrechtliche Genehmigung für den Brunnen BII Pörnbach wurde in diesem Jahr auf Grund nicht ausreichender Antragsunterlagen bis zum 31.12.2023 kurzfristig verlängert. Bis zu diesem Zeitpunkt ist u.a. das Wasserschutzgebiet Pörnbach zu überrechnen und zudem sind Nachforschungen über die Ursache der steigenden Tendenz der Nitratbelastung im Brunnen B II durchzuführen. Die Unterlagen für ein erneutes Wasserrecht sind rechtzeitig am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm vorzulegen. Von der Bauleitplanung werden keine Wasserschutzgebiete berührt.

2. **Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Gemäß der Baugrunderkundung durch das Büro Geonorm vom 20.01.2020 wurden aus den Rammkernsondierungen RKS 1 bis RKS 6 die oberen Bodenschichten zu den Mischproben „MP Boden RKS 1,3,4“ und „MP Boden RKS 2,5,7“ zusammengeführt und beprobt. In beiden Mischproben werden die Prüfwerte gem. Bundesbodenschutzverordnung eingehalten. Gemäß der abfalltechnischen Bewertung fällt die Mischprobe „MP Boden RKS 1,3,4“ in die LAGA Zuordnungsklasse ZO und die Mischprobe „MP Boden RKS 2,5,7“ aufgrund des festgestellten Werts für den Phenol-Index von 11 µ/l in die LAGA-Zuordnungsklasse Z1.2. Hinsichtlich der Verwertung von anfallendem Material sind die Vorgaben der LAGA bzw. ggf. des Verfüll-Leitfadens zu berücksichtigen.

Das Gelände ist nahezu eben. Gemäß der Baugrunderkundung durch das Büro Geonorm steht das Grundwasser bei ca. 3 m unter GOK an. Höhere Grundwasserstände sind jedoch nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Auf dem Gelände sind laut Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 10.2 gewisse Geländeänderungen zulässig. Hierzu ist folgender Passus in den Bebauungsplan aufzunehmen: Für mögliche Geländeänderungen (hier: Auffüllung) empfehlen wir nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile (ZO-Material) zu verwenden. Ggf. ist die Auffüllung baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Sollte RW1 - bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

3. Abwasserbeseitigung.

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist für das geplante Gewerbegebiet ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt in den wesentlichen Grundzügen abgestimmtes Gesamtentwässerungskonzept (öffentliche Verkehrs- und Grundstücksflächen) zu erstellen. Hierbei ist im Falle einer Versickerung die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der mittlere höchste Grundwasserstand von Bedeutung. Der Bebauungsplan ist dann an das abgestimmte Entwässerungskonzept anzupassen. Dies gilt insbesondere für ggf. erforderliche Flächen für Entwässerungsanlagen.

4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Bei Schneeschmelze oder Starkregenereignissen kann es zu Wasseransammlungen im Planungsraum kommen. Wir empfehlen daher die Bebauung zum derzeitigen Geländeniveau anzuheben.

Es ist darauf zu achten, dass der Abfluss wild abfließenden Oberflächenwassers nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert wird.

5. Zusammenfassung

Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 24.

Um eine gesicherte Erschließung des Baugebietes sicherzustellen ist bis zum nächsten Verfahrensschritt ein Entwässerungskonzept mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen und in den wesentlichen Punkten in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis zu Geländeänderungen wird wie vorgeschlagen im Bebauungsplan ergänzt.

Das Entwässerungskonzept betrifft ausschließlich private Flächen, da mit Ausnahme der geplanten Abbiegespur und der fußläufigen Anbindung des Einzelhandelsmarktes keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

Bis zum nächsten Verfahrensschritt wird das vorliegende Bodengutachten (hinsichtlich einer Aussage zur Sickerfähigkeit des Untergrundes) ergänzt, um die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser nochmals zu prüfen und ggf. festzusetzen.

5. Staatliches Bauamt Ingolstadt – Stellungnahme vom 21.10.2020

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan wie unter dem Betreff angegeben, wenn folgende Hinweise bzw. Auflagen Beachtung finden. Die Erschließung der FINr. 520 und 521 des Geltungsbereichs in der Begründung für die frühzeitige Beteiligung von Behörden vom 16.10.2020 muss mit einer neu zu errichtenden Linksabbiegespur erfolgen. Die Planung und Ausführung dieser ist mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt abzustimmen. Die Anbauverbotszone für bauliche Anlagen beträgt in diesen Bereich 20,0 m von Fahrbahnrand.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anbauverbotszone ist dargestellt. Die Zulässigkeit und Notwendigkeit eines Werbepylones innerhalb der Anbauverbotszone wird vom Büro WipflerPLAN noch mit Netto/Staatlichem Bauamt geklärt und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die geforderte Linksabbiegespur ebenfalls. Die weitere Planung und Umsetzung der Linksabbiegespur in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt ist beauftragt.

13 : 0

6. Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt – Stellungnahme vom 23.10.2020

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

Vorhaben

Die Gemeinde Pörnbach beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Bebauung zu schaffen. Insbesondere soll dabei auch die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit max. 800 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Das Plangebiet (insg. ca. 1,5 ha) liegt am westlichen Ortsrand von Pörnbach und soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist derzeit im Verfahren. Eine Ortsrandeingrünung ist vorgesehen.

Bewertung

Der für den Einzelhandelsmarkt vorgesehene Standort befindet sich im Norden des Plangebietes und damit an der Stelle, die am nächsten zu den Siedlungsgebieten mit Wohnanteilen in Pörnbach liegt. Dies kann hinsichtlich einer fußläufigen Erreichbarkeit positiv gewürdigt werden. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet ist die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ausgeschlossen, womit auch RP 13 B IV 3.3 Z Rechnung getragen wird. Allerdings sollte darauf geachtet werden, dass nicht durch weitere Ansiedlungen von Einzelhandel eine unerwünschte Schwächung des Ortszentrums zu befürchten ist.

Den Planungen kann somit aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.

Hinweis

Angesichts der benachbarten Gewerbeflächen und den damit verbundenen Möglichkeiten der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsprojekte sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist (vgl. LEP 5.3.1 Z).

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Einzelhandelsagglomerationen für Sortimente der Grundversorgung werden ausgeschlossen.

13 : 0

7. IHK – Stellungnahme vom 11.11.2020

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen nach § 8 BauNVO geschaffen werden. Gegen die Ausweisung eines Einzelhandelsstandorts im neuen Gewerbegebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² bestehen keine Einwendungen.

Soll weiterhin das Ziel verfolgt werden, dass sog. Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass derartiger Wohnraum keine immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen begründet. Der erforderliche Schutz von Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO kann somit nur durch entsprechende passive Maßnahmen sichergestellt werden, ansonsten sind sie auszuschließen.

Wir empfehlen daher folgenden Textbaustein in die Planunterlagen mit aufzunehmen:

„Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie in gebäudlicher Einheit mit den Betriebsgebäuden errichtet werden, dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“

Hierdurch soll vermieden werden, dass Wohnnutzungen entstehen, die später einen Abwehranspruch gegen die gewerblichen Nutzungen entfalten können.

Des Weiteren noch der Hinweis zu den planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes: Es bedarf (im Gemeindegebiet) mindestens einen Bereich ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkung, sodass grundsätzlich alle nicht erheblich belästigenden Betriebe angesiedelt werden können.

Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zu den Betriebsleiterwohnungen wird wie angeregt ergänzt (s. hierzu auch Abwägung zu Pkt. 1 – zu 3.) Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes ist in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde erfolgt, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

13 : 0

8. Bayerischer Bauernverband – Stellungnahme vom 12.11.2020

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum oben genannten Projekt wie folgt Stellung:

Die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlich genutzten Wege darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Der Feldweg am südlichen Rand des Plangebietes muss während der Bebauungsphase und auch danach dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein.

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können.

Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken. Wir regen daher an, für etwaigen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuvorderst auf die Möglichkeiten produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen zurückzugreifen. Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayerische KulturLandStiftung in München zur Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen soweit möglich berücksichtigt.

Die Nutzung landwirtschaftlicher Wege wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

13 : 0

9. Kreisbrandinspektion Pfaffenhofen – Stellungnahme vom 23.10.2020

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.

2. Löschwasserbedarf

Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 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 800 l/min (48 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.

Beschluss:

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

13 : 0

10. Bund Naturschutz – Stellungnahme vom 17.11.2020

Es wird wie folgt Stellung genommen:

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Lage des Einzelhandelsbetriebes ist nicht zentral. Die Lage am westlichen Ortsausgang wird den Kfz-Verkehr im Ort verstärken.

Die ideale Lage eines Einkaufsmarktes wäre der Standort der ehemaligen Brauerei. Bei der Verkehrserschließung wird in erster Linie an den Autoverkehr gedacht. Die Erschließung für Fahrradfahrer ist ungünstig bzw. nicht vorgesehen. Bei örtlichen Verkehrsplanungen sollte auch der Fahrradverkehr unbedingt berücksichtigt werden.

Unter Punkt 8 sind Maßnahmen zum Klimaschutz mit Verweis auf § 1 a Abs. 5 BauGB angekündigt, im Bebauungsplan sind diesbezüglich keine Maßnahmen erkennbar.

Klimaschutz muss man in der heutigen Zeit ernst nehmen. Auf einen Paragraph im Baugesetzbuch hinzuweisen und dann keine entsprechenden Maßnahmen festzulegen ist nicht im Sinne des Gesetzgebers.

2. Bebauungsplan

Maßnahmen zum Klimaschutz sind konkret keine ausgewiesen. Wir fordern zum Beispiel, die Ausstattung der Dachflächen und mit Photovoltaik-Anlagen oder solarer Wärmeerzeugung verbindlich vorzuschreiben.

Beschluss:

Auf die Abwägungen zum Verfahren zur 5. FNP-Änderung vom 22.09.2020 und 16.12.2020 wird verwiesen.

Im Bebauungsplan sind im Rahmen der Festsetzungen zur Grünordnung und Dach- und Fassadengestaltung Maßnahmen zum Klimaschutz festgesetzt.

Dem Erfordernis gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird damit Rechnung getragen.

13 : 0

11. Handwerkskammer für München und Oberbayern – Stellungnahme vom 19.11.2020

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren der Gemeinde Pömbach.

Parallel zur bereits im Verfahren befindlichen angestrebten Anpassung des Flächennutzungsplans verfolgt die Gemeinde Pömbach für das Areal der Fl.Nrn 520 und Nr. 521 TF, 522 TF, 522/3 TF, 522/4 TF, 34/3 TF und 386/2 T F, Gem. Pömbach nun die konkretisierende Bauleitplanung.

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes auf TF 1 soll ein Einzelhandelsmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² realisiert werden, auf den übrigen ungefähr zwei Dritteln der Plangebietsfläche sind übrige gewerbliche Nutzungen vorgesehen, das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt für diese Flächen 2 bis 4 mit einer GRZ von 0,6 deutlich gegenüber dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung für den Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen GRZ von 0,8 (mit Überschreitungsmöglichkeiten bis GRZ 0,9) zurück.

Angesichts der Bemühungen zum Flächensparen des Freistaats Bayern sollte der gemäß § 17 BauNVO maximal mögliche Dichtewert bei der GRZ im Sinne einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für das ganze Plangebiet angewandt werden.

Hinsichtlich der Planungen für den Einzelhandelsmarkt nehmen wir die im Zuge des vorausgegangenen Beteiligungsverfahrens erfolgte (uns ausschnittweise vorliegende) Abwägung zur vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 22. September 2020 zur Kenntnis. Wir bitten Sie den in der Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamts Pfaffenhofen/Bauleitplanung erfolgten Beschluss (Punkt 4), eine Einzelhandelsagglomeration auszuschließen, auch explizit in den Bebauungsplanentwurf [textliche Festsetzungen] zu den unzulässigen Nutzungen aufzunehmen. Auf die Stellungnahme von März 2020 zum vorangegangenen Beteiligungsverfahren der Gemeinde Pömbach sei darüber hinaus grundsätzlich verwiesen, diese wird weiterhin aufrechterhalten.

Die Schaffung neuer gewerblich nutzbarer Bauflächen sowie das wirtschaftsfreundliche Agieren der Gemeinde ist von unserer Seite zu unterstützen. Gerade die im Planentwurf dargestellte vergleichsweise kleinteilige Parzellierung der Teilflächen 2 bis 4 kommt dem Bedarf vieler Betriebe des Handwerks hinsichtlich der Flächenzuschnitte entgegen und ist positiv hervorzuheben.

Es ist positiv, dass die im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult festgesetzten Kontingente LEK sich, v.a. durch die Definition von Zusatzkontingenten in einem guten Rahmen bewegen, um einen entsprechenden Spielraum zur Ausübung ordnungsgemäßer Betriebsabläufe sowie notwendiger Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort zu gewährleisten. Allerdings ist noch einmal, wie im o.a. Bericht mit dem Hinweis auf die Notwendigkeit u.a. einer abschirmenden Gebäudestellung in Kapitel 7.4. geschehen, deutlich zu machen, dass nur so aufgrund der

Nähe zu den Immissionsorten überhaupt eine gemäß § 8 BauNVO nicht erheblich belästigende, aber einem Gewerbegebiet angemessen störende gewerbliche Nutzung möglich ist. Es wird deshalb gebeten, die Bemühungen um eine vorausschauende, möglichst konfliktfreie Anordnung der Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken, weiterzuverfolgen. Auf dieser Basis wird daher gebeten ebenso planerisch langfristig sicherzustellen, dass die anderen Himmelsrichtungen westlich und südwestlich angrenzend entsprechend von weiterer schutzwürdiger Bebauung freigehalten werden, um dazu beizutragen, dass für die gewerbliche Nutzung eine gewisse, für die betriebliche Entwicklung notwendige Flexibilität möglich ist.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einzelhandelsagglomerationen zu Sortimenten der Grundversorgung werden ausgeschlossen.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 für die Flächen 2 bis 4 wird für ausreichend erachtet, da insgesamt gem. § 19 BauNVO eine Überschreitung bis 0,8 möglich ist.

Mit der für die Parzellen 2-4 reduzierten GRZ wird die in diesem Baugebiet in besonderem Maße geforderte Durchgrünung unterstützt.

13 : 0

12. Planungsverband Region Ingolstadt – Stellungnahme vom 26.10.2020

Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben des Regionsbeauftragten vom 23.10.2020 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.

Siehe Stellungnahme zu 6.

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch werden keine Einwendungen erhoben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stellungnahme vom 12.11.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 17.11.2020
- Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, Stellungnahme vom 11.11.2020
- Markt Hohenwart, Stellungnahme vom 18.11.2020
- Markt Reichertshofen, Stellungnahme vom 27.10.2020
- Gemeinde Rohrbach, Stellungnahme vom 26.10.2020

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Pfaffenhofen, Gesundheitsamt
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Pfaffenhofen
- Stadt Pfaffenhofen

Eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 16.11.2020

Bezüglich der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Einzelhandel“ habe ich folgende Bedenken und Anregungen:

Grundsätzlich haben Gemeinden Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben. Dabei sind laut Landesentwicklungsprogramm Bayern vornehmlich Potentiale im Innenbereich zu nutzen, Brachflächen oder mindergenutzte Bereiche zu reaktivieren. Nach BauGB § 1 (6) Nr. 4 sind außerdem „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Im Pörnbacher Gemeindegebiet existieren viele solcher Potentialflächen und bauliche Missstände im Ortskern. Insbesondere Gebäude der ehemaligen Brauerei bieten

ideale Voraussetzungen für die Unterbringung eines Nahversorgers. Bei zu schlechter Bausubstanz sollte dies zum Anlass genommen werden, die Ortsmitte endlich zu sanieren, neu zu ordnen und städtebaulich aufzuwerten und den Nahversorger in der Dorfmitte anzusiedeln! Die Ausweisung eines Nahversorgers und weiterer gewerblicher (Einzelhandels-) Flächen am Ortsrand stehen im Widerspruch zur geplanten und aus der Bürgerbeteiligung geforderten Ortskernsanierung bei der alten Post mit dort integrierten Dorfläden. In einer kleinen Gemeinde wie Pörsbach kann ein Dorfladen im Kern nicht profitabel wirtschaften, wenn ein Discounter am Ortsrand vorhanden ist.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung sind von der Regierung Fördermittel (Städtebauförderung, Dorferneuerung?) in Aussicht gestellt worden, um die alte Post und den Ortskern zu sanieren. Die Gemeinde Pörsbach hat bei der Regierung die verbindliche Bestätigung einzuholen, dass eine Ausweisung des Baugebiets mit Nahversorgung unschädlich für die in Aussicht gestellte Förderung ist!

Neben einer Alternativenprüfung fehlt eine übergeordnete Entwicklungsstrategie welche die Nahversorgung und den bestehenden Einzelhandel steuert.

Unabhängig der o.g. Ausführungen werden folgende Änderungen in den Festsetzungen vorgeschlagen:

Maß der Nutzung:

Die GRZ von 0,8 und die Möglichkeit der Überschreitung auf 0,9 erfordert Kompensationsmaßnahmen, um den Schutz vor Starkregenereignissen und Überflutungsschutz zu gewährleisten. Der private Grünstreifen scheint hierfür nur bedingt geeignet, da er für den Natur- und Artenschutz spezielle grünordnerische Festsetzungen und Pflanzgebote enthält.

Sollte er dem Überflutungsschutz oder der Versickerung dienen (was als Begründung für die hohe GRZ angeführt ist), so ist die ökologisch hochwertige Bepflanzung laut Festsetzung nicht möglich. Es sind also weitere Grünflächen im Gebiet festzusetzen und der Überflutungsschutz sowie die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen.

Dachgestaltung:

Es sollte Dachbegrünung verpflichtend festgesetzt werden. Sie wirkt als Regenrückhaltung, verbessert das Kleinklima und wirkt sich positiv auf Vögel und Insekten aus. Eine gleichzeitige Nutzung von Sonnenenergie ist dabei nicht mehr ausgeschlossen.

Art der Nutzung:

Es sind explizit Bordelle, sowie bordellähnliche Betriebe auszuschließen, da es sich dabei um Unterarten eines Gewerbebetriebs handelt und somit zulässig wären.

Im benachbarten Gewerbegebiet Am Anger ist erkennbar, dass der Ortseingang und das Landschaftsbild sehr unter dem Anblick von ungeordneten Lagerplätzen leidet. Dies ist hier zu vermeiden. Lagerplätze sind deshalb auszuschließen oder durch geeignete Festsetzungen wie verpflichtende Einhausungen oder Eingrünungen zu verhindern.

Sortimente und Verkaufsflächen:

Sowohl für den Nahversorger, als auch für die übrigen Teilflächen ist eine geeignete Sortiments-, sowie Verkaufsflächenbeschränkung zu treffen um den bestehenden Ortskern mit den existierenden Einzelhändlern zu schützen und eine Agglomeration zu verhindern. U.a. existieren in den Sortimenten Nahversorgung eine Metzgerei, ein Getränkeladen, ein Gemüse- und Gärtnereibetrieb, sowie zahlreiche landwirtschaftliche Hofstellen, die Produkte aus Eigenproduktion verkaufen.

Abwägungsvorschlag:

Zum Standort des Planungsgebietes und der Art der Nutzung wird auf die Abwägungen zur 5. Flächennutzungsplan-Änderung vom 22.09.2020 und 16.12.2020 verwiesen.

Insbesondere wurden alternative Standorte geprüft.

Das bestehende Gewerbegebiet im Nordwesten ist bereits fast vollständig entwickelt. Lediglich eine Parzelle mit 1.500 m² steht der Gemeinde für den gewerblichen Bedarf noch zur Verfügung.

Das ehemalige Brauereigelände in der Ortsmitte wird bereits wieder gewerblich genutzt.

Die Lage des Einzelhandelsbetriebes wird sowohl in der Einschätzung der Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 07.02.2020 zum Flächennutzungsplan) als auch der Gemeinde und Planer als städtebaulich integriert bewertet.

An das Planungsgebiet grenzen unmittelbar Wohn- und Dorfgebietsflächen an, die auch fußläufig angebunden werden.

Die Regierung ist über die Entwicklung informiert und am Verfahren beteiligt.

Maß der Nutzung

Die für den Einzelhandelsmarkt festgesetzte GRZ von 0,8 mit der Überschreitungsmöglichkeit auf 0,9 wird in Zusammenhang mit dem angrenzenden 10 m breiten Grünstreifen, der nicht zur Berechnung der GRZ herangezogen werden kann, als vertretbar erachtet.

Eine schadlose Bewirtschaftung von Niederschlagswasser ist im Zuge der Objektplanung nachzuweisen.

Die Agglomeration von Einzelhandelssortimenten zur Grundversorgung wird ausgeschlossen.

Eine Dachbegrünung für Flachdächer ist festgesetzt.

Als alternative Maßnahme zum Klimaschutz soll auf geneigten Dächern die Anlage von Photovoltaikanlagen gefördert werden.

Bordelle sowie bordellähnliche Betriebe werden ausgeschlossen.

Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde. Die Vergabe der Grundstücke an ortsverträgliche Betriebe ist somit gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.

Der Ausschluss der Einzelhandelsagglomeration sowie von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben wird ergänzt.

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat Pörnbach billigt den, mit den beschlossenen Änderungen, Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet – Einzelhandel“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.01.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden- und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

13 : 0

2.

Sanierung des Gasthof zur Post

a) Vorstellung der erarbeiteten Varianten

Von Herrn, aris Architekten, wurden drei Sanierungsvarianten für den Gasthof zur Post erarbeitet. Diese Varianten haben die Gemeinderatsmitglieder bereits vorab per E-Mail erhalten.

Beschluss:

Herr nimmt als Sachverständiger an der Sitzung teil.

13 : 0

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 18.06.2020 für die Variante 2 ausgesprochen. Diese Planung sah folgende Nutzung vor: Im Erdgeschoss soll die Gastronomie/Café/Dorfladen untergebracht werden, im ersten OG das Bürgermeisterbüro und Vorzimmer, sowie Räume für die Gesundheitsfürsorge/Arztpraxis, der Bürgersaal soll im Dachgeschoss geschaffen werden. Bei dieser Variante waren weitere Zimmer, die je nach Gaststättenbetreiber, auch als Gästezimmer genutzt werden könnten, im ersten OG geplant. Der Aufzug war außerhalb des Gebäudes vorgesehen.

Diese Variante wurde bei der Regierung am 20.07.2020 vorgestellt. Die Variante wurde hinsichtlich der im 1. OG geplanten Wohn- bzw. Schlafnutzung von der Regierung kategorisch abgelehnt. Es wurde dabei sogar zu bedenken gegeben, dass bei Festhalten an dieser Planung die grundsätzliche Förderfähigkeit zu überdenken ist.

Es wurde nun folgende Nutzung in allen vom Büro aris Architekten überarbeiteten Varianten geplant:

Erdgeschoss: Dorfladen (Laden mit Waren des täglichen Bedarfs), Bürgertreff,
OG: Rathaus, Räume für Vereine und Bürger, Räume für die Gesundheitsfürsorge,
DG: Bürgersaal

Hinsichtlich der Erschließung des Gebäudes wurden vom Büro aris Architekten folgende drei Varianten erarbeitet:

Variante 1: Erschließung über außenliegendem Treppenturm bis zum DG

Variante 2: Erschließung über außenliegendem Treppenanbau bis 1.OG über Kellerabgang (Hofseite) und ab dem 1. OG zwei nebeneinander innenliegenden Treppenhäuser bis DG

Variante 3: Erschließung über außenliegendem Treppenanbau bis 1.OG an der Nord-Westfassade und ab dem 1.OG zwei innenliegend jedoch getrennte Treppenfürhungen bis zum DG

Die Kosten belaufen sich laut vorliegender Kostenberechnung auf rund 3,4 Mio. € brutto.

Von der Regierung von Oberbayern liegt folgende Stellungnahme zu den drei Varianten vor:

Bisher wurden für die Sanierung des Gasthauses bereits 1.304.800 € Finanzhilfen für die Sanierung des Gasthofes aus Mitteln der Städtebauförderung bewilligt (hinzukommen weitere 117.000 € Finanzhilfen der Landesstiftung).

Die Bewilligung erfolgte auf der Grundlage des Entwurfskonzepts der Machbarkeitsstudie, die infolge der Schadstoffe im DG und den damit erhöhten Kosten der Nutzbarmachung auf eine DG-Nutzung verzichtete. Die folgenden wesentlichen Zielsetzungen der Bewilligung sind bei der weiteren Ausführung der Sanierung zu beachten:

Erhalt des denkmalgeschützten Erscheinungsbildes und der historisch bedeutenden Dachstuhlkonstruktion

Entsprechend den Aussagen der Machbarkeitsstudie ist der "Gasthof zur Post" ein Bauwerk mit einfacher, klarer Kubatur. Es kommt im Wesentlichen ohne Vor- und Rücksprünge in der Fassade und bis auf eine Ausnahme ohne Aufbauten in der Dachfläche aus. Die Öffnungen in der Fassade sind ebenso einfach und klar gegliedert. In der Studie wird darauf hingewiesen, dass die klare Konstruktion und der sparsame Einsatz von Baumaterialien im Ergebnis zu einem stimmigen, nachhaltigen und flexibel nutzbaren Gebäude führen. Entsprechend sollte bei der Sanierung eine schlichte Formensprache mit wenigen, zurückhaltend aber funktionalen Elementen gewählt werden, die sich dem bestehenden Erscheinungsbild unterordnen. Für die Sanierung heißt dies, das denkmalgeschützte Erscheinungsbild des Gebäudes zu erhalten und die Eingriffe insbesondere in die Dachstuhlkonstruktion soweit möglich zu vermeiden. Dies trägt auch dazu bei, die Kosten der Sanierung in einem verträglichen Rahmen zu halten.

Aus den genannten Gründen wird die Variante 1, die durch den dominanten Treppenturm bis zum DG das Erscheinungsbild des Gebäudes erheblich verändert aus städtebaulicher Sicht abgelehnt.

Nutzungskonzept

Das halböffentliche Nutzungskonzept bestehend aus Bürgertreffpunkt mit Dorfladen, Gastraum, regionaler Vermarktung sowie Vereinsräumen, Anlaufstelle der öffentl. Verwaltung und Gesundheitsfürsorge wird durch die Dachgeschossnutzung zum Bürgersaal erweitert. Die begründeten Mehrkosten, infolge der Nutzungserweiterung im Dachgeschoss sowie durch den zweiten baulichen Rettungsweg, sind in einem vertretbaren Kostenrahmen grundsätzlich förderfähig. Dies betrifft insbesondere die Haustechnikkosten. Die Kosten der Kostengruppe 400 sind sehr hoch angesetzt und sollten reduziert werden. Des Weiteren muss gutachterlich nachgewiesen werden, dass die DG-Nutzung nach der Sanierung möglich ist.

Erhalt der prägenden Baumstrukturen

Auf dem ehemaligen Brauereiareal befinden sich einige prägende Baumstrukturen, die optisch in den Straßenraum hineinwirken. So auch im Norden am Gasthof arrondieren sich vier großkronige Bäume, die eine gemeinsame Baumgruppe bilden unmittelbar neben der Westfassade des Gasthofes. Bei den zwei Linden und zwei Kastanien handelt es sich um absolut erhaltenswerte Einzelbäume (siehe Machbarkeitsstudie). Ziel einer zukünftigen Planung sollte es daher sein, den Baumbestand zu erhalten oder bei Notwendigkeit zu ersetzen. Im Falle der Variante 1 wird befürchtet, dass diese den Baumbestand im Zuge der Bauarbeiten beeinträchtigen könnte.

Förderfähige Kosten:

Die förderfähigen Kosten ergeben sich aus der Kostengruppe 300 und 400 der Baukosten (ohne Ausstattung, ohne Toiletten im DG). Des Weiteren gilt, dass die Hauptnutzflächen der öffentlichen Rathausnutzung nicht förderfähig sind und entsprechend prozentual die förderfähigen Kosten reduzieren. Die Kosten der Außenanlagen werden gesondert bewilligt.

Zu der Frage, gibt es bei der Förderung zu den einzelnen Varianten Unterschiede, wenn ja in welcher Art und Weise?

a) Variante 1 mit außenliegendem Treppenturm bis DG

Aufgrund der Veränderung des Erscheinungsbildes des Gebäudes wird eine Förderung dieser Variante aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich abgelehnt, da diese nicht den Grundlagen der Bewilligung entspricht. Die Kosten des dominanten Treppenturms werden nicht als förderfähig angesehen. Ebenso sind die Kosten der WC-Anlagen im DG nicht förderfähig, da die Anlagen der anderen Geschosse genutzt werden können. Erfahrungen

mit anderen Förderprojekten zeigen, dass dies ausreicht. Es ist nur eine notwendige Ausstattung förderfähig. Darüberhinausgehende Kosten sind selbst zu tragen.

b) Variante 2 mit außenliegendem Treppenabgang bis 1.OG über Kellerabgang (Hofseite) und ab 1. OG zwei nebeneinander innenliegenden Treppenhäusern bis DG

Grundsätzlich würden wir es empfehlen diese Variante weiterzuverfolgen, mit zwei voneinander getrennt innenliegenden Treppenhäusern ab dem 1. OG. Bereits in der Machbarkeitsstudie wurde darauf hingewiesen, dass im Zuge der Aufwertung der Hofseite in der Entwurfsplanung zu prüfen ist, wie der Treppenabgang zum Keller (bestehender Treppenabgang) mit der notwendigen Windfanglösung und dem zusätzlichen, zweiten Rettungsweg aus dem Obergeschoss vereinbart werden kann. Im Idealfall wäre der zweite innenliegende bauliche Rettungsweg/Treppenaufgang vom 1.OG bis DG in der Nord-Westecke des Gebäudes entsprechend Variante 3.

c) Variante 3 mit außenliegendem Treppenabgang bis 1.OG an Nord-Westfassade und ab 1.OG zwei innenliegend jedoch getrennte Treppenführungen bis DG.

Aus städtebaulicher Sicht kann dies als eine Kompromissvariante angesehen werden, da der Treppenabgang sich dem Hauptgebäude unterordnet. Nachteilig ist, dass ein zusätzlicher Anbau am Gebäude entsteht, neben dem überdachten Treppenabgang auf der Hofseite. Es sind die Kosten der WC-Anlagen im DG nicht förderfähig, da die Anlagen der anderen Geschosse genutzt werden können.

Bürgermeister Bergwinkel erläutert die bereits bewilligten und die beantragten Fördersummen:

Städtebauförderung bewilligt:	1.304.800,- €
Landesstiftung bewilligt:	117.000,- €
BLfD beantragt:	75.000,- €
Bezirk beantragt:	50.000,- €
Landratsamt beantragt:	5.000,- €
<u>gesamt:</u>	<u>1.551.800,- €</u>
<u>Gesamtkosten:</u>	<u>3.437.500,- €</u>
Defizit:	1.885.700,- €

Heute wurde von Bürgermeister Bergwinkel nochmals ein Telefongespräch mit der Regierung bzgl. zusätzlicher Mittel geführt. Es wurde von der Regierung erläutert, dass es bei der Variante 1 bei der bewilligten Förderhöhe in Höhe von 1.304.800,- € bleibt. Weitere Fördermittel werden bei der Variante nicht in Aussicht gestellt.

Bei den Varianten 2 und 3 wird eine Gesamtförderung in Höhe von 2,4 Mio. € in Aussicht gestellt.

Der Eigenanteil der Gemeinde liegt in diesem Fall unter 1 Mio. €.

Herr stellt die drei Varianten ausführlich vor. Variante 1 ist mit außenliegenden Treppenhaus geplant. Der Vorteil liegt dabei, dass auch die Nutzung im DG direkt über dieses Treppenhaus genutzt werden kann. Diese Lösung wird jedoch von der Regierung wie oben erläutert nicht weiter unterstützt. Diese Variante steht daher aus Sicht der Mitglieder des Gemeinderates nicht weiter zur Diskussion.

Variante 2 sieht im Süden die Errichtung eines Treppenhauses im Außenbereich des Gebäudes bis zum 1. OG vor. Ab dem 1. OG bestehen in diesem Fall zwei nebeneinanderliegende Treppenhäuser. Im Dachgeschoss sind vier Gebäudeecken frei einsehbar. Dies wurde von der Regierung gefordert. Es entsteht im Dachgeschoss eine Galerie als zweite Ebene. Der Bürgersaal ist für Personen bis 199 Personen nutzbar, es soll keine Versammlungsstätte entstehen.

Variante 3 sieht die Errichtung eines Treppenhauses im südwestlichen Bereich bis zum 1. OG vor. Ab dem 1. OG erfolgt eine innenliegende Erschließung. Bei dieser Variante sind die beiden Treppenhäuser und somit die Fluchtwege getrennt.

In der nachfolgenden Diskussion werden die einzelnen Varianten ausführlich besprochen.

Bei der Vorzugsvariante des Gemeinderates würde es sich um die Variante 1 handeln, jedoch besteht die übereinstimmende Auffassung, dass diese aufgrund der geringeren Förderung nicht weiterverfolgt werden soll.

Die Vor- und Nachteile der Varianten 2 und 3 werden diskutiert.

Favorisiert wird letztendlich Variante 3. Dabei sind die bessere innere Erschließung sowie die bessere Fluchtwegsituation und die aus Sicht des Gemeinderates erforderlichen WC im DG ausschlaggebend.

Es wird verstärkt diskutiert, ob die Anzahl der WC-Anlagen tatsächlich im gesamten Gebäude ausreichen. Sofern im Gastraum sich Bürger aufhalten und eine Veranstaltung im DG ist, sind punktuell viele Personen im Gebäude. Der Gemeinderat sieht die geplanten WC-Anlagen als notwendige Mindestausstattung an. Weitere WC-Anlagen werden nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Nutzung im DG wird zur möglichen Nutzbarkeit nach erfolgter Behandlung der Deckenbalken das bestehende Gutachten ergänzt und in Auftrag gegeben.

b) Beschlussfassung über die umzusetzende Variante

Vom Gemeinderat ist darüber Beschluss zu fassen, welche Variante umgesetzt werden soll.

Beschluss:

Für den Gasthof zur Post soll folgende Nutzung geplant werden:

Erdgeschoss: Dorfladen (Laden mit Waren des täglichen Bedarfs), Bürgertreff,
OG: Rathaus, Räume für Vereine und Bürger, Räume für die Gesundheitsfürsorge,
DG: Bürgersaal

13 : 0

Beschluss:

Die Variante 1 (außenliegende Treppe vom EG bis zum DG) soll ausgeführt werden. Das Büro aris Architekten soll die Detailplanung, sowie den Bauantrag erarbeiten.

0 : 13

Beschluss:

Die Variante 2 (Vorzugsvariante der Regierung, Treppe im Hof, zwei nebeneinanderliegende Treppenhäuser) soll ausgeführt werden. Das Büro aris Architekten soll die Detailplanung, sowie den Bauantrag erarbeiten.

0 : 13

Beschluss:

Die Variante 3 (Treppe im Südwesten bis zum 1. OG und zwei getrennte innenliegende Treppenhäuser) soll ausgeführt werden. Das Büro aris Architekten soll die Detailplanung, sowie den Bauantrag erarbeiten.

13 : 0

3. Behandlung von Bauanträgen

3.1

Bekanntgabe der Vorhaben, die auf dem Verwaltungsweg erledigt wurden

Errichtung einer Gartenhütte, einer Werkzeughütte und eines Gewächshauses (isolierte Befreiung), Fl.Nr. 1186/30, Gemarkung Pörbach, Am Mitterweg 15

Bekanntgabe der Vorhaben, die im Freistellungsverfahren behandelt wurden:

Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport
Fl.Nr. 384/55, Gemarkung Pörbach, Maushof Allee 8 b

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage
Fl.Nr. 384/52, Gemarkung Pörbach, Maushof Allee 6 a

3.2

Bauantrag über die Errichtung von 34 Wohncontainern mit WC-Duschanlage, Waschraum und Aufenthaltsraum, Errichtung einer WC- und Duschanlage, Koch- und Aufenthaltsraum für Saisonarbeiter auf dem Grundstück Fl.Nr. 275, Gemarkung Pörbach, in der Maushof

Der Bauherr beabsichtigt an der Westseite des Grundstücks Fl.Nr. 275, Gemarkung Pörbach, in der Maushof Allee 12, im Anschluss an die bestehende Bebauung 34 Wohncontainer (Größe je Container 6 m x 2,50 m) mit WC-Duschanlage (Größe 10,43 m x 4,65 m), Wasch- und Aufenthaltsraum und Lagerraum (Größe 19,36 m x 4,76 m) sowie an der Nordseite des Grundstücks eine WC- und Duschanlage (Größe 20,21 m x 6 m), Koch- und Aufenthaltsraum (Größe 8,30 m x 6 m) für Saisonarbeiter, Wandhöhe jeweils 3,11 m mit flachgeneigtem Pultdach, zu errichten.

Zudem ist die Errichtung von max. 80 Mietcontainern (Mietzeit drei Monate), ebenfalls an der Nordseite des Grundstücks, Größe je Container 6 m x 2,50 m x 80 Stück = 1.200 m² Grundfläche, Wandhöhe 3,11 m mit einem flachgeneigten Pultdach, geplant. Hierzu liegt zwar ein Plan, jedoch keine Antragsunterlagen vor. Der Bauherr hat in einem persönlichen Gespräch erklärt, die notwendigen Unterlagen nachzureichen. Dieser Antrag wird voraussichtlich in der nächsten Sitzung behandelt, vorausgesetzt die Unterlagen werden bis dahin eingereicht.

Ein ähnliches Vorhaben (Errichtung von 28 Wohncontainern und 10 Mietcontainern mit WC-Anlage und Dusch- und Waschraum) wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 28.06.2016 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde erteilt. Das Vorhaben war jedoch lt. Landratsamt Pfaffenhofen zur damaligen Zeit nicht genehmigungsfähig. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die 28 festen Wohncontainer war nicht gegeben. Außerdem war der Antrag unvollständig. Zwischenzeitlich fanden Gespräche zwischen dem Bauherrn und dem Landratsamt statt. Da 28 ortsfeste Wohncontainer und 10 saisonal bedingte Mietcontainer (zur Zeit der Baukontrolle) bereits errichtet wurden, wurde der Bauherr mit Bescheid vom 13.08.2020 zur Planvorlage aufgefordert. Es wurde eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung des Wohnungsbesetzungsrechts für die festen Container gefordert. Diese liegt nach Auskunft des Landratsamtes mittlerweile vor. Eine aktuelle Betriebsbeschreibung ist vom Bauherrn noch vorzulegen (u. a. Begründung der Anzahl für die festen Container und Mietcontainer).

Eine Stellplatzberechnung und ein aktueller Stellplatznachweis sind noch nachzureichen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung sind nachzuweisen und anzulegen.

Die erforderliche Grundfläche für das Vorhaben wird mit 839,21 m² angegeben.

Die notwendige Ausgleichsfläche (nachgewiesen mit 254,3 m²) ist mit der Naturschutzbehörde beim Landratsamt Pfaffenhofen abzustimmen und entsprechende Planunterlagen einzureichen.

Nach Rücksprache mit dem Bauherrn sind auf dem Grundstück bereits zwei Kanalhausanschlüsse vorhanden, die ausreichend sind. Dies ist in einem noch vorzulegenden Entwässerungsplan nachzuweisen. Die Wasserversorgung (zwei Wasserzähler vorhanden) ist gesichert. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass die Kosten für evtl. weitere notwendige Anschlüsse komplett vom Antragsteller/Bauherrn zu tragen wären.

Die Nachbarunterschriften wurden, bis auf die der Fl.Nr. 274, Gemarkung Pörnbach, nachgewiesen.

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

Beschluss:

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

0 : 13

Beschluss:

Bürgermeister Bergwinkel wird ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen auf dem Verwaltungsweg zu erteilen, wenn die Unterlagen vollständig sind, insbesondere die ordnungsgemäße Entwässerung nachgewiesen wird.

12 : 1

4.

Novelle der Bayerischen Bauordnung

Abstandsflächenrecht

Satzungsermächtigung für die Gemeinden

Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 den Gesetzentwurf der bayerischen Staatsregierung zur Novelle der Bayerischen Bauordnung in zweiter Lesung verabschiedet. Das Gesetz sieht unter anderem die Novelle des Abstandsflächenrechts mit einer Verkürzung der Abstandsflächentiefen von 1,0 H auf 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H (= Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks) mindestens jedoch 3 Meter vor. Da die Verkürzung für alle Gebäudeseiten gilt, wird zukünftig auf das sogenannte Schmalseitenprivileg verzichtet, das vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge bisher nur ein halbes „H“ als Abstandsflächentiefe verlangte. Das führt – und dies ist die politische Intention des Gesetzgebers – zu einem Zusammenrücken der Baukörper (Nachverdichtung) in der zukünftigen Ortsentwicklung. (Anmerkung: Ausgenommen vom neuen Abstandsflächenrecht außerhalb von Kern-, Gewerbe-, festgesetzten Urbanen Gebieten und Industriegebieten sind alle Städte in Bayern über 250.000 Einwohner). Das neue Abstandsflächenrecht wird zum 01.02.2021 in Kraft treten.

Der Landesgesetzgeber hat mit dem neuen Abstandsflächenrecht eine Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen bis zu 1 H für die Städte und Gemeinden verabschiedet, die dies zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität (städtebauliche oder ortsgestalterische Aspekte) für erforderlich halten.

Eine solche Satzung kann ab 15.01.2021 erlassen werden. Aus diesem Grunde ist es möglich, eine entsprechende Satzung bereits vor dem Inkrafttreten des neuen, verkürzten Abstandsflächenrechts zu beschließen und bekannt zu machen. Die Satzung könnte dann ab 01.02.2021 in Kraft treten.

Durch die Satzung kann nur die Tiefe der Abstandsflächen abweichend geregelt werden. Es kann nicht von den neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen der Wandhöhe H, beispielsweise der Anrechnung von Dach- und Giebelflächen abgewichen werden. Bei einer Festlegung der Abstandsflächentiefen wie bisher (1 H und 0,5 H im Falle des Schmalseitenprivilegs) kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen für die Wandhöhe im Einzelfall auch größere Abstandsflächen als bisher anfallen.

Zu beachten ist jedoch, dass die Satzungen einer Begründung bedürfen. Der Erlass einer entsprechenden Satzung bedarf der vertieften Prüfung des Geltungsbereichs im jeweiligen Gemeindegebiet, auch hinsichtlich seiner unterschiedlichen Ortsteile, sowie der Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 81. Abs. 6a (neu) BayBO (Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität).

Mit Blick auf einen Satzungserlass, dessen Inkrafttreten nach dem 01.02.2021 liegt, ist gegenwärtig nicht absehbar, wie die Rechtsprechung mit möglichen Baurechtseinschränkungen und damit verbundenen Grundstückswertminderungen umgehen wird. Deswegen ist insbesondere bei einem Satzungserlass, dessen Inkrafttreten nach dem 01.02.2021 liegt, auf eine besonders sorgfältige Satzungsbegründung zu achten.

Aus Sicht der Verwaltung sollte von der Möglichkeit eines Satzungserlasses derzeit kein Gebrauch gemacht werden. Eine ausreichende Begründung für eine solche Satzung liegt im Gemeindebereich Pörnbach nicht vor.

Beschluss:

Derzeit besteht kein Handlungsbedarf eine Satzung gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a (neu) BayBO zu erlassen.

13 : 0

5.

Freiwillige Feuerwehr Puch,

Notbestellung eines Feuerwehrkommandanten und des Stellvertreters

Gem. Art. 8 Abs. 2 Satz 2 Bayer. Feuerwehrgesetz hat die Gemeinde ein geeignetes Mitglied der Feuerwehr zum Kommandanten zu bestellen, wenn innerhalb von drei Monaten nach Ausscheiden des bisherigen Kommandanten kein geeigneter Nachfolger gewählt wird. Dies gilt entsprechend für den Stellvertreter des Feuerwehrkommandanten. Coronabedingt konnten die erforderlichen Wahlen des Kommandanten und seines Stellvertreters (6-Jahres-Turnus) bei der Feuerwehr Puch nicht durchgeführt werden. Es soll daher der bisherige Kommandant Matthias Fleischmann zum „Notkommandanten“ und der bisherige stellv. Kommandant Stefan Bär zum „stellv. Notkommandanten“ bis zur Möglichkeit der Durchführung der Wahlen bestellt werden.

Beschluss:

Herr Matthias Fleischmann wird zum „Notkommandanten“ der Freiwilligen Feuerwehr Puch bestellt.

13 : 0

Beschluss:

Herr Stefan Bär wird zum „stellv. Notkommandanten“ der Freiwilligen Feuerwehr Puch bestellt.

13 : 0

6. Informationen der Verwaltung

6.1 Bauleitplanung des Marktes Reichertshofen 9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 45 „Agelsberg- Dorfheim“

Belange der Gemeinde Pörnbach sind nicht betroffen. Es werden daher keine Einwendungen erhoben.

6.2 Impfung Covid-19

Das Impfen wird seitens des Landkreises organisiert. Die Anschreiben an die Bürger/innen werden durch die Gemeinden versandt. Der Versand kann nur relativ kurzfristig erfolgen, da ein erheblicher Koordinierungsaufwand seitens des Landkreises erforderlich ist. Es ist immer erst sehr kurzfristig bekannt wie viele Impfdosen im Landkreis zur Verfügung stehen. Anmeldungen können telefonisch oder über die Homepage des Landkreises erfolgen. Es werden die Informationen auch über die Homepage der Gemeinde bekanntgegeben.

7. Anfragen

Bürgermeister Bergwinkel beantwortet Anfragen aus der Mitte des Gemeinderates. Soweit sie nicht erledigt werden konnten wurden sie vorgemerkt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 22:03 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Bürgermeister Bergwinkel stellt um 22:47 Uhr nochmals die Öffentlichkeit her.

8.

Bekanntgaben aus dem nichtöffentlichen Teil vorhergehender Sitzungen

Für nachfolgenden Sachverhalt wurde die Nichtöffentlichkeit aufgehoben.
Der Gemeinderat hat dem Abschluss des Vertrages über die Beteiligung des Marktes Reichertshofen an der Rufbuslinie zwischen Bahnhof Baar-Ebenhausen und Bahnhof Pfaffenhofen a.d. Ilm zugestimmt. Bürgermeister Bergwinkel wurde ermächtigt, die Vereinbarung zu unterzeichnen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen schließt Bürgermeister Bergwinkel um Uhr die Sitzung

F.d.R.:

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Helmut Bergwinkel
Erster Bürgermeister