



## **GEMEINDE PÖRNBACH**

### **5. Änderung Flächennutzungsplan**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 16.12.2020

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Pörnbach**

Kirchplatz 1  
85309 Pörnbach  
Tel.: 08446 1033  
Fax: 08446 1691  
[www.poernbach.de](http://www.poernbach.de)  
e-mail: [poernbach@reichertshofen.de](mailto:poernbach@reichertshofen.de)

**Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 08441/5046-0  
Fax.: 08441/490204  
[www.wipflerplan.de](http://www.wipflerplan.de)  
e-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
Ursula Burkart  
Architektin und Stadtplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage des Planungsgebietes .....	2
3	Überregionale Belange der Landes und Regierungsplanung.....	2
3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	2
3.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10).....	3
4	Veranlassung und wesentliche Ziele der Planung .....	3
5	Belange der Erschießung .....	4
6	Belange des Umweltschutzes.....	5
7	Belange des Denkmalschutzes .....	6
8	Belange des Klimamalschutzes.....	6
9	Belange des Immissionsschutzes .....	6

## **1 Planungsgrundlagen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Pörnbach hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Pörnbach beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teilbereich der Fl. Nr. 520, Gemarkung Pörnbach.

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

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pörnbach (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.

## **2 Lage des Planungsgebietes**

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 Augsburgsberger Straße.

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

Im Westen und Süden grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

## **3 Überregionale Belange der Landes- und Regionalplanung**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm**

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

„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 (Grundsätze 2.2.5 LEP)

### **3.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)**

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

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

- Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden (B IV 1 (G))
- In der Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft angestrebt werden (B IV 3.1 (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 (G))
- In allen Gemeinden soll die örtliche Grundversorgung mit Waren gewährleistet werden (B IV 3.2.1 (Z))

## **4 Veranlassung und wesentliche Ziele der Planung**

Die Gemeinde Pörnbach mit derzeit insgesamt 2.183 Einwohnern (Stand 31.12.2019) ist dringend an der Ansiedlung eines Einkaufsmarktes interessiert.

Im Hauptort ist derzeit mit Ausnahme einer Metzgerei, Gärtnerei und eines Getränkemarktes keine Möglichkeit zum Erwerb von Waren des täglichen Bedarfs mehr gegeben. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Reichertshofen (5 km entfernt), bzw. in der Kreisstadt Pfaffenhofen (10 km entfernt).

Der Gemeinde wurde nun das Grundstück Fl. Nr. 520 im Westen von Pörnbach zum Erwerb angeboten.

Es liegt unmittelbar im Anschluss an den gewachsenen Ortskern und ist für die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes geeignet.

Die Entfernung zur Ortsmitte mit Rathaus und Kirche beträgt ca. 550 m.

Die vorliegende Planung dient somit vorrangig dem Ziel gem. RP 10 B IV 3.3 (G) „...die Warenversorgung der Bevölkerung wohnortsnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe zu gewährleisten.“

Die geplante Ansiedlung eines Einkaufsmarktes trägt diesem Ziel Rechnung.

---

<sup>1</sup> Regionalplan Ingolstadt: Raumstruktur, Karte 1 [Stand: 16.05.2013]

Alternative Standorte wurden geprüft:

Das bestehende Gewerbegebiet im Nordwesten ist bereits fast vollständig entwickelt. Lediglich eine Parzelle mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> steht der Gemeinde für den gewerblichen Bedarf noch zur Verfügung. Diese ist jedoch für diesen Zweck zu klein.

Das ehemalige Brauereigelände in der Ortsmitte wird bereits wieder gewerblich genutzt (Großhandel, Kfz-Verkauf).

Das Areal angrenzend an die ehemalige Post, ebenfalls in der Ortsmitte gelegen, wurde auch geprüft.

Diese Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde und steht für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Zudem wurde dieser Standort von Investorensseite abgelehnt.

Die Lage des vorliegenden Standortes, in der Nähe der östlich angrenzenden und fußläufig zu erreichenden Wohn- und Dorfgebiete, sowie in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Gewerbegebieten wird auch aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern positiv bewertet (Stellungnahme vom 07.02.2020).

Der Einzelhandelsmarkt soll im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes, direkt an der B 13 entstehen, und von dort aus erschlossen werden.

Für die Ansiedlung des Einzelhandelsmarktes sind ca. 5.235 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgesehen. Die Geschoßfläche des Marktes ist mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> geplant.

Die Verkaufsfläche wird max. 800 m<sup>2</sup> betragen. Eine Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup>) die eine Sondergebietsausweisung begründen würde, wird ausgeschlossen.

Insgesamt ist die Ausweisung einer ca. 15.475 m<sup>2</sup> großen Baufläche als Gewerbefläche gem. § 8 BauNVO vorgesehen.

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

Diese Flächen können von der Augsburgers Straße aus, bei Bedarf auch über den südlichen Teil der angrenzenden Fl.Nr. 521, Gemarkung Pörnbach, erschlossen werden.

## **5 Belange der Erschließung**

Die Erschließung des geplanten Einzelhandelsmarktes erfolgt von der Bundesstraße 13 aus über eine neu zu errichtende Linksabbiegespur. Der Gehweg wird bis zum Planungsgebiet verlängert, eine Querungshilfe zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet ist ebenfalls geplant.

Die restliche Gewerbefläche kann von der Augsburgers Straße aus erschlossen werden.

Zur kurzen fußläufigen Anbindung des Einzelhandelsmarktes an die im Osten angrenzende Wohnbebauung ist zudem ein Fußweg von der Augsburgers Straße zum Markt vorgesehen.

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Pörnbach gesichert. Hierzu wurde das Wasserrecht für die Brunnen II (Pörnbach und Puch) verlängert. Ein neuer Wasserrechtsantrag für die nächsten 20 Jahre wird derzeit vorbereitet.

Niederschlagswasser kann versickert werden (Ein Bodengutachten liegt vor – Geonorm vom 20.01.2020).

Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen und zur Kläranlage Pörnbach abgeleitet.

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH.

## **6 Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

Die konkreten Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und sind im beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Zur Lage des Planungsgebietes im Bereich eines Regionalen Grünzuges, eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und nahe des Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes wird hier die Abwägung dieser Balge zusammenfassend dargestellt:

Regionaler Grünzug:

Der Regionale Grünzug wird durch das randlich liegende Vorhaben weder unterbrochen noch beeinträchtigt. Auch nach Umsetzung des Vorhabens ist ein ausreichender Luftaustausch vorhanden. Die geplante Ein- und Durchgrünung des Gebietes hat eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Paartal“:

Die extensiven Feuchtwiesenflächen entlang der Paar, die für die Wiesenbrüter einen sehr bedeutsamen Lebensraum darstellen, werden aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet (ca. 1 km) nicht beeinträchtigt. Zudem stellt die B 300 hier eine deutliche Zäsur dar. Eine umfangreiche Eingrünung mit einer Breite von 10m ist bereits in die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung integriert. Im Rahmen des bevorstehenden Bauleitplanverfahrens sind weitere grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung geplant.

„Nähe zum Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes/Wiesenbrütergebiet“:

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m östlich der regionalen Biotopverbundsachse entlang des Paartals. Durch die Planung wird diese Achse nicht beeinträchtigt oder zerschnitten. Die Verbundfunktion bleibt auch weiterhin erhalten.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wiesenbrütergebiet. Dieses grenzt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Am Anger“ an und ist somit ca. 200 m vom Planungsgebiet entfernt.

Des Weiteren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Natur Perspektiven GmbH, Freising (Stand: 07.08.2020) nach den gängigen Methodenstandards erstellt.

Das Gutachten liegt den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan Nr 24 „GE Einzelhandel“ bei.

In seiner Sitzung am 21.04.2020 hat der Gemeinderat im Hinblick auf weitere bauliche Entwicklungen bekräftigt, dass „die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (insbesondere Fl. Nr. 518 und 519) bei Bedarf für weitere Baulandausweisungen nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nicht bevorzugt in Anspruch genommen werden.

Eine Eingrünung des Planungsgebietes nach Westen und Süden ist jeweils in einer Breite von 10m vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden diese Maßnahmen, sowie weitere Festsetzungen konkretisiert.

## **7 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.

## **8 Belange des Klimaschutzes**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Im Rahmen der parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanung werden zu den Planungszielen hinsichtlich der Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung verschiedene Maßnahmen verbindlich festgesetzt.

## **9 Belange des Immissionsschutzes**

Das Gewerbegebiet befindet sich angrenzend zu Dorfgebiets- und Wohnnutzungen, daher kommt den Belangen des Immissionsschutzes besonderes Gewicht zu.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher eine schalltechnische Untersuchung beim Büro C. Hentschel Consult, beauftragt. Die Untersuchung liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Nr.24 „GE Einzelhandel“ bei.

Für die Gewerbegebietsflächen wurden die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen quantifiziert. Entsprechend der Vorschläge des Gutachtens werden im Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt.