

Gemeinde Pörnbach

ISEK Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept / Bericht





Die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Pörnbach wurde im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.

Stand 23.03.2026

Auftraggeber
Gemeinde Pörnbach
Erster Bürgermeister Helmut Bergwinkel
Ingolstädter Straße 1
85309 Pörnbach

Auftragnehmerin
Vera Winzinger
Architektin + Stadtplanerin

Mitarbeit
Juan Jia
Jan Hackemesser
Ronnie Wildenstein

Büro
Ammerseestraße 21
86919 Utting Holzhausen
Tel. 0171 351 6979
email: architektur@verawinzinger.de
www.verawinzinger.de

Quellenangaben für Bilder, Grafiken und Pläne befinden sich unter den Bildern.
Texte sind immer direkt mit der Quellenangabe versehen.
Die Gesamtpläne sind zwar genordet jedoch aus Gründen der Leserlichkeit sind Ausschnitte aus großen Plänen nicht immer genordet eingefügt.
Es sind überwiegend maskuline Wortformen verwendet.
Diese sind als geschlechtsneutral einzuordnen.
Sollte dies jemand unangenehm auffallen, bitten wir dies zu entschuldigen.

Grußwort des Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

unsere Gemeinde Pörnbach ist ein lebenswerter Ort, geprägt durch die Grundherrschaft der Grafen Toerring, einer wunderschönen Landschaft, dem Spargel- und Hopfenanbau und einer guten Gemeinschaft aufgrund engagierter Vereinsarbeit. Mit fast 2.300 Einwohner ist die Gemeinde als Wohnort lebens- und liebenswert.

Gleichzeitig stehen wir – wie viele andere Kommunen – vor großen Herausforderungen: dem demografischen Wandel, der Sicherung von Infrastruktur, der Weiterentwicklung unseres Ortskerns, der Innenentwicklung und dem verantwortungsvollen Umgang mit unseren Ressourcen.

Um diesen Aufgaben gemeinsam zu begegnen, haben wir uns dazu entschieden, das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) auf den Weg zu bringen, um zu agieren und nicht nur zu reagieren. Dieses Konzept soll uns als Leitfaden für die kommenden Jahre dienen und konkrete Perspektiven aufzeigen, wie wir Pörnbach zukunftsfähig gestalten können – im Einklang von Wachstum, Lebensqualität und Nachhaltigkeit.

Viele gute Ideen, Anregungen und Wünsche finden sich im ISEK wieder. Das ISEK bietet uns einen gemeinsamen Fahrplan für eine starke, lebenswerte und zukunftsorientierte Gemeinde Pörnbach.

Lassen Sie uns diesen Weg gemeinsam gehen und dafür sorgen, dass Pörnbach auch für kommende Generationen ein Ort bleibt, an dem man gerne lebt, arbeitet und sich zuhause fühlt.

Herzlichen Dank für Ihr Interesse, Ihr Engagement und Ihre Unterstützung!

Ihr

Helmut Bergwinkel
Erster Bürgermeister der Gemeinde Pörnbach

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung und Bearbeitungsprozess	8
1.1	Aufgabenstellung	9
1.2	Untersuchungsgebiet	11
1.3	Struktur (Aufbau) des Berichts	12
1.4	Bearbeitungsprozess	13
1.5	Themenblöcke aus der Bürgerbeteiligung	14
2.	Regionale Einordnung	15
2.1	Allgemeines	16
2.2	Regionale Einbindung	16
2.3	Regionale Anbindung	17
2.4	Landesentwicklung	18
	Bestandsanalyse	20
3.	Kommunale Einordnung	21
3.1	Gemeinde Pörnbach – Räumliche Struktur	22
3.2	Flächenverteilung	23
3.3	Parameter des Hauptortes	24
3.4	Topografie im Ortskern	25
4.	Bevölkerung	26
4.1	Statistik, Bevölkerungsentwicklung und –prognose	27
	4.1.1 Demografischer Wandel	29
4.2	Entwicklung	30

5.	Verkehr	32
5.1	Verkehrsverbindungen	33
5.2	ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)	35
5.3	Gemeindeverbindende Radwege und Ausflugs-Radwege	36
5.4	Ruhender Verkehr; Fuß- und Radwegeverbindungen	38
5.5	Ausstattung bestehender öffentlicher Fuß- und Radwege und eines privaten Fußweges.	40
6.	Siedlungsstruktur und Ortsbild	43
6.1	Geschichtliche Entwicklung	44
6.1.1	Anfänge Pörnbachs	45
6.1.2	Ortstypologie	47
6.1.3	Denkmäler	48
6.1.4	Geschichtsträchtige Besonderheiten	49
6.2	Siedlungsentwicklung und Ortsbild	52
6.2.1	Siedlungsentwicklung ab 1950	53
6.2.2	Ortsentwicklung im historischen Kontext vgl. Urkataster– Gebäudebestand	56 57
6.2.3	Aktueller Flächennutzungsplan mit allen Änderungen	58
6.2.4	Baurechtliche Grundlagen (Stand 2022)	59
6.3	Analyse – Ortsbildprägende Strukturen / Gebäude –	59
6.3.1	Ortsbildprägende Strukturen und deren Qualifizierung	60
6.3.2	Städtebauliche Besonderheiten im Ortskern von Pörnbach	62
6.3.3	Dreiseithofanlage	63
6.3.4	Raumkanten – Baufluchtlinie	64
6.3.5	Markante Giebel (Firstrichtung) und einseitige Grenzbebauung.	65
6.3.6	Ortsbildprägende Brache	66
6.3.7	Markante Struktur	67
6.3.8	Nebengebäude prägend / ortsbildprägend	68
6.3.9	Gebäudebestand und dessen Zustand	69
6.3.10	Dörfliche Straßen	70
6.3.11	Zusammenfassung	71

7.	Nutzungen und Nachverdichtungspotentiale	72
7.1	Wohntypologien	73
7.1.1	Nutzungsverteilung – Wohnen	74
7.2	Nachverdichtungspotentiale / GRZ	78
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Nachverdichtungspotentiale	82
7.2.2	Hochrechnung der überbauten Flächen in Pörnbach	80
7.3	Leerstände / Nachverdichtungspotentiale	81
7.3.1	Leerstehende Grundstücke in Pörnbach	82
7.3.2	Leerstehende Hauptgebäude – inkl. leerstehende und teilweise leerstehende Brachen	83
7.3.3	Leerstände und Brachen	84
7.3.4	Erste Überlegungen zum Umnutzungsbereich des Sonderpotentials der ehemaligen Mälzerei	85
7.3.5	Erste Überlegungen zum Umnutzungsbereich des Sonderpotentials der ehemaligen Brauerei	86
7.3.6	Ortsmitte	87
7.4	Gebietsabgrenzung / Nachverdichtungspotentiale	88
7.4.1	Ermittlung der Nachverdichtungspotentiale in den verschiedenen Gebietskategorien	89
7.3.2	Gebietskategorien – Feindifferenzierung der Gebiete	90
7.5	Ermittlung der theoretischen Nachverdichtungspotentiale in verschiedenen Gebietskategorien	93
7.5.1	Gebietskategorie – Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern (orange)	94
7.5.2	Gebietskategorie – Strukturhaltendes Wohnen (blau)	95
7.5.3	Gebietskategorie – Parzellierungsbereich (rot)	96
7.5.4	Bestehende Bebauungspläne (schwarz umrandet)	96
7.5.5	Sonderpotentiale im Ortskern (lila)	97
7.5.6	Bildung und Freizeit (grün)	97
7.5.7	Zusammenfassung	98
7.5.8	Überlegungen über die Verfügbarkeit mit höchstem theoretischen Realisierungspotential	101

8.	Freiraum, Klima und Grün	103
8.1	Schutzgebiete die an das Ortsgebiet von Pörnbach grenzen	104
8.2	Vorhandene Grünstrukturen und deren städtebauliche Qualifizierung	106
8.3	Innerörtliche Großbäume, Vorgärten und Gärten	107
8.3.1	Großbäume im öffentlichen Raum	107
8.3.2	Großbäume auf privaten Flächen – Vorgärten und Gärten	108
8.4	Grünverbindungen und deren Wertigkeit	110
8.5	Der Gießbach in seinem Verlauf	111
8.5.1	Mögliche Oberflächenwasserthematik im Ortsgebiet	113
8.5.2	Versiegelung	114
8.5.3	Klimarelevanz – Grünstruktur / Versiegelung	115
8.5.4	Analyse Klimarelevanz – Kaltluft / Luftaustausch	116
8.5.5	Öffentliche Grün- und Aufenthaltsflächen und Begegnungsflächen – Grünvernetzung und Klimarelevanz	117
9.	Dienstleistung und Gewerbe	118
9.1	Gewerbe und Nahversorgung	119
9.2	Landwirtschaft und Gewerbeflächen	119
9.3	Nahversorgung im Untersuchungsgebiet	120
9.4	Potentiale	121
9.5	Beschäftigung, Pendler und Arbeitslose	122
9.6	Pendlerströme in Pörnbach	123
10.	Soziale Infrastruktur	124
10.1	Betreuungseinrichtungen	125
10.2	Öffentliche Aufenthaltsflächen, Begegnungsflächen und Einrichtungen	127
10.2.1	Spielplätze	127
10.2.2	Gesundheitsvorsorge	128
10.2.3	Sonstiges	128
10.3	Vereine und Sportanlagen	129

	Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken (SWOT-Analyse)	130
	SWOT-Analyse	131
	SWOT-Analyse geordnet nach den Themenfelder der Bestandsanalyse	132
	Stärken (Karte)	136
	Schwächen (Karte)	137
	Stärken / Chancen Schwächen / Chancen	138
	Stärken / Risiken Schwächen / Risiken	139
11.	Leitbild , Handlungsfelder, Ziele, Maßnahmen, Rahmenkonzept	140
	Leitbild	141
	Handlungsfelder	142
	11.1 Ortsbild und Siedlungsentwicklung	143
	11.2 Freiraum und Klima	144
	11.3 Mobilität	144
	11.4 Soziale Infrastruktur	144
	11.5 Gewerbe und Dienstleistung	144
	Ziele nach Handlungsfeldern	145
	Städtebauliches Rahmenkonzept	149
	Maßnahmen in den Handlungsfeldern	152
12.	Kosten und Finanzierungübersicht	167
13.	Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets	182
	Quellenverzeichnis	
	Anlagen	

1. Aufgabenstellung und Bearbeitungsprozess

1.1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Pörsbach ist wie andere Kommunen im ländlichen Raum als Wohnstandort außerhalb der Stadt eine interessante Alternative. Dies belegen u.a. die wachsenden Einwohnerzahlen der Kommunen und die Baulandpreisentwicklung. Um den bestehenden Tendenzen zur Entwicklung einer „Schlafstadt“ entgegenzuwirken, ist es umso wichtiger, die Ortskerne wieder zu reaktivieren. Die Bewohner der Wohnsiedlungen und auch der umliegenden Ortschaften müssen Anreize bekommen, die Ortskerne zu besuchen und so zu beleben. Dabei sind neue Angebote für die Freizeitgestaltung und öffentliche Einrichtung ebenso wichtig wie ein attraktiver Einzelhandel. Bis dato fehlte eine solche Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität in Pörsbach. Mit der Sanierung des historischen Gasthofs „Zur Post“ wurde hier zwar ein großer Schritt umgesetzt, es bestehen dennoch weitere Handlungsbedarfe.

So prägen mit der leerstehenden Brauerei mit Mälzerei zwei Brachflächen den Ortskern, diverse Hofstellen im innerörtlichen Bereich sind aufgelassen und werden keiner anderen Nutzung zugeführt und bedingt durch die Bundesstraße B13 und die Kreisstraße PAF 33 leidet der zentrale Bereich unter einer hohen Verkehrsbelastung.

Neben den örtlichen Gegebenheiten gibt es weitere, globale Faktoren, welche in der Ortsentwicklung eine Rolle spielen.

ISEK Pörsbach

Der fortschreitende Klimawandel und die damit einhergehenden Anforderungen an Klimaschutz und Klimafolgenanpassung erfordern auch städtebauliche Veränderungen. Der demographische Wandel hat Auswirkungen zum Beispiel auf die Wohnraumbedarfe oder die Anforderungen an Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Digitalisierung und Homeoffice haben direkte Auswirkungen auf den Wohnraum und öffentliche Räume.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat im Januar 2022 beschlossen, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Hauptort Pörsbach mit seinen etwa 1.600 Einwohnerinnen und Einwohner und einer Größe von 100,7 ha erarbeiten zu lassen.

Ein ISEK ist ein Zukunftsplan für Pörsbach. Es beschreibt basierend auf Bestandserhebung und Stärken-Schwächen-Analyse, wie sich der Ort in den nächsten Jahren entwickeln kann. Dabei werden verschiedene Themenfelder wie Städtebau und Ortsbild, Mobilität und Freiflächen, Demographie sowie die verschiedenen Nutzungen untersucht und im Sinne des integrierten Ansatzes miteinander in Einklang gebracht. Ziel ist es, die Stärken des Ortes zu erhalten, Herausforderungen gemeinsam anzugehen und gezielt ein Maßnahmenbündel für die nächsten zehn bis 15 Jahre zu planen. Das ISEK bildet später auch die Grundlage, um Fördermittel für einzelne Maßnahmen zu erhalten.

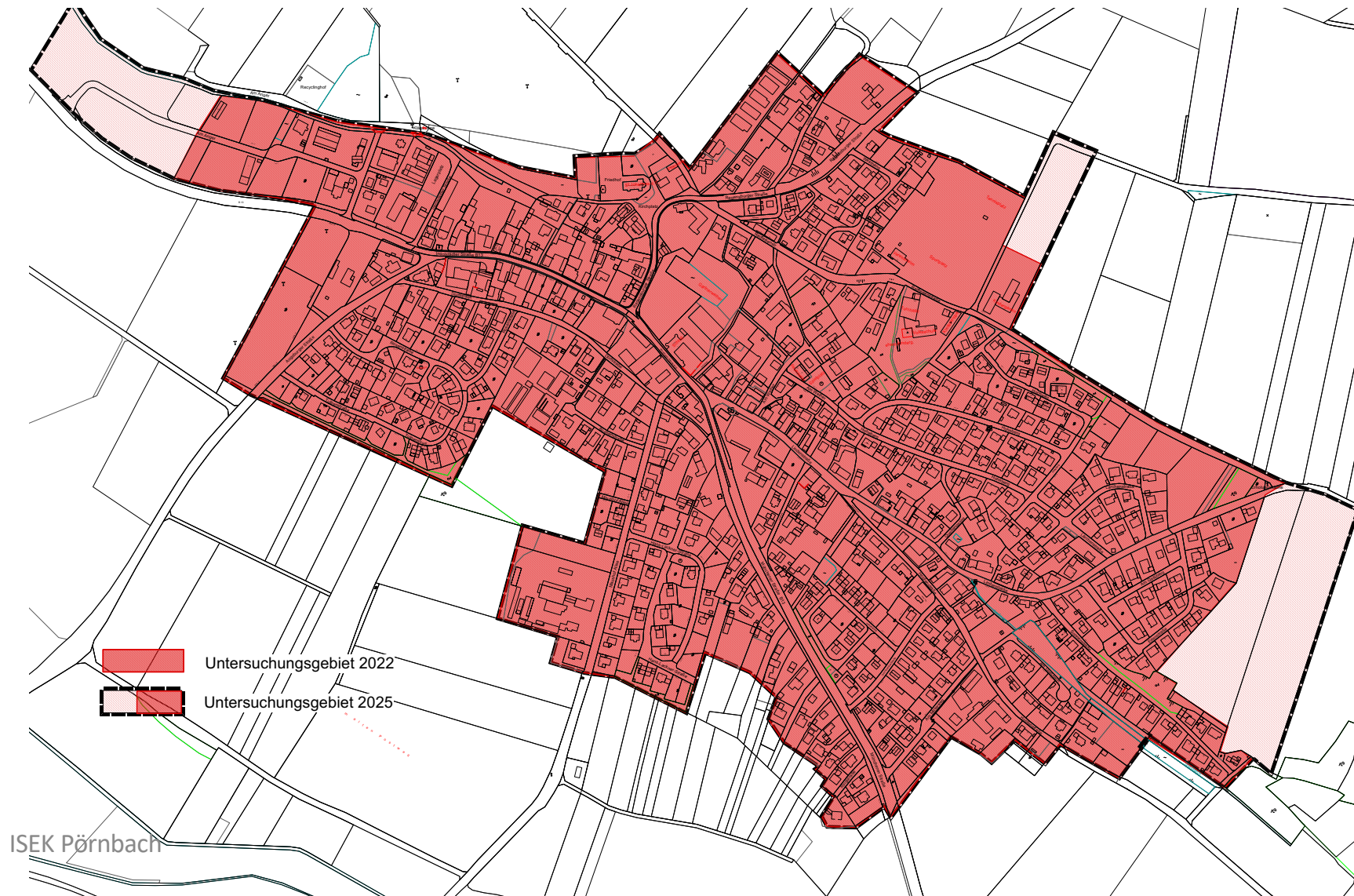
Eine VU ist Bestandsaufnahme, wobei die einzelnen Bearbeitungsschritte denen eines ISEKs ähneln. Daher werden ISEK und VU häufig gemeinsam erstellt. Formell ist die VU ein Instrument des Besonderen Städtebaurechts und in § 141 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Sie untersucht, welche Bereiche des Ortes städtebauliche Mängel oder Entwicklungsbedarf haben – zum Beispiel bei Gebäuden, Freiflächen oder der Verkehrssituation. Auf der Grundlage einer VU kann ein Sanierungsgebiet ausgewiesen werden. Dies ist nicht nur Förder Voraussetzung für die Städtebauförderung, sondern ermöglicht den Eigentümerinnen und Eigentümern im Gebiet auch einige Vorteile wie beispielsweise erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Die VU zeigt also, wo konkreter Handlungsbedarf besteht, während das ISEK beschreibt, wie die Ortsentwicklung perspektivisch aussehen soll. Beide zusammen schaffen eine fundierte Grundlage, um den Ort Schritt für Schritt zukunftsfähig zu gestalten.

Eine wesentliche Grundlage für die zukünftige Ortsentwicklung bildet dabei der vom Gemeinderat am 26.06.2018 gefasste Beschluss zur vorrangigen Innenentwicklung. Damit hat sich die Gemeinde selbst das Ziel gesetzt, dass Wachstum zuerst im Innenbereich – etwa durch Nachverdichtung und die Reaktivierung von Brachflächen – angestrebt wird, bevor weitere Siedlungsflächen im Außenbereich erschlossen werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass gerade Flächen im Innenbereich für eine Entwicklung regelmäßig nicht zur Verfügung stehen. Die Potenzialflächen zu ermitteln und mögliche Hemmnisse zu untersuchen ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzeptes.

1.2 Untersuchungsgebiet (VU)

Die Fläche des Untersuchungsgebietes beträgt Stand 2022 ca. 91 ha und wurde im Jahr 2025 auf 100,7 ha erweitert und umfasst den gesamten bebauten Hauptort Pörnbachs.



1.3 Struktur (Aufbau) des Berichts

Wie bereits in der Einführung erwähnt, sind die einzelnen Bearbeitungsschritte von ISEK und VU in weiten Teilen gleich. Daher wurde die VU in das ISEK integriert. Insgesamt ergeben sich damit die folgenden Bearbeitungsschritte, deren Ergebnisse in den folgenden Kapiteln dargelegt werden.

Im Kapitel **Regionale Einordnung** wird die Lage Pörnbachs im Raum und in der Region dargestellt und in den Kontext der überregionalen Planungen gestellt.

Anschließend erfolgt die **Bestandsanalyse** mit der **Untersuchung von Stärken und Schwächen** des Hauptorts Pörnbach. Dabei werden zuerst die räumliche **Struktur der Kommune** dargestellt, wesentliche Kennzahlen der **Bevölkerungsentwicklung** analysiert und die **verkehrliche Anbindung** aufgezeigt. Anschließend werden auf städtebaulicher Ebene die **geschichtliche Entwicklung, prägende Strukturen und Typologien** sowie das **Ortsbild** untersucht und darauf aufbauend vorhandene **Nachverdichtungspotenziale** ermittelt. Im Kapitel **Freiraum und Klima** werden schließlich die vorhandenen Frei- und Grünstrukturen und die vorhandenen Risiken bedingt durch den Klimawandel ermittelt, bevor abschließend die **gewerblichen und sozialen Nutzungen** untersucht werden.

Basierend auf den Ergebnissen dieser Analyse wird eine **zusammenfassende SWOT-Analyse** für jedes Themenfeld erstellt (Strengths = Stärken, Weaknesses = Schwächen, Opportunities = Chancen, Threats = Risiken).

Aus dieser Analyse werden anschließend **Entwicklungsziele** für Pörnbach abgeleitet und **Handlungsfelder** definiert. Darauf aufbauend können schließlich konkrete **Maßnahmenvorschläge** erarbeitet werden, die dann in einem **städtebaulichen Rahmenplan** zusammenfassend dargestellt werden.

Zuletzt werden die erarbeiteten Maßnahmen noch in einer **Kosten- und Finanzierungsübersicht** hinsichtlich Priorität, Umsetzungszeitraum, grobem Kostenrahmen und möglichen Finanzierungsträgern zusammengefasst.

Abschließend wird noch den formellen Anforderungen einer VU-Rechnung getragen. Basierend auf den ermittelten städtebaulichen Mängeln und Missständen wird der **Vorschlag für die Festlegung des Sanierungsgebiets** inklusive Begründung und Satzungsentwurf erstellt.

1.4 Bearbeitungsprozess

Das ISEK mit VU wurde von 2021 bis 2025 erarbeitet. Basierend auf einer fachlichen Bestandsanalyse durch das Planungsbüro wurden in einer Gemeinderatsklausur am 17.09.2022 die langfristigen Entwicklungsziele Pörnbachs diskutiert und Leitlinien definiert. Auch in den weiteren Bearbeitungsprozess wurde der Gemeinderat in mehreren öffentlichen und nicht-öffentlichen Sitzungen immer wieder in den Erarbeitungsprozess eingebunden. Am 03.06.2025 fasste der Gemeinderat auf Grundlage der vorliegenden Informationen schließlich den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen.

Parallel zum Gemeinderat wurden auch die Bürgerinnen und Bürger in den Prozess des ISEKs eingebunden. Am **Tag der offenen Tür im Gasthof zur Post** (20. März 2023) wurde mit Flyern zum Umgriff und aktuellen Bearbeitungsstand des ISEKs informiert. Am **09. Oktober 2023** und am **18. März 2024** fanden zwei **Informationsveranstaltung mit anschließender Diskussion** statt. Bei diesen Terminen wurde Bürgerinnen und Bürgern jeweils der aktuelle Bearbeitungsstand vorgestellt. Anschließend bestand im Rahmen der Diskussion die Möglichkeit, Anregungen zu den vorgestellten Inhalten zu übermitteln. Die Bürger hatten nach dieser Veranstaltung sechs Wochen Zeit Anregungen an die Gemeinde zu senden. Die vorgebrachten Aspekte werden auf der folgenden Seite zusammenfassend dargestellt und später an den entsprechenden Stellen berücksichtigt.

In der Sitzung am 25.11.2025 wurde schließlich der fertige Entwurf des Berichts vorgestellt. Der Gemeinderat billigte diesen Entwurf und fasste den Beschluss, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB) durchzuführen. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und entsprechender Anpassung des Berichts wurde schließlich am ... die Festlegung eines Sanierungsgebiets auf Grundlage dieses Konzeptes beschlossen. Zudem beschloss der Gemeinderat, das ISEK zur Grundlage der Bauleitplanung nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB zu machen und damit die selbst auferlegten Ziele bei zukünftigen Bauleitplanungen in den Abwägungsprozess mit einzubeziehen.

1.5 Themenblöcke aus der Bürgerbeteiligung

Allgemeines

- Hinweise zu den Karten

Rechtliches

- Baurechtliche Fragen zum Flächennutzungsplan
- Bestandsschutz

Bevölkerungsentwicklung

- Bevölkerungsentwicklung
- Wohneinheitenfestlegung
- Berechnungsschema zu den Wohneinheiten
- Wohnstrukturen (Altenheim, betreutes Wohnen, Tiny-Häuser, gemeinschaftliche Wohnvorhaben, Mehrfamilienhäuser)

Nutzungen

- Dorfplatz
- Ehem. Mälzerei und Brauereigelände

Grün und Klima

- Baumpflanzungen
- Grünflächen
- Spielplätze
- Integrales Hochwasserschutz und Rückhaltekonzept / Überschwemmungen.

Verkehr

- Straßenraumgestaltung
- Fuß- und Radwegeverbindungen
- Verkehrskonzept, Verkehrssicherheit

Maßnahmenvorschlag

- Begrüßungsschilder an den Ortseingängen

Die in der Bürgerinfo am 18.03.2024 vorgebrachten Anregungen wurden zusammengefasst und den Zielen zugeordnet, ggf. neue Ziele ergänzt und diese dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

2. Regionale Einordnung

2.1 Allgemeines

Pörnbachs Lage im direkten Umfeld einer prosperierenden Region, im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, mit dem nördlich angrenzenden Ingolstadt und der Einbettung in die Hügellandschaft der Hallertau bietet eine besondere Lebensqualität. Die kurzen Arbeitswege und die hohe Freizeitqualität schaffen eine gute Basis für Pörnbachs Entwicklung.

2.2 Regionale Einbindung

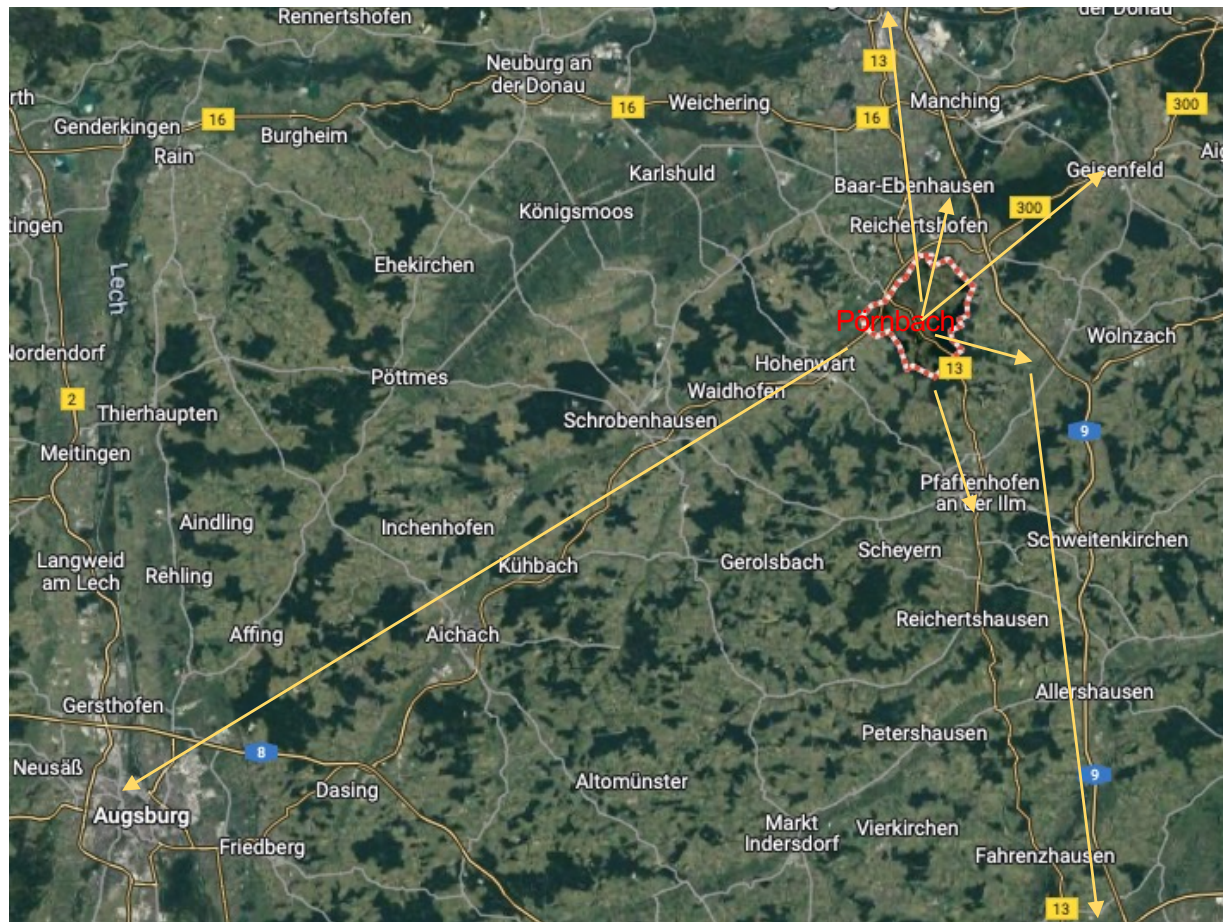
Pörnbach umfasst insgesamt fünf Ortsteile und den Hauptort Pörnbach. Die Gemeindeteile sind: Maushof, Unterkreut, Oberkreut, seit 1971 ist Raitbach und seit 1978 ist Puch, die bis dahin eigenständige Gemeinden waren, Teil der Gemeinde Pörnbach.

Pörnbach ist seit 1978 Teil der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen. Es liegt im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm, gehört zur Planungsregion 10 Ingolstadt und zählt zum ländlichen Raum dieser Region.



2.3 Regionale Anbindung

Pörnbach liegt mitten im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm. Durch Pörnbach verläuft die Bundesstraße B13 Ingolstädter Straße – Münchner Straße von Nord nach Süd. Die Kreisstraße PAF33 – Regensburger Straße – verläuft Richtung Puch. Bei allen anderen Straßen handelt es sich um Gemeindestraßen. Die B13 führt in die Kreisstadt Pfaffenhofen a. d. Ilm und in Richtung Norden nach Ebenhausen, zur Bahnlinie München / Ingolstadt – Nürnberg. Die Kreisstraße verbindet Pörnbach mit Puch und weiter in Richtung Langenbruck sowie zur Autobahnauffahrt auf die A9. Nördlich von Pörnbach verläuft die B300, die nach Südwesten Pörnbach mit Augsburg verbindet.



ISEK Pörnbach

Richtung München

Karte: googleMaps;

ergänzt architektur@verawinzinger.de.

2.4 Landesentwicklungsplanung

Pörnbachs ungefähre Entfernung zu den nächsten Mittelzentren beträgt nach Pfaffenhofen 11 km (10 km Luftlinie) und nach Schrobenhausen 20 km (15 km Luftlinie).

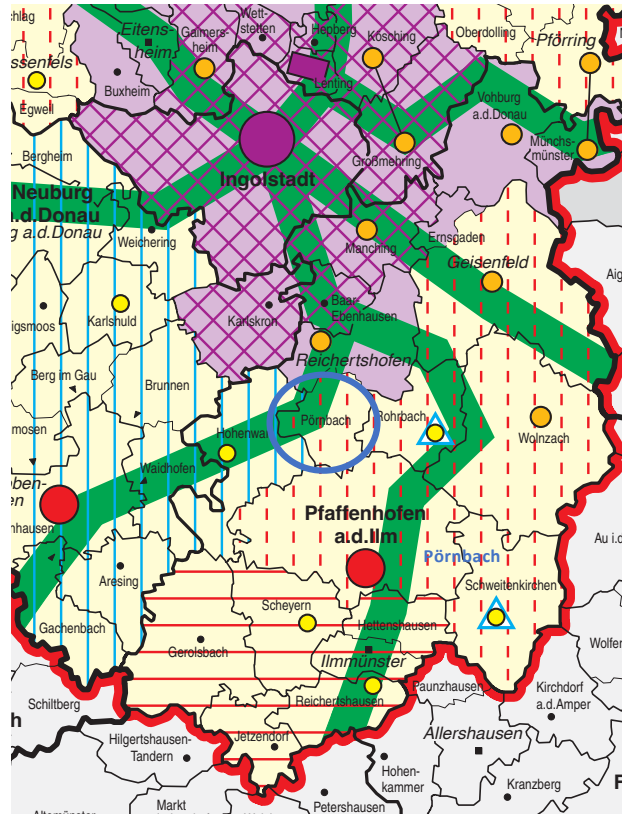
Zum Regionalzentrum Ingolstadt beträgt die Entfernung 25 km (17 km Luftlinie).

Zur Metropole München sind es 65 km (53 km Luftlinie).

Bezogen auf die Raumstruktur liegt Pörnbach auf der Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung; im allgemeinen ländlichen Raum.

Durch den gesamten Ort verläuft die B13 (Ingolstadt – München). Diese gehört zu den regional bedeutsamen Ring- und Radialstraßen, des Verdichtungsraumes Ingolstadt.

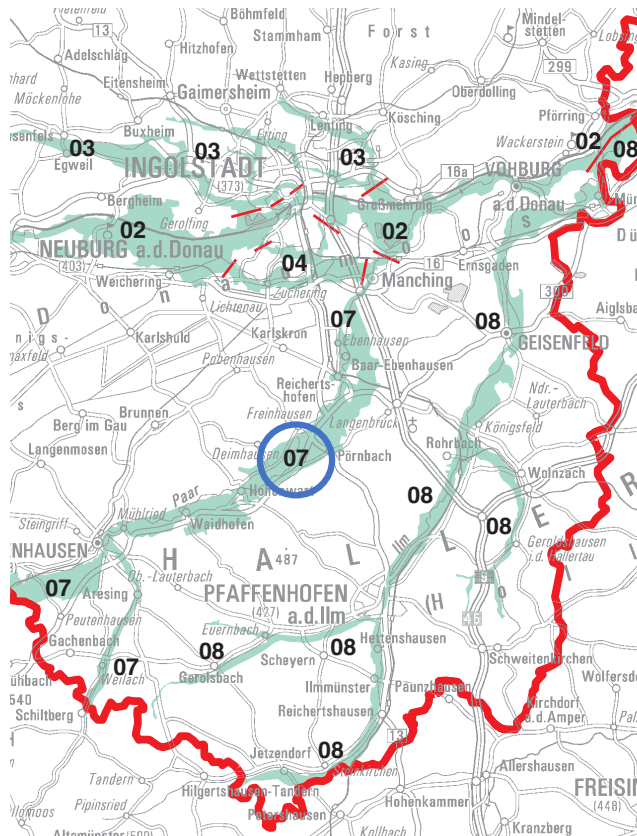
Weitere überregionale Straßen in der direkten Umgebung sind die B300 (Augsburg–Regensburg) und die A9 (Nürnberg–München).



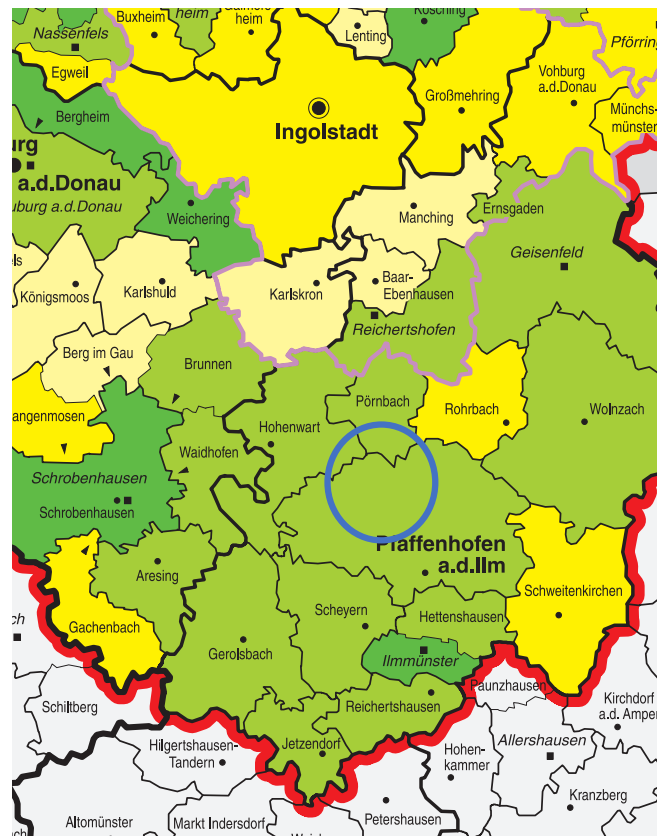
Im LEP, Karte 1, Raumstruktur



Gem. Karte zu B V 5.2 Straßennetz



Gem. Karte zu B I .2, regionale Grünzüge;



Gem. Karte zu B II 1.2 Bewaldungsprozente.

Pörnbach liegt am östlichen Rand des regionalen Grünzuges 07 – Paartal mit Weilachtal (vgl. Abb. links)

Prozentual betrachtet ist Pörnbach, mit 20 – 30 % bewaldet.

Die Wälder befinden sich überwiegend im Osten und Süden von Pörnbach.

○ Lage der Wälder

07 Regionaler Grünzug

Diese Darstellung verdeutlicht und bestätigt die unter Pkt. 3.1 Allgemeine Aussage, über die Freizeitqualität.

Bestandsanalyse

3. Kommunale Einordnung

3.1 Gemeinde Pörbach – Räumliche Struktur

In der Gemeinde Pörbach verteilen sich die Einwohner, wie folgt auf den Hauptort und die Ortsteile (Stand 30.09.2025):

Pörbach	1.674 Einwohner
Puch	442 Einwohner
Raitbach	94 Einwohner
Maushof	47 Einwohner
Oberkreuth	26 Einwohner
Unterkreuth	5 Einwohner

Die Gesamtbevölkerung liegt bei 2.288 Einwohner.

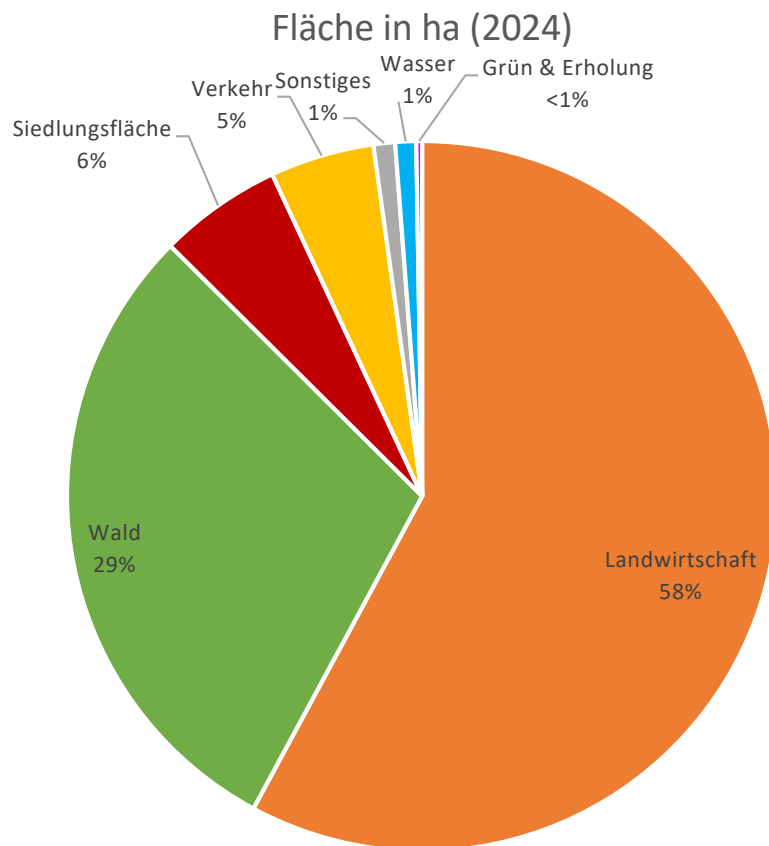
Der Hauptort Pörbach hat die meisten Einwohner.

Puch als zweitgrößter Ort, hat jedoch nur noch ein Viertel der Einwohner von Pörbach und ist noch stark von der Landwirtschaft geprägt.

Die anderen Ortsteile sind deutlich kleiner und zum Teil Weiler.



Luftbild der Gemeinde Pörbach *



Quelle alle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Stand: 31.12.2024

3.2 Flächenverteilung

Die Gemeinde Pörsbach besitzt eine Gesamtfläche von 2.263 ha. Gemäß den aktuell vorliegenden Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik liegt folgende Flächenverteilung vor.

Die Siedlungsfläche beinhaltet die Wohnbauflächen, die Gewerbeflächen, die Handel und Dienstleistungsflächen. Die Wohnbaufläche liegt bei ca. 60 ha (2,7 % der Gesamtfläche), wobei mehr als die Hälfte der gemeindlichen Wohnbaufläche im Hauptort Pörsbach liegt. Die Gewerbeflächen umfassen ca. 17 ha (0,7%) und liegen damit leicht unter dem prozentualen Wert des Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm (1,6 %). Die Gewerbeflächen sind größtenteils im Hauptort Pörsbach. Insgesamt beläuft sich die Siedlungsfläche auf 6 %. Neben den oben genannten Flächen umfasst die Siedlungsfläche auch Flächen für beispielsweise Ver- und Entsorgung oder Flächen mit gemischter Nutzung.

Die Verkehrsflächen – Straßenverkehrs- und Wegeflächen – der Gemeinde belaufen sich auf ca. 107 ha (5 % der Gesamtfläche).

Vegetationsflächen (Ackerland, Grünland und Wald) nehmen mit 87 % den mit Abstand größten Teil der Fläche der Gemeinde Pörsbach ein.

Dabei belegen Ackerland ca. 951 ha, Grünland ca. 352 ha und Waldflächen ca. 670 ha.

Deutlich wird, dass Pörsbachs Gemeindegebiet stark von der Landwirtschaft und von Waldflächen geprägt ist.

3.3 Parameter des Hauptortes

Pörnbach mit den meisten Einwohnern und der flächenmäßig größten bebauten Ausdehnung der gleichnamigen Gemeinde, stellt den Hauptort dar und verfügt über die gesamte Infrastruktur der Gemeinde. Im Luftbild ist erkennbar, dass der Hauptort einen kompakten Siedlungskörper besitzt, der in ein intaktes, landwirtschaftlich geprägtes Landschaftsbild eingebettet ist. Um dies zu erhalten, hat die Gemeinde am 26.06.2018 den Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung gefasst. Wie dies mit den Rahmenbedingungen einer Wachstumsregion in Einklang gebracht werden kann, ist Teil dieser Untersuchung.



3.4 Topografie im Ortskern

Betrachtet man die Topografie in Pörnbach, so zeigt sich, dass der Bereich der Schule / Sportplatz im Nordosten sowie der Süden des bebauten Siedlungsgebiets auf ca. 425 m ü.NN liegt. Die tiefsten Stellen mit 400 m ü.NN befinden sich beim Bürgertreff „Zur Post“ an der B13 und an der Kirche.

Die topografischen Gegebenheiten bergen die Gefahr, dass sich insbesondere entlang der B13 aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und des hohen Versiegelungsgrades Hitze und Feinstaub stauen.

Gemäß des Umweltatlas Bayern, des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es im Ortsgebiet von Pörnbach Geländesenken die bei Starkregenereignissen potentielle Aufstaubereiche darstellen.

Bei Starkregenereignissen könnte sich hier das Wasser stauen, s. hierzu auch Kapitel Freiraum, Klima und Grün.

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

-  Geländesenken und Aufstaubereiche
-  Gewässerflächen

-  Bürgertreff an der B13 (Orientierungshilfe)



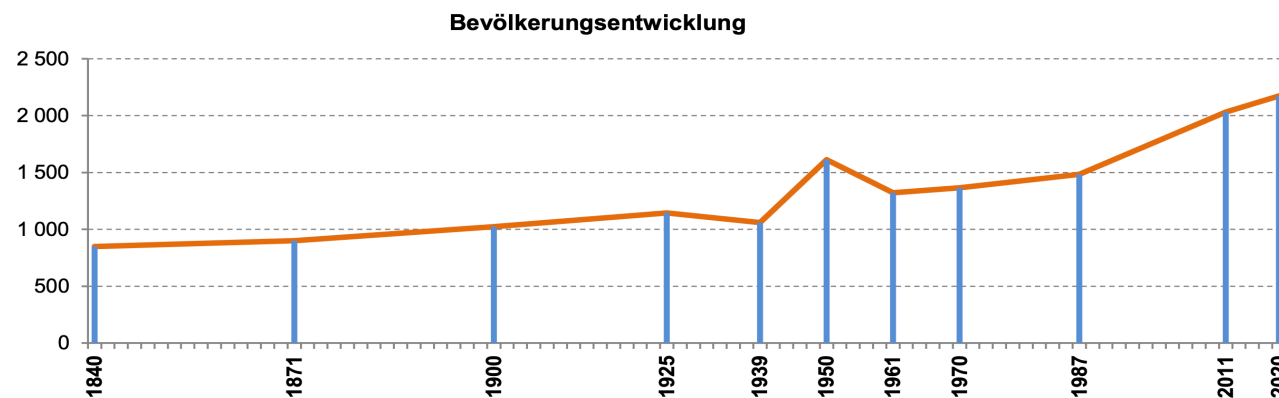
Quelle: Umweltatlas Bayern LFU <https://umweltatlas.bayern.de>

4. Bevölkerung

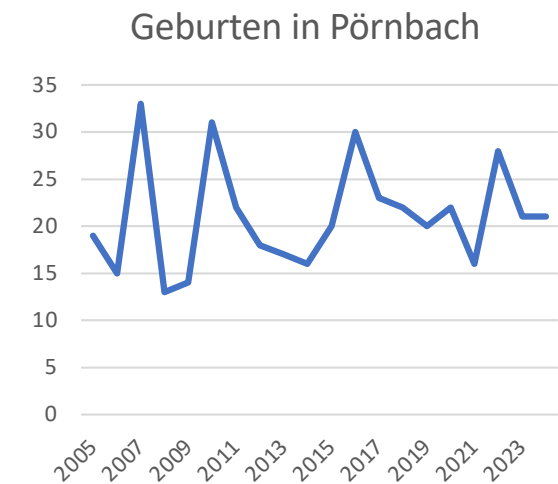
4.1 Statistik, Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass Pörnbach von 1840 bis kurz nach dem ersten Weltkrieg ein schwaches aber konstantes Wachstum besitzt. Nach einem leichten Rückgang der Bevölkerung gibt es von 1939 bis 1950 eine starke Zunahme von etwa 52 % in der Gemeinde. Gefolgt wird dieser Anstieg von einer auffälligen Abnahme von etwa 18 % zwischen 1950 und 1961. In den Folgejahren wuchs die Bevölkerung Pörnbachs jedoch wieder immer weiter an. Seit den letzten 20 Jahren hat Pörnbach durchschnittlich knapp 21 Geburten pro Jahr. In den Jahren 2007, 2010, 2016 wurden überdurchschnittlich hohe Geburten verzeichnet (> 30 Geburten pro Jahr). Entsprechen lassen sich Schwankungen im jährlichen potenziellen Wachstum erkennen.

Entsprechend der Gemeinde zählt Pörnbach Ende September 2025 insgesamt 2.288 Menschen, wobei davon 1.674 Einwohner auf den Hauptort entfallen.

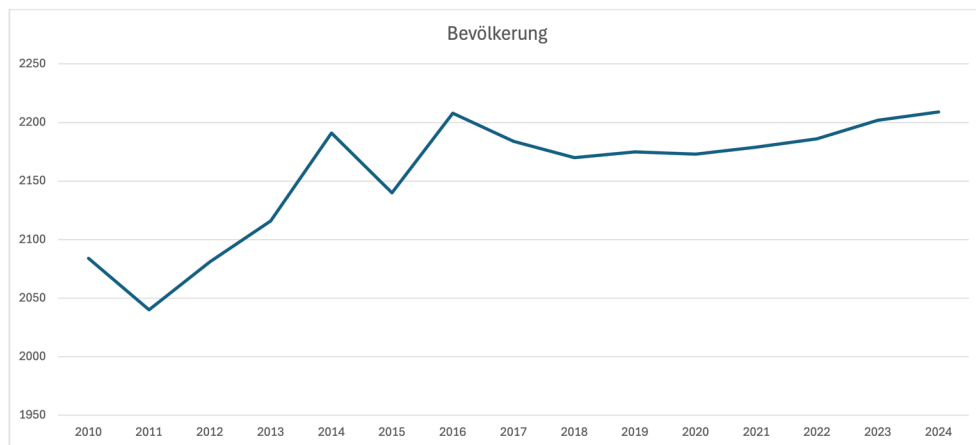


Quelle: Bayerische Staatsregierung, Stand 03.2023



Bezogen auf die Bevölkerungskurve ist eine Abflachung ab den 2010er Jahren erkennbar. Für Pörsbach spiegelt sich dies in einem Wachstum von 0,82 % zwischen 2014 und 2024 wider. Verglichen mit anderen Gemeinden im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm weist Pörsbach das geringste Wachstum auf. Im gleichen Zeitraum wachsen Ilmmünster um 6,36 % und Hettenshausen um 2,92 %. Scheyern um 1,03 % und Rohrbach um 2,61 %.

Bevölkerungsentwicklung
von 2010 bis 2024



Für die nächsten 10 Jahre von 2024 bis 2033 ist für Pörsbach ein Wachstum von 4,48 % prognostiziert. Dies würde ein jährliches Wachstum von ca. 0,44 %, in absoluten Zahlen von ca. 10 Einwohnern pro Jahr bedeuten.

Vergleicht man auf dieser Grundlage Pörsbach mit Gemeinden mit ähnlichen Einwohnerzahlen, wie Hettenshausen (2,74%) und Ilmmünster (3,06%), liegt Pörsbachs prognostiziertes Wachstum (4,48 %) über dem der Vergleichsgemeinden. Auch der Vergleich mit größeren Gemeinden, wie Scheyern (3,36 %) und Rohrbach (3,70 %), zeigt, dass das prognostizierte Wachstum von Pörsbach (4,48 %) auch darüber liegen würde. Das Wachstum für den gesamten Landkreis Pfaffenhofen liegt bei 4,37 % im Zeitraum (2024 - 2033), somit läge Pörsbach auch hier etwas über dem Durchschnitt.

Trotz des statistisch prognostizierten guten Wachstums lag die tatsächliche Entwicklung (2014 – 2024) Pörsbachs, mit 0,82 % vergleichsweise weit unter dem des Landkreises.

Die vom Gemeinderat beschlossene Entwicklung eines 2 % jährlichen Wachstums ist daher voraussichtlich nicht erreichbar.

Würde die Gemeinde trotzdem in den nächsten zehn Jahren so rasant wachsen, würde dies eine Belastung für die bestehende Infrastruktur darstellen, die Nachfolgekosten und die sozialen Belastungen würden stark ansteigen.

Das prognostizierte Wachstum stellt für die Gemeinde voraussichtlich noch keine finanzielle Herausforderung dar, da die Gemeinde mit ihrer Infrastruktur bereits einen positiven Schritt in die Zukunft gemacht hat; z. B. Kindergarten, Kita, Grundschule mit OGTS.

Ob dieses Wachstum langfristig als ortsverträglich angesehen werden kann, muss unter Berücksichtigung des demografischen Wandels betrachtet werden.

4.1.1 Demographischer Wandel

Auch in Pörnbach wird sich die Altersstruktur der Bevölkerung verändern – immer mehr alte Menschen werden auf immer weniger junge Menschen treffen.

Im Zuge des Demographischen Wandels ist bereits gegenüber 2014 der Anteil der Bevölkerung der 65-Jährigen oder Älteren bis 2024 um 18,7 % gestiegen.

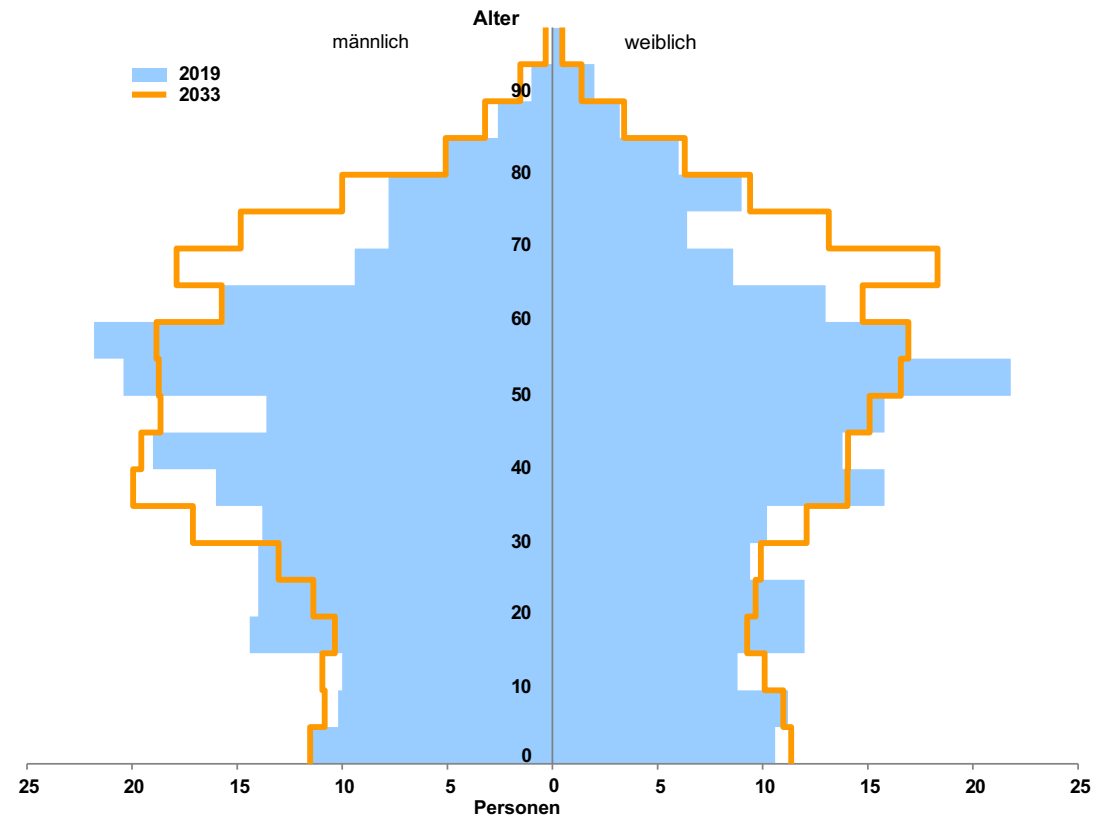
Gleichzeitig sinkt besonders der Anteil der 18- bis 40-Jährigen (-6,9 %). Und auch der Anteil der unter 18-Jährigen ging von 2014 bis 2024 um -1,9 % zurück.

Auffällig ist hier, dass im Verhältnis die eher jüngere Kinder zunehmen.

Das Durchschnittsalter steigt von 40,7 auf 42,4 Jahre von 2014 bis 2024 an. Dieses Älterwerden der Gesellschaft kann veränderte Wohnbedürfnisse und Anforderungen an die medizinische Versorgung oder den öffentlichen Raum mit sich bringen.

Diese Veränderungen werden sich wahrscheinlich zukünftig noch verstärken. Von 2024 bis 2033 wird der Anteil der 65-Jährigen oder Älteren um 35 % zunehmen. Voraussichtlich werden im Jahr 2033 ca. 530 Einwohnern sich in dieser Altersgruppe befinden.

Bevölkerungsskizze* im Jahr 2019 bzw. 2033

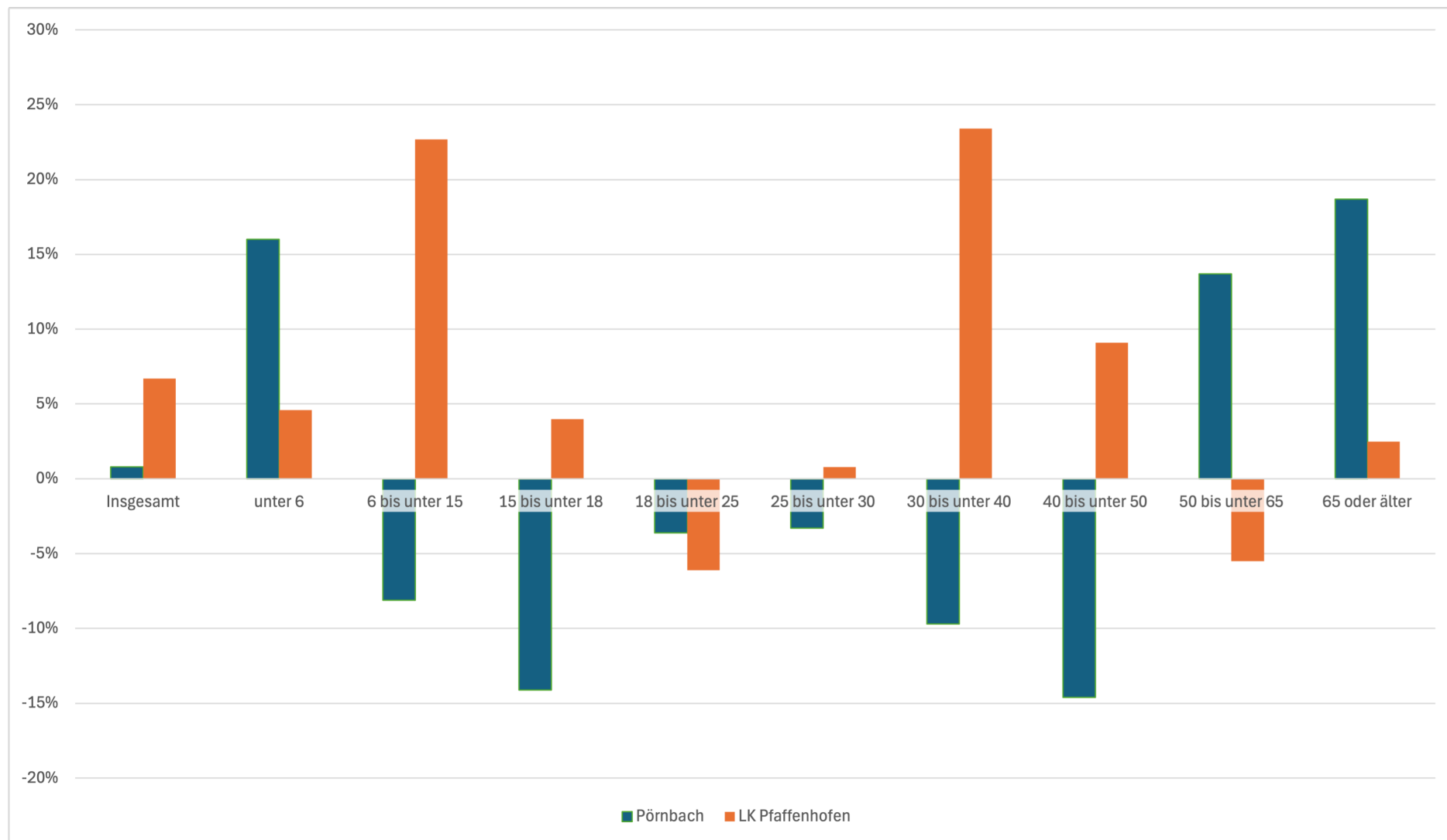


* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

Quelle: Bayerische Staatsregierung, Stand 08.2021

4.2 Entwicklung

Pörbach im Spiegel des Landkreises von 2014 - 2024



Die Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen zeigt, dass die unter 6-jährigen, in der Zeitspanne von 2014 - 2024 in Pönbach deutlich zugenommen haben. Hier ist eine Zunahme von 16% zu verzeichnen, während der Landkreis Pfaffenhofen in dieser Altersgruppe nur um 4,6% gewachsen ist. Die bestehenden Betreuungseinrichtungen, wie Grundschule, KITA und KG können sich als attraktiv für junge Familien darstellen.

Die Altersgruppen der 6-jährigen bis unter 15-jährigen sowie die 15-jährigen bis unter 18-jährigen hat in Pönbach gegenüber der Landkreisentwicklung stark abgenommen.

Die Abnahme in den Altersgruppen von der 18- bis 30-Jährigen ist vermutlich auf die berufliche Entwicklung zurückzuführen.

In den mittleren Altersgruppen der 30- bis 50-Jährigen ist auch ein deutlicher Rückgang abzulesen. Im Gegensatz dazu zeigt diese Altersspanne auf Landkreisebene eher eine Zunahme.

Die über 50-Jährigen nahmen gegenüber dem Landkreis deutlich zu und somit auch die über 65-Jährigen. Dies lässt eine deutlichere Auswirkung des Demografischen Wandels in Pönbach, gegenüber dem Landkreis, ablesen.

Dass die Menschen auch im Alter vor Ort bleiben, oder wieder nach Pönbach zurückkehren ist an den Altersgruppen der 50- bis 65-Jährigen zu erkennen.

Abzuleiten ist hier der Bedarf an altersgerechten Einrichtungen und Ausstattungen. Insbesondere die Anforderung an barrierefreie kleinere Wohnungen, sowie andere Wohnformen.

Dies wurde auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung thematisiert und Anregungen zu den, für diese zukünftig überwiegende Altersgruppe, angepassten Wohnstrukturen gegeben.

Die mittleren Altersgruppen sind in Pönbach unterproportional vertreten. Hierfür ist eine Bindung vor Ort äußerst wichtig, die u.a. durch ein intaktes Vereinsleben, besonders auch für die Kinder dieser Altersgruppen und eine soziale Infrastruktur (Kita und Spielplätze) zu sichern wäre. Diese Altersgruppe bevorzugt, aufgrund ihrer Familienstruktur, eher Einzel- und Doppelhäuser mit eigenem Garten. Ohne diese Strukturen könnten sich für Pönbach noch größere Probleme, wie eine noch stärkere Überalterung, ergeben.

5. Verkehr

5.1 Verkehrsverbindungen

Die B13 verläuft auf der Nordwest–Südost-Achse durch den gesamten Ort und stellt damit eine erhebliche Verkehrs- und Immissionsbelastung für Pörbach dar. Besonders im Bereich der Ingolstädter Straße staut sich der Verkehrslärm, wo die Bebauung auf beiden Seiten die Straße kanalisiert. Zudem hat die B13 Ingolstädter Straße eine städtebauliche trennende Wirkung.

Die Querung dieser Achse ist nur mittels einer Querungshilfe bei dem Supermarkt in der Ingolstädter Straße sichergestellt. In der Münchner Straße gibt es zwei weitere Querungen, eine in Ortsmitte (Nähe Schloss) und eine in Richtung beim südlichen Ortsausgang (Blumeninsel).



Bei den Querungshilfen ist die Barrierefreiheit gegeben.

Eine Verkehrszählung an der B13 im Jahr 2024 ergab, dass täglich rund 6.350 Kfz-Fahrten auf der Münchner Straße vor der Kreuzung zur Lindenstraße und etwa 7.250 Kfz-Fahrten nach der Kreuzung Lindenstraße stattfanden.

Auch die Regensburger Straße (PAF 33) ist mit rund 2.850 Kfz-Fahrten pro Tag eine stark befahrene Strecke. Voraussichtlich wird die Anzahl an Kfz-Fahrten in den nächsten Jahren noch zunehmen. Bis 2035 ist auf der B13 mit einem Anstieg des Kfz-Verkehrs von rund 10 % zu rechnen.

Neben dem Pkw-Verkehr trägt auch der Schwerlastverkehr zur Belastung bei. Die B13 ist eine wichtige Verbindung von Pfaffenhofen a.d. Ilm zur B300, die die Verbindung zwischen Augsburg und Ingolstadt darstellt.

Der Kraftfahrzeugbestand ist in den vergangenen Jahren auch in Pörnbach gestiegen. Im Jahr 2023 verfügte die Gemeinde Pörnbach über insgesamt 1.549 zugelassene Pkw und damit 10 % mehr als im Jahr 2018.

Ein weiteres Problem stellen die entlang der B13 immer wieder festgestellten Geschwindigkeitsüberschreitungen dar. Diese können nicht nur die Lärmbelastung erhöhen, sondern können auch aufgrund der niedrigen Bordsteinkanten und schmalen Gehwege die Sicherheit der Passanten gefährden, besonders im Bereich der Ingolstädter Straße.

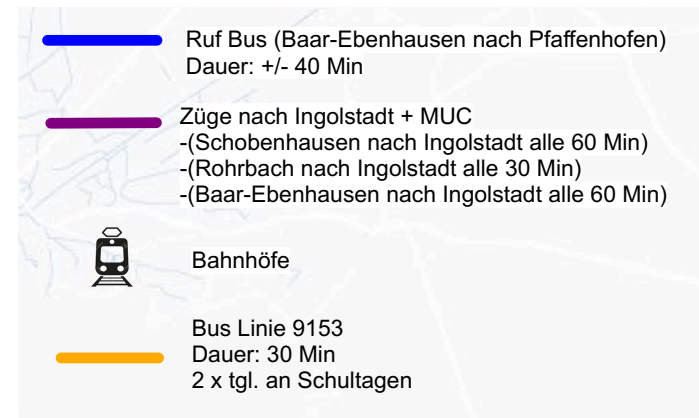
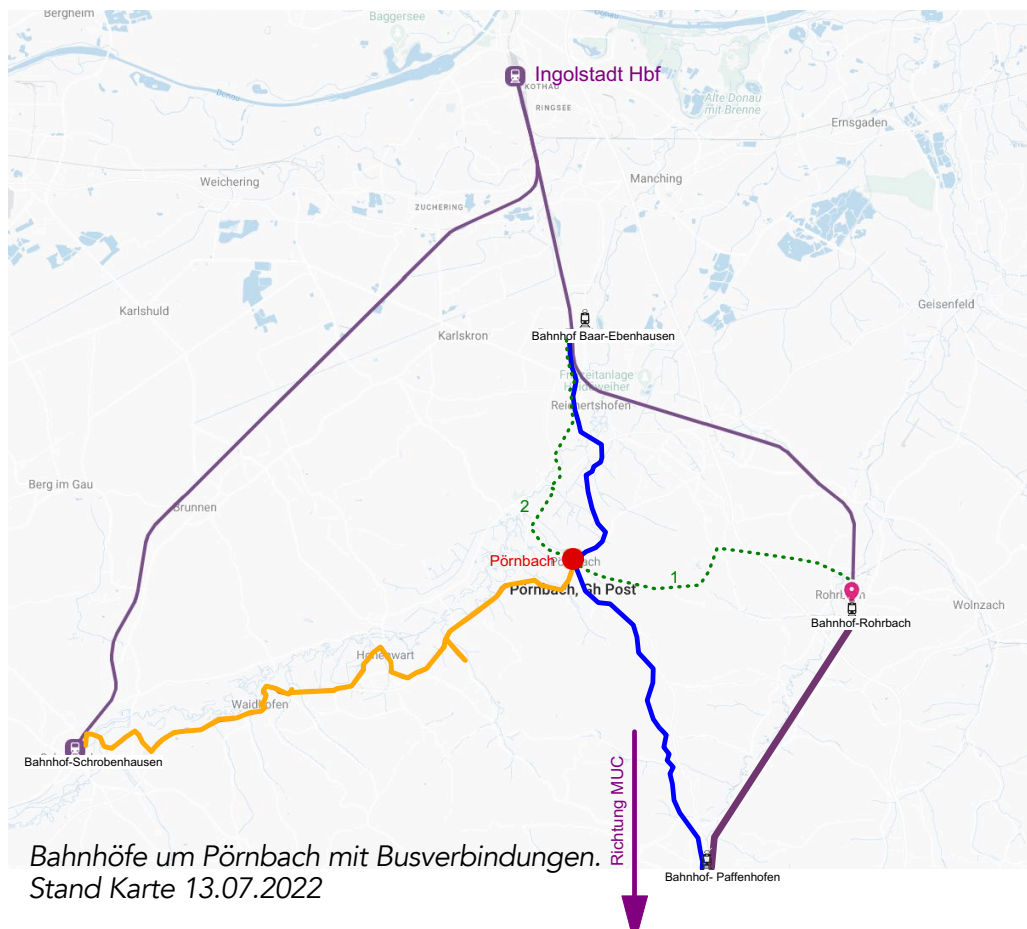
Die Immissionen in der Ingolstädter Straße können eine Belastung für die Wohnnutzung, in den der Straße zugewandten Kopfbauten darstellen.

In der Münchener Straße, etwa auf Höhe des ehemaligen Brauereigeländes, verläuft entlang der B13 ein separater Fuß- und Radweg mit Baumpflanzungen. Dieser schafft eine Distanz zur viel befahrenen Münchner Straße und trägt zu mehr Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer bei.

Zudem sind die Gebäude nicht direkt von der B13 aus erschlossen, was zu einer Beruhigung beiträgt. Die Bäume tragen zur Klimaresilienz bei.

5.2 ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)

Da der ehem. Posthalter von Pörnbach im Jahr 1865 die Eisenbahn nicht als zukunftsfruchtig erachtete, verhinderte er die direkte Route der Bahntrasse Ingolstadt – München durch Pörnbach. Entsprechend verläuft die Bahnlinie heute über Rohrbach, im Osten Pörnbachs. Aufgrund dessen hat Pörnbach eine ÖPNV-Anbindung, mittels des Linienbusverkehrs oder durch Rufbusse. Es sind diverse Haltestellen in Pörnbach vorhanden.



Pörnbach hat bereits seit 2021 ein gut funktionierendes Rufbussystem.

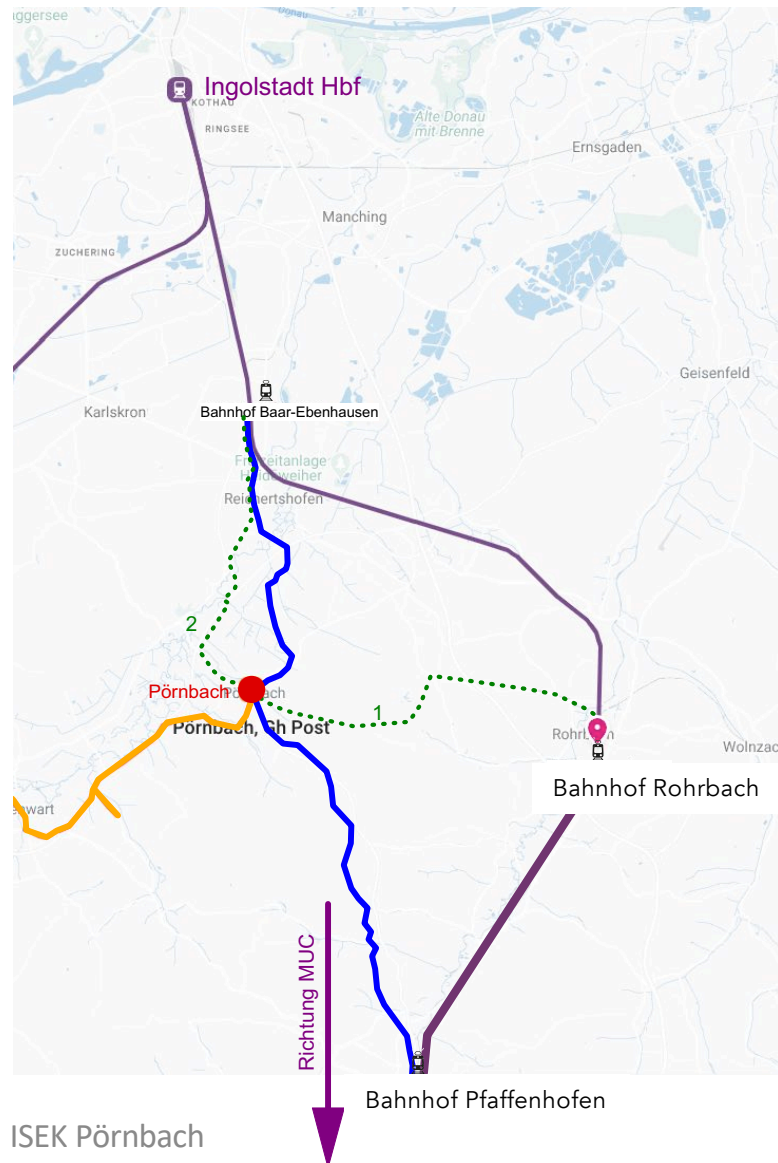
Ab August 2025 erfolgte eine Verbesserung der Taktung des ÖPNV. Die derzeitigen Verbindungen des Busverkehrs schließen Pörnbach an die Bahnhöfe in der Region an.

Grundsätzlich wird die Erweiterung der Verbindungen im Landkreis, insbesondere auch die Schulwegeverbindungen laufend verbessert.

Zudem bestehen On-Demand-Angebote, die auf telefonische oder App-Bestellungen fahren.

Quelle: homepage Pörnbach; <https://www.poernbach.de/rufbus-poernbach>; <https://www.rome2rio.com/de/map/P%C3%B6rnbach/Rohrbach-Ilm>

5.3 Gemeindeverbindende Radwege und Ausflugs-Radwege



1
.....

Radweg nach Rohrbach

Dauer: 33 Min

Länge: 9,8 Km

2
.....

Radweg nach Baar-Ebenhausen

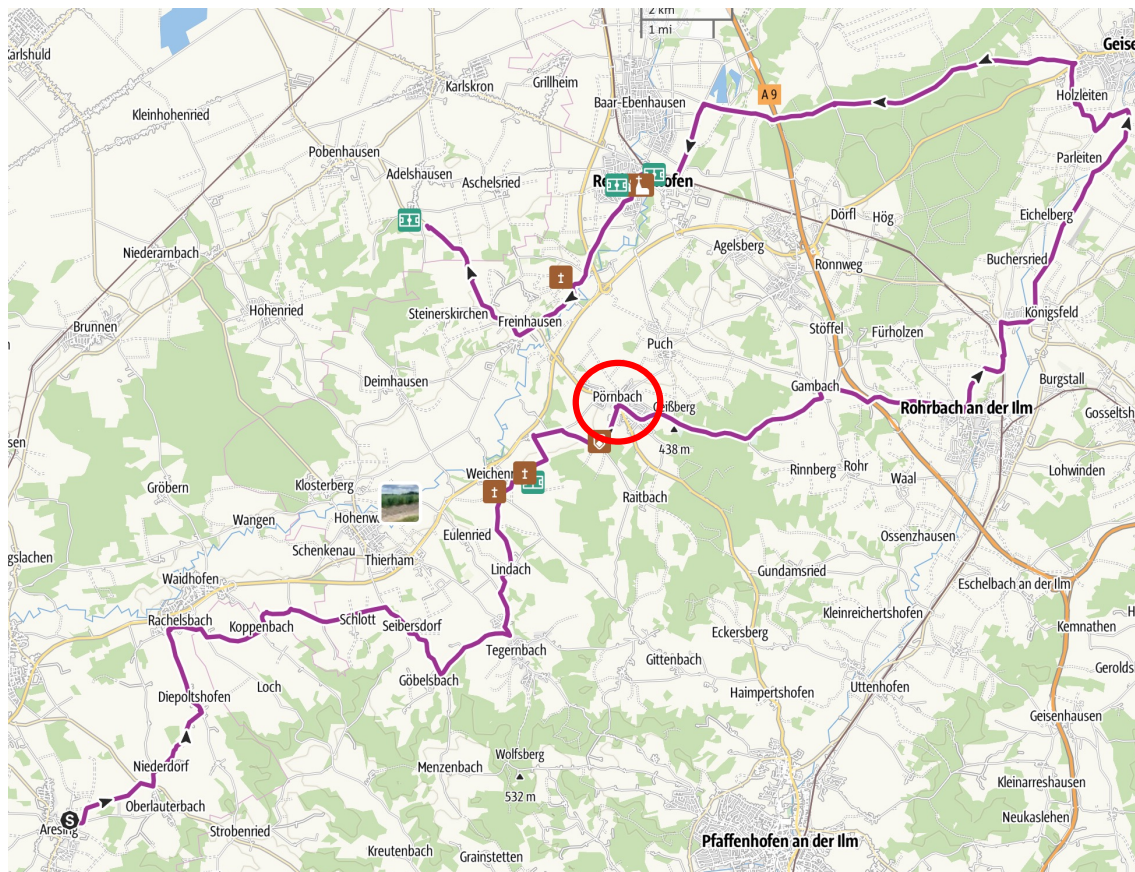
Dauer: 27 Min

Länge: 8,4

Es bestehen zwei Radwegeverbindungen, die Pörnbach ebenfalls mit den umliegenden Bahnhöfen verbinden. Diese sind größtenteils asphaltiert und nur an einzelnen Abschnitten gekiest.

Einer dieser Radwege verläuft von Ost nach West zwischen Pörnbach und Rohrbach. Der zweite verbindet Baar-Ebenhausen mit Pörnbach von Norden nach Süden.

Die Radwegeverbindungen zwischen Pörnbach und den umliegenden Bahnhöfen bieten eine gute Erweiterung des Angebotes, zumindest in den warmen Monaten.



Spargelradweg

Pörmach ist angebunden an dem „Spargelradweg“, der 55 km lang ist und 700 Höhenmeter überwindet. Dieser ist im adfc TourGuide als schwer ausgewiesen.

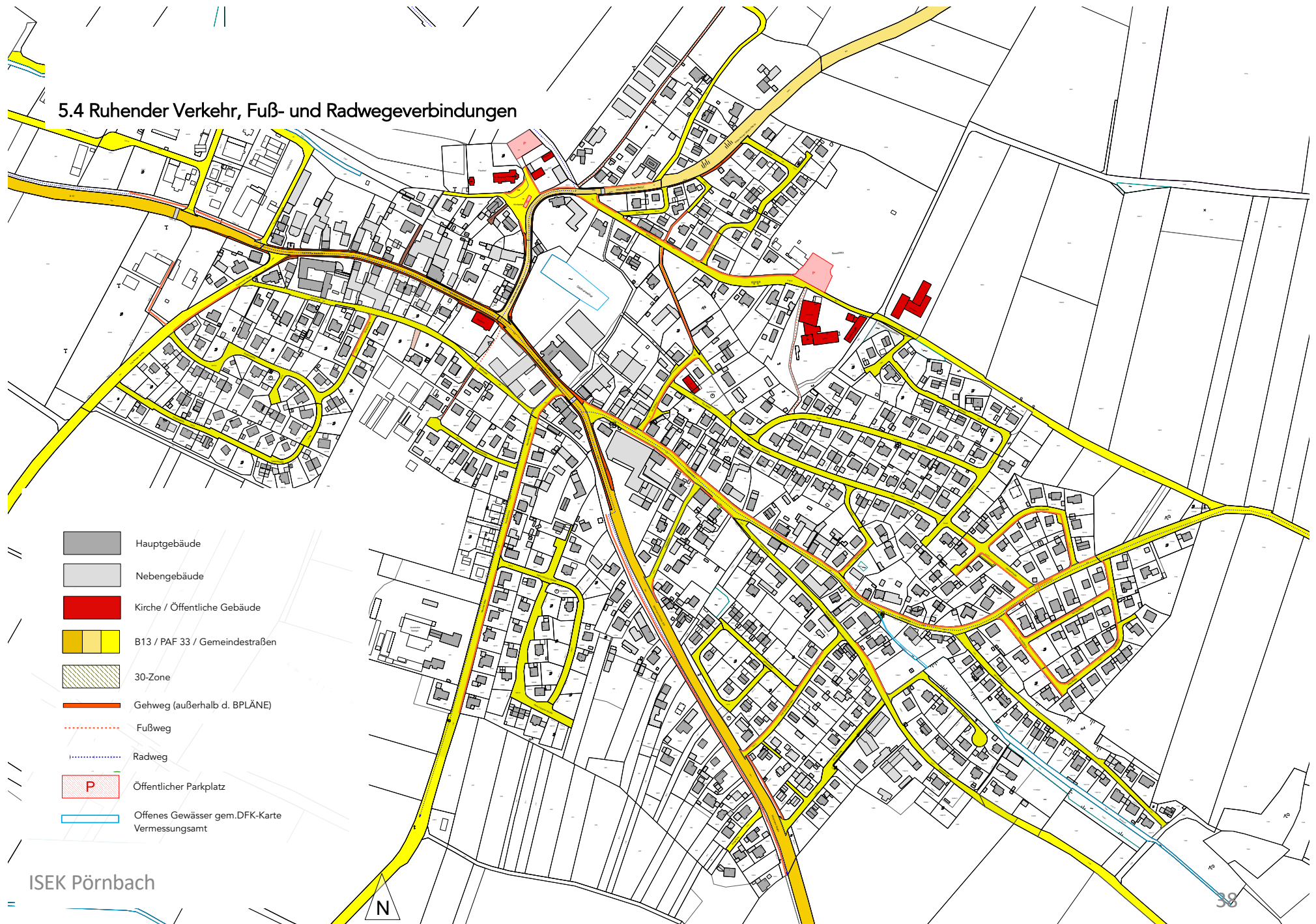
Der Radweg „Alter Postweg“ ist 8,5 km lang und mittelschwer. Er bietet eine Verbindung zwischen den einzelnen Ortsteilen



Alter Postweg

Quellen: <https://www.outdooractive.com/de/route/radtour/region-muenchen-ingolstadt/spargeltour/800294178/>
<https://www.outdooractive.com/de/route/wanderung/region-muenchen-ingolstadt/alter-postweg/800294171/#dmdtab=oax-tab1>

5.4 Ruhender Verkehr, Fuß- und Radwegeverbindungen



Der Hauptort Pörsbach verfügt über zwei öffentliche Parkflächen in der Nähe der Kirche und am Sportplatz. Teilweise sind die Parkflächen stark versiegelt und können, bei zunehmender Erwärmung ein Überhitzungsproblem darstellen. Bei steigendem Pkw-Bestand könnte es jedoch zukünftig stellenweise zu Problemen mit dem Straßenrandparken kommen.

Die begrenzten Parkmöglichkeiten in der Ortsmitte stellen eine Herausforderung für die Gemeinde dar. Mit der Umgestaltung des ehemaligen Gasthofs zur Post und der Entwicklung der neuen Dorfmitte wird hier bereits eine Entlastung geschaffen.

Da es sich bei den Hauptachsen von Pörsbach um Bundes- und Kreisstraßen handelt ist das Parken entlang dieser Straßen generell nicht möglich.

Aufgrund der teilweise reduzierten Straßenräume auf den Gemeindestraßen und der meist großen Grundstücke und Zufahrten ist die Thematik der parkenden Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum noch nicht problematisch.

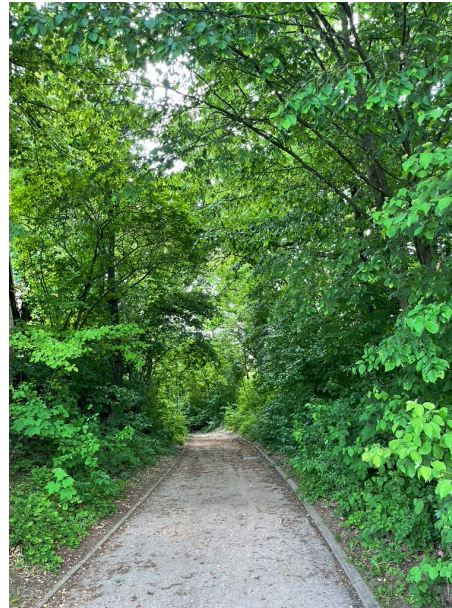
Darüber hinaus stehen in der Ortsmitte weitere private Parkflächen zur Verfügung.

Für fast alle gemeindlichen Straßen im Hauptort bestehen 30iger-Zonen, aufgrund dessen ein gutes Miteinander aller Verkehrsteilnehmer sichergestellt ist.

5.5 Ausstattung bestehender öffentlicher Fuß- und Radwege und eines privaten Fußweges



Hochweg nach Norden zur Hochstraße



Weg zwischen Raiffeisenstraße
und Hoheberg



Private Erschließung,
Raiffeisenstraße 24 + 26



Vom Kirchplatz in Richtung Norden

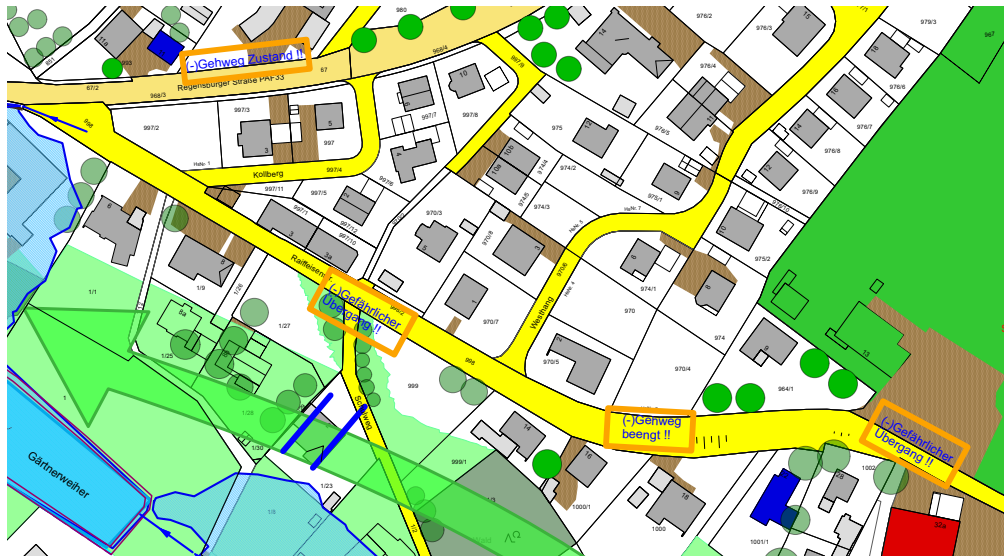
Durch Pörnbach verlaufen mehrere Wegeverbindungen, die entsprechend bepflanzt und zum Teil wasserdurchlässig ausgeführt sind. Radwegeverbindungen erfordern jedoch eher einen befestigten Belag, der trotzdem wasserdurchlässig sein kann.

Wegebegleitende Baumpflanzungen und Begrünung spenden Schatten und ein wasserdurchlässiger Ausbau ist bei starkem Regen aufgrund der schnellen Versickerung positiv zu bewerten. Zudem tragen diese Parameter insgesamt zur Klimaverbesserung bei.

Ein Gehwegenetz ist in Pörsbach zwar vorhanden, weist jedoch stellenweise Lücken, fehlende Verbindungen und Gefahrenpunkte auf. Dies kann besonders entlang der B13 Ingolstädter Straße, aufgrund deren trennender Wirkung die Sicherheit der Nutzer gefährden.

Diese Lücken verhindern ein gut begehbares und ortsumfassendes sicheres Fußwegenetz, was zudem eine Auswirkung auf die Barrierefreiheit hat. Defizite wie abrupt endende Wege, Verschmälerungen oder unsichere Übergänge stellen Gefahrenpotentiale dar.

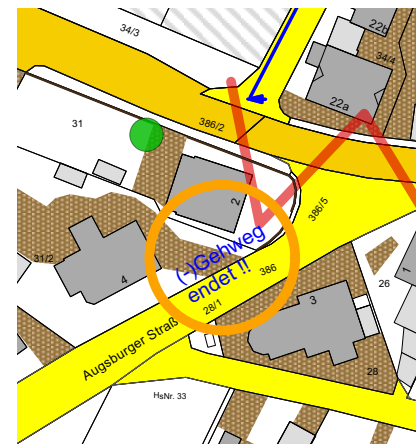
Diese Schwachstellen lassen sich darüber hinaus auch auf Wegen finden, die primär von Kindern bzw. Schülern genutzt werden, wie z. B. entlang der Raiffeisenstraße. Die oftmals abgesenkten Bordsteine tragen zumindest zum Teil zur Barrierefreiheit bei.



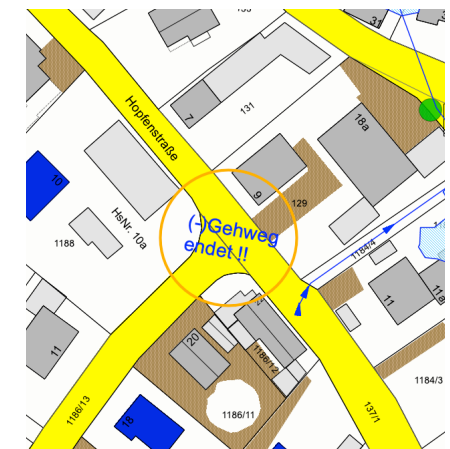
Regensburger Straße (PAF33) und Raiffeisenstraße; Nahe Schule und Sportplatz



Gabelung Hopfen- und Lindenstraße und Lindenstraße



Augsburgerstraße; nahe B13 Ingolstädter Straße



Kreuzung Hopfenstraße und Graf-Toerring-Straße

Entlang der B13 ist im Süden ein Gehweg und im Norden ein Fuß- und Radweg vorhanden.

Letzterer ist mit einer Querungshilfe zum Supermarkt ausgestattet.

Eine Verbindung abseits der B13 zum Supermarkt ist über die Augsburgs Straße und weiter, wie in dem Planausschnitt unten eingetragen, vorhanden.

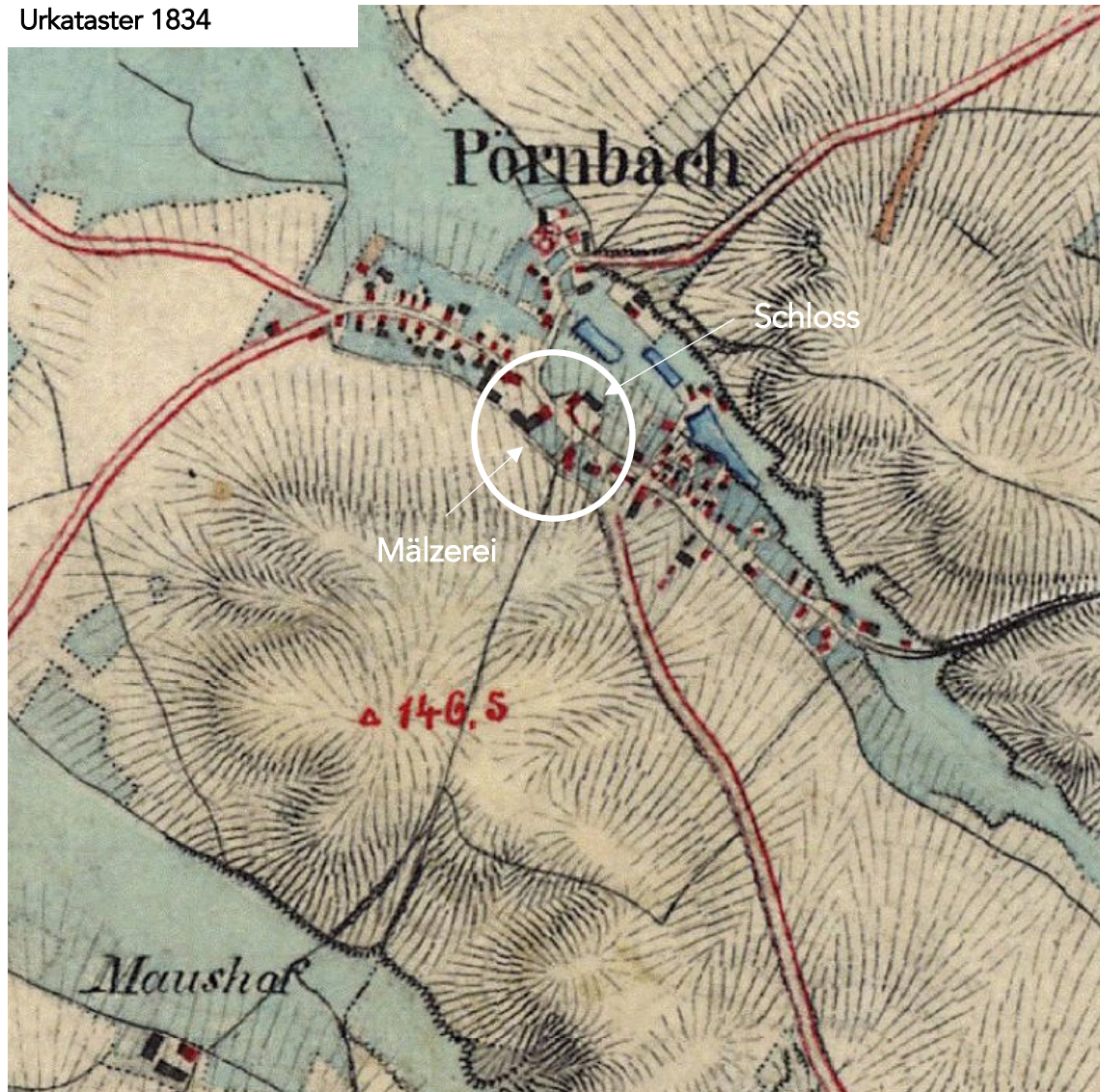


Ausschnitt aus der
Karte „Stärken“

6. Siedlungsstruktur und Ortsbild

6.1 Geschichtliche Entwicklung

Urkataster 1834



Urkataster 1834; Quelle: Bayernviewer: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

6.1.1 Anfänge Pönbachs

Die Gemeinde Pönbach wurde erstmals 1147 urkundlich erwähnt. Pönbachs historischer Ursprung liegt in dem spätmittelalterlichen Schloss, um das sich die Ortschaft Pönbach entwickelte. Die damals ansässigen Adeligen, riefen die Brauerei mit Mälzerei ins Leben, die zu den ältesten ihrer Art in ganz Bayern gehörte.

Dieser Ursprung Pönbachs wirkt bis heute auf das Ortsbild von Pönbach ein. Den Hintergrund für den Gärtnerweiher und den Gießbach, bilden die Paar-Auen, an dessen Grenzen Pönbach liegt.

Die Entwicklung erfolgte zudem entlang der Verbindungsstraße zwischen Ingolstadt und München. Mit der südlichen Verbindung Richtung Augsburg lag Pönbach somit an den wichtigen Handelswegen.

Pönbach zeigt eine typisch bayerische Ortsgeschichte, die von Adel, Landwirtschaft und Verwaltungsreformen geprägt wurde.

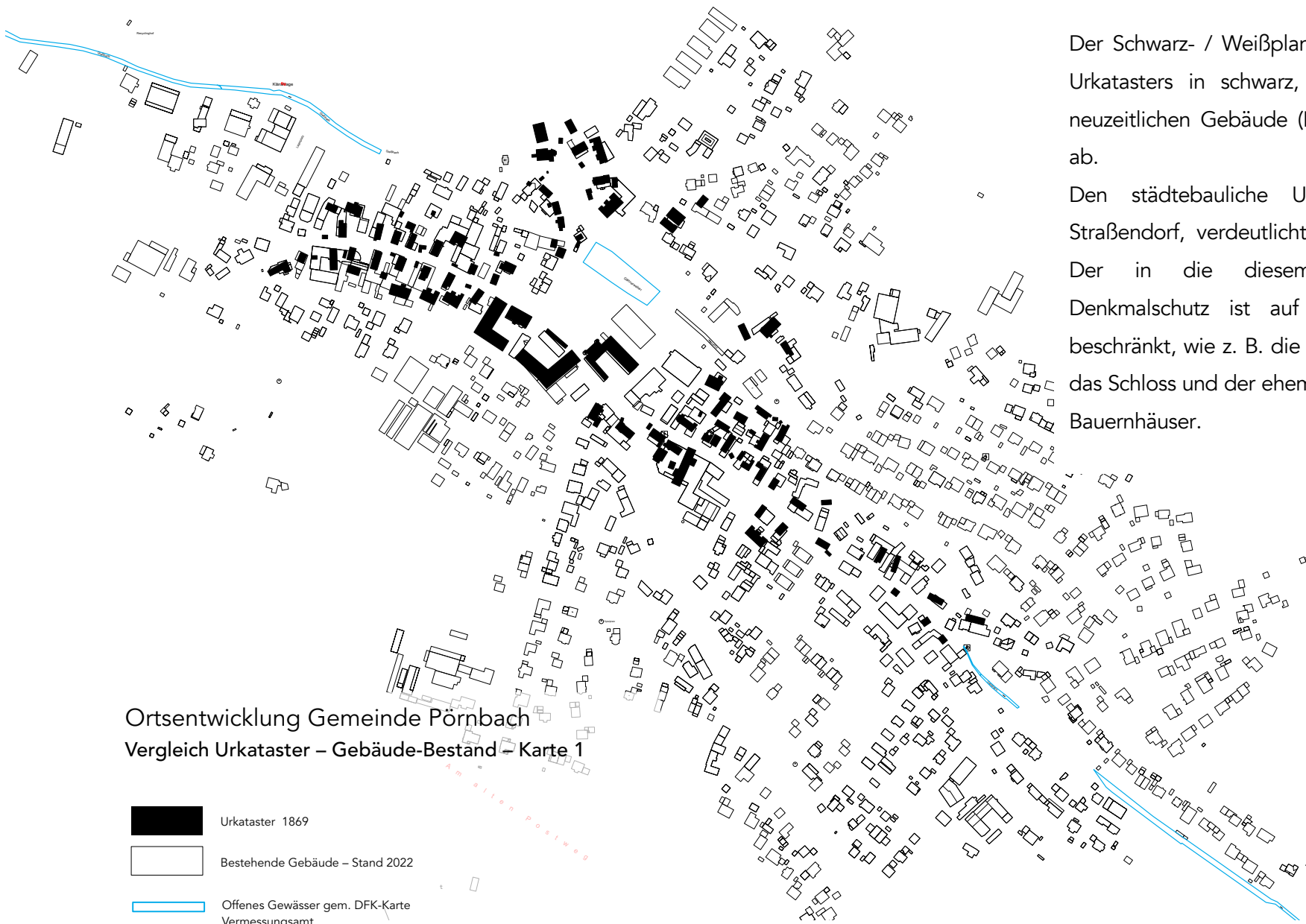
6.1.2 Ortstypologie

Das Urkataster zeigt den Gebäudebestand von 1834. Diese Entwicklung deutet auf ein Straßendorf hin, welches sich an der Nord-Ost und Süd-West Tangente entwickelt hat. Die Kirche mit dem Pfarrhof stellt sich als separierter Bereich im Nordwesten dar.

Die Ansiedlung folgte bereits der heutigen Ingolstädter Straße und verlief dann weiter in Südostrichtung in die heutige Lindenstraße. Der Gießbach mit weiteren Weihern, sowie der bis heute vorhandene Gärtnerweiher ist sehr gut ablesbar.



Urkataster 1834; Quelle: Bayernviewer:
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>



Ortsentwicklung Gemeinde Pörsbach
Vergleich Urkataster – Gebäude-Bestand – Karte 1

- Urkataster 1869
- Bestehende Gebäude – Stand 2022
- Offenes Gewässer gem. DFK-Karte Vermessungsamt

Der Schwarz- / Weißplan bildet den Bestand des Urkatasters in schwarz, sowie die Umrisse der neuzeitlichen Gebäude (DFK-Karte) in transparent ab.

Den städtebauliche Ursprung Pörsbachs als Straßendorf, verdeutlicht das Urkataster.

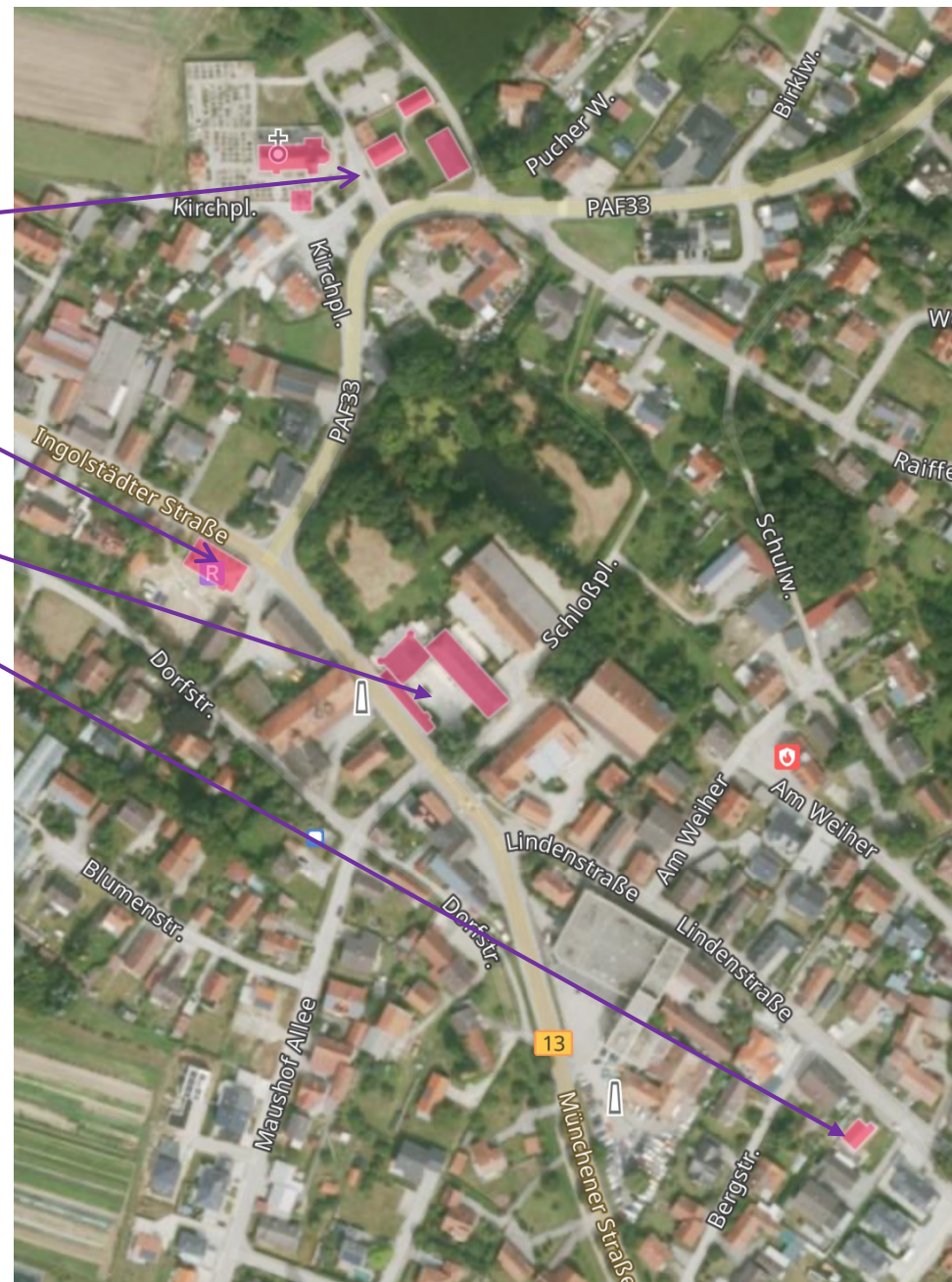
Der in die diesem Bereich befindliche Denkmalschutz ist auf einige Einzeldenkmäler beschränkt, wie z. B. die Pfarrkirche, dem Pfarrhof, das Schloss und der ehem. Dorfwirt, sowie einzelne Bauernhäuser.

6.1.3 Denkmäler

Die gelisteten Denkmäler (von Nord nach Süd)
in Pörnbach beschränken sich auf die

- Kirche mit Pfarrhaus und Scheune und
ehem. Stallgebäude, heute Pfarrheim
- Ehem. Gasthof zur Post, heute Rathaus, Post,
Cafè, Dorfladen, Arzt.
- Schloss mit Ökonomiegebäude.
- Ehem. Bauernhaus, Lindenstraße 10.

Details zu den Baudenkmälern, s. Anlage



6.1.4 Geschichtsträchtige Besonderheiten

Von Pörnbachs Geschichte als Sitz eines Ministerialen-geschlechts der Wittelsbacher kündigt noch heute das ehemalige Schloß. 1622 erwarben es die Grafen von Toerring. Das unter Denkmalschutz stehende Ensemble wurde kürzlich renoviert, und der Schloßgarten neu angelegt. Die Grafen zu Toerring errichteten in Pörnbach auch die Brauerei. Hier wurden aus den Haupterzeugnissen der heimischen Landwirtschaft - Hopfen und Braugerste - edle Biere hergestellt.

In dieser Zeit liegt auch die erste offizielle Erwähnung Pörnbachs, obwohl im regionalen Kontext erste Erwähnungen auf das Jahr 1092 n. Chr. zurückgehen.



ehemaliges Schloss der Wittelsbacher



ehemalige Mälzerei und Mälzereikamin mit Storchennest

Das "Brauhaus Hallertau" ist eine der größten Braustätten der Region und zählt wohl zu den ältesten ihrer Art in Bayern. Der alte Mälzereikamin, auf dem fast jeden Sommer ein Storchenpaar nistet, gilt neben der Pfarrkirche als Wahrzeichen der Gemeinde Pörsbach.

Im Jahre 1558 wurde das Schloss Pörsbach erstmals urkundlich erwähnt. Wahrscheinlich unter Johann Georg von Schaffhausen wurde es um 1572 neu erbaut. Merkwürdig ist, dass der Hofmarksherr später um 1582 nicht in Pörsbach, sondern in Ingolstadt seinen Wohnsitz hatte. Die Form des Wohntrakts lässt noch auf eine Entstehung in der Zeit der Renaissance schließen, wenn er auch heute um ein Stockwerk niedriger ist als auf einem Bild Wenings v. 1701 und die ursprünglich verschieden hohen achteckigen Ecktürme jetzt statt der Zwiebelkuppeln flachere Spitzhelme tragen. Nähere Einzelheiten sind über die Schlosskapelle bekannt. Nach Aufzeichnungen des Pörsbacher Hofmarksrichters im Jahre 1825 hat bei dem früheren Schlosse in Pörsbach eine Kapelle gestanden, die im Gebäude gegen den Hof angebracht war. In dieser Kapelle wurde am 3. Mai 1674 der Leib des hl. Sissinius in feierlicher Prozession beigesetzt. Se. Gnaden Franz Adam, Graf von Törring, Domherr zu Regensburg, hatte diesen Leib von Rom mitgebracht. Die Schlosskapelle wurde später (1704) demoliert, auch war der Leib des hl. Sissinius wahrscheinlich im Zusammenhang mit den Feindeinfällen längst in die Pfarrkirche gebracht worden.

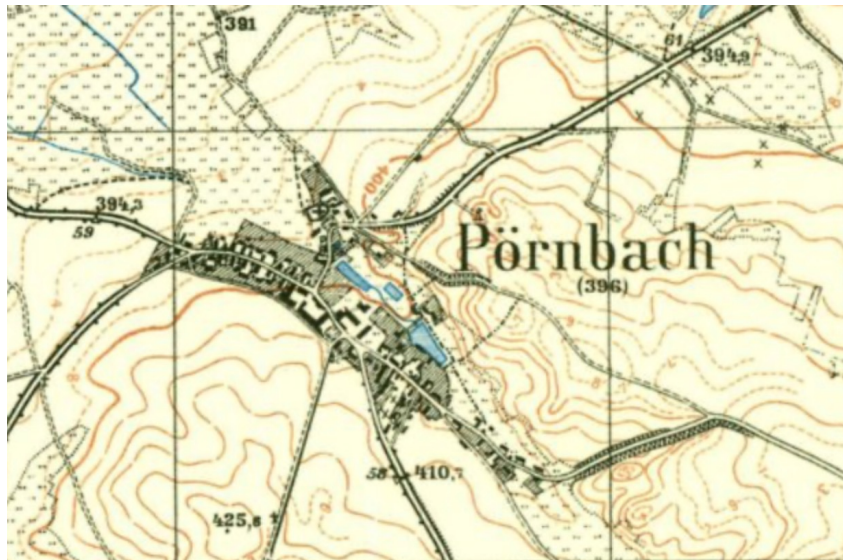
Im Jahre 1766 hat Emanuel Graf von Törring auf Vorschlag seines Bruders des Grafen Joseph August, Geheimrats und Hofratspräsidenten, zur „Verewigung des Gedächtnisses deren Herrn Vaters Sr. Excellenz Ignaz Felix Joseph August sich entschlossen, eine kleine Hauskapelle im Erker neben dem Tafelzimmer, worin seine Excellenz zu schlafen gewohnt“ war, zu errichten. Dabei wurde der Altar und das Portatile sowie die priesterliche Kleidung von der Hohen Herrschaft nach Pörsbach gesendet.

Das Schloss Pörnbach mit dem dazugehörigen Ökonomiegut hat im Laufe der letzten 100 Jahre manche Veränderung erfahren. Etwa um 1908 brannte der „Schweizerstall“ gegenüber der Brennerei nieder. Er wurde dort nicht wieder aufgebaut, sondern im großen Schlosshof bei Graf-Anwesen errichtet. Aus dem Pferdestall im unteren Schlosstrakt wurden Garagen und eine Wohnung, die Kanzlei neben der Straße in einen Neubau gegenüber verlegt. Das „Bauhaus“ ist abgerissen, die Rinder- und Schweinestallungen sind an Flüchtlingssiedler aufgeteilt, der einst schön gepflegte Schlossgarten ist z. T. verödet. Das eigentliche Wohnschloss notdürftig instandgesetzt und erhalten, bot seit 1946 mehreren Flüchtlingsfamilien billige Unterkunft.

Die Grafen von Törring haben schon mindestens seit der Mitte des 18. Jahrhunderts das Schloss Pörnbach nicht mehr bewohnt. Sie zogen es vor, sich in München niederzulassen, wo die gräfliche Familie im Palais am Karolinenplatz wohnte. Im ausgehenden 19. Jahrhundert finden wir als Bewohner des Schlosses James Stuart von Erskine, geb. zu Holmebusch in England, anglikanischer Konfession, und dessen Ehefrau Wilhelmine Natalie Adelheid Gräfin von Törring-Minucci, geb. zu Odelzhausen, kath., gestorben am 23.02.1880 an Tuberkulose. James Stuart ist in Pörnbach begraben. Er war zuletzt gelähmt und starb noch von dem 1. Weltkrieg.

Quelle: <https://www.poernbach.de/Das-Schloss-Poernbach.o416.html?suche=>; 28.03.2023.

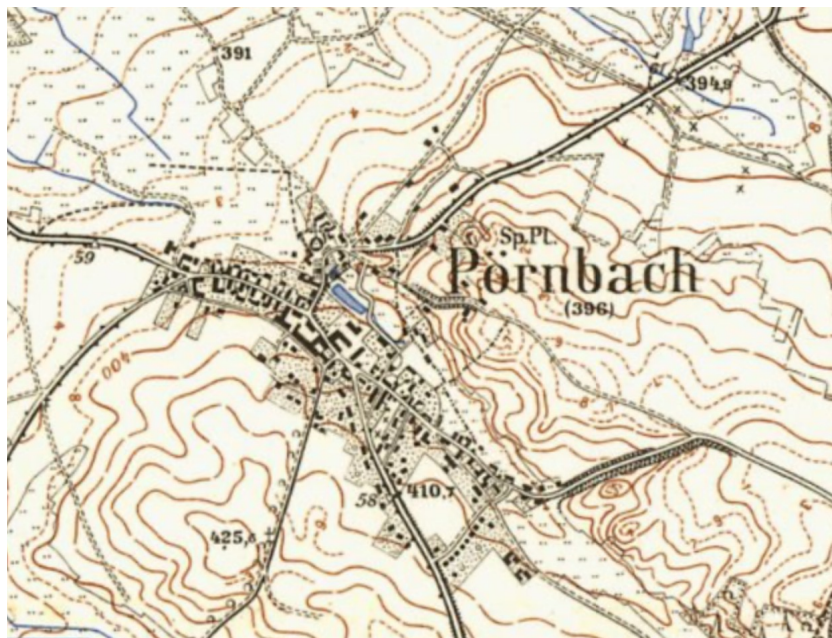
6.2 Siedlungsentwicklung und Ortsbild



1950-er Jahre

6.2.1 Siedlungsentwicklung ab 1950

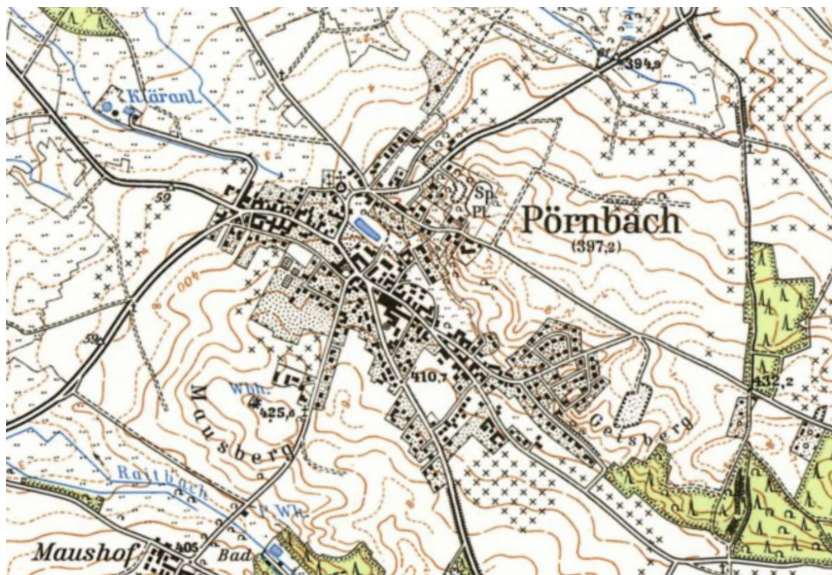
Wie oben im Abschnitt – Geschichtliche Entwicklung – dargestellt, hat sich Pörsbach zum Straßendorf entwickelt. Entlang dieser Straßendorfachse, der Ingolstädter Straße, hat es sich weiterentwickelt und die Achsen der Münchner und Regensburger Straße verfestigt.



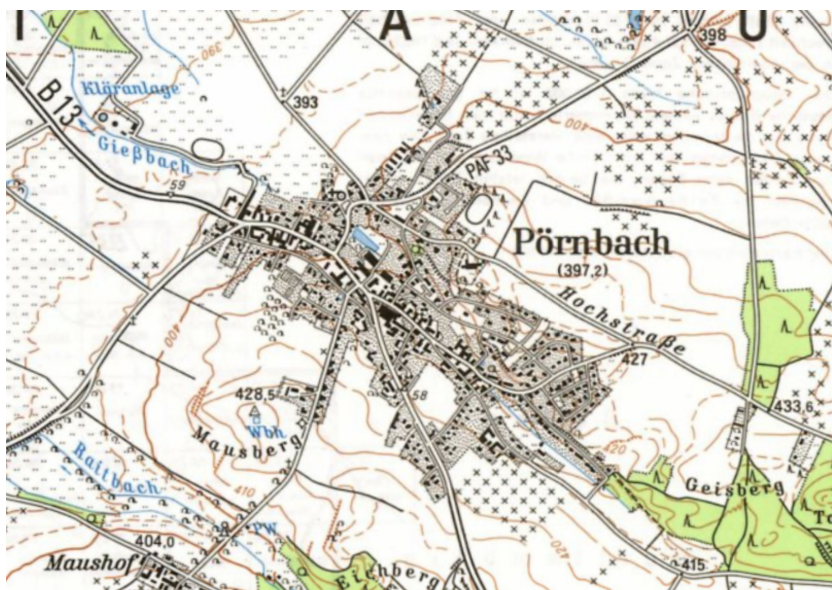
1960-er Jahre

In den Jahren von 1950 / 1960 lässt sich eine markante Entwicklung ablesen, diese erfolgte auch durch die starke Zuwanderung nach dem 2. Weltkrieg.

Die Entwicklung Pörsbachs fand überwiegend in Richtung Südosten statt. Nordwestlich von der Kirche gibt es nur eine geringere Entwicklung, aufgrund der Nähe zur Paar und deren Auen. Dies ist auch geschichtlich belegt.



1980-er Jahre



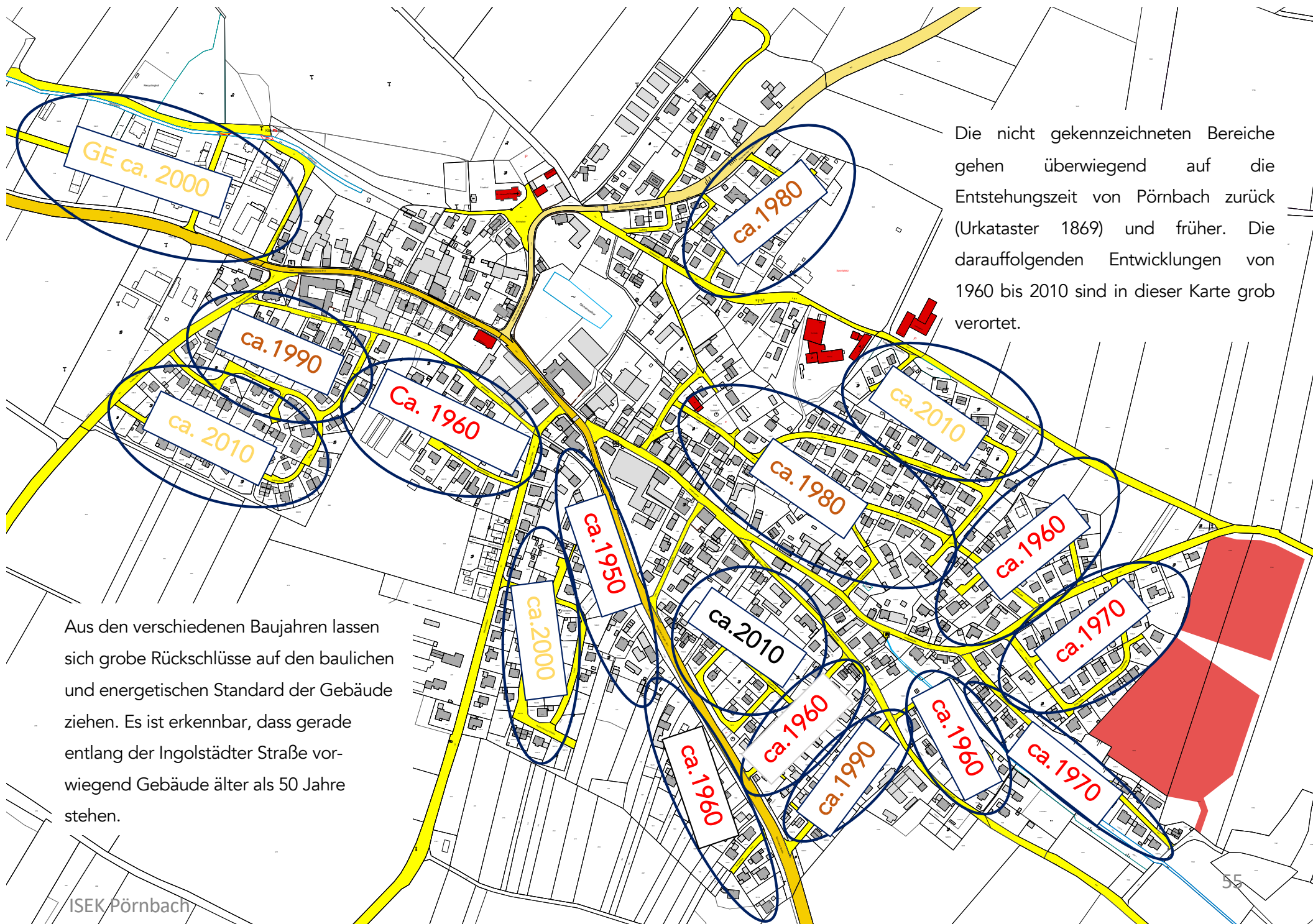
1990-er Jahre

In den 1980 Jahren erhöhte sich die Bautätigkeit im Einfamilienhaussektor, aufgrund der Familiengründungen der geburtenstarken Jahrgänge. Nach einem kurzen Einbruch, nahm diese Entwicklung in den 1990 Jahren wieder zu.

Dies ist auf die Wanderung der Menschen, aus der Stadt in den ländlichen Raum, zurückzuführen.

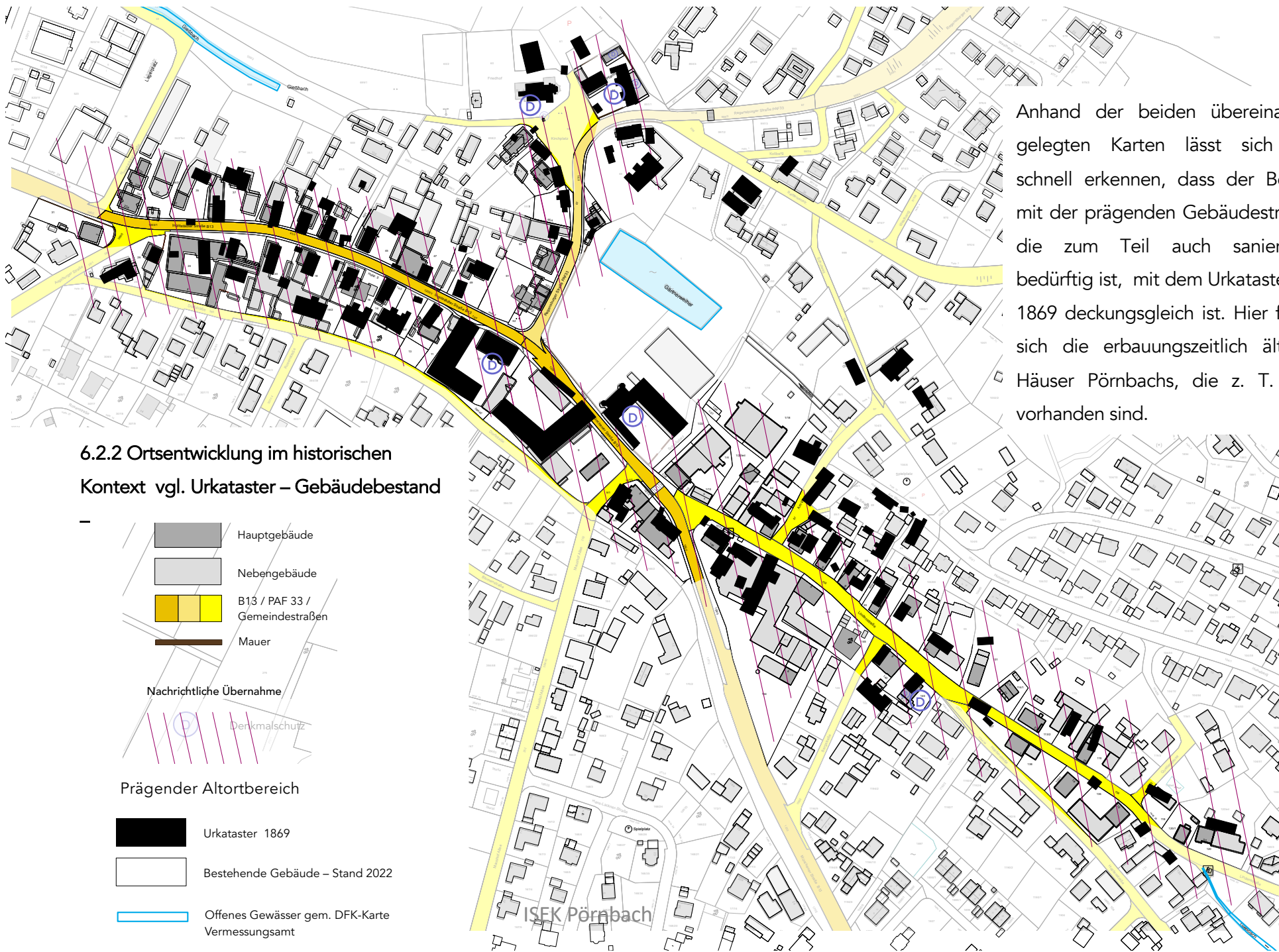
Von 2000 bis 2010 wurden weitere Baugebiete an den Ortsrändern entwickelt.

Zudem wurde das Gewerbegebiet im Nordwesten ausgewiesen.



Die nicht gekennzeichneten Bereiche gehen überwiegend auf die Entstehungszeit von Pörnbach zurück (Urkataster 1869) und früher. Die darauffolgenden Entwicklungen von 1960 bis 2010 sind in dieser Karte grob verortet.

Aus den verschiedenen Baujahren lassen sich grobe Rückschlüsse auf den baulichen und energetischen Standard der Gebäude ziehen. Es ist erkennbar, dass gerade entlang der Ingolstädter Straße vorwiegend Gebäude älter als 50 Jahre stehen.



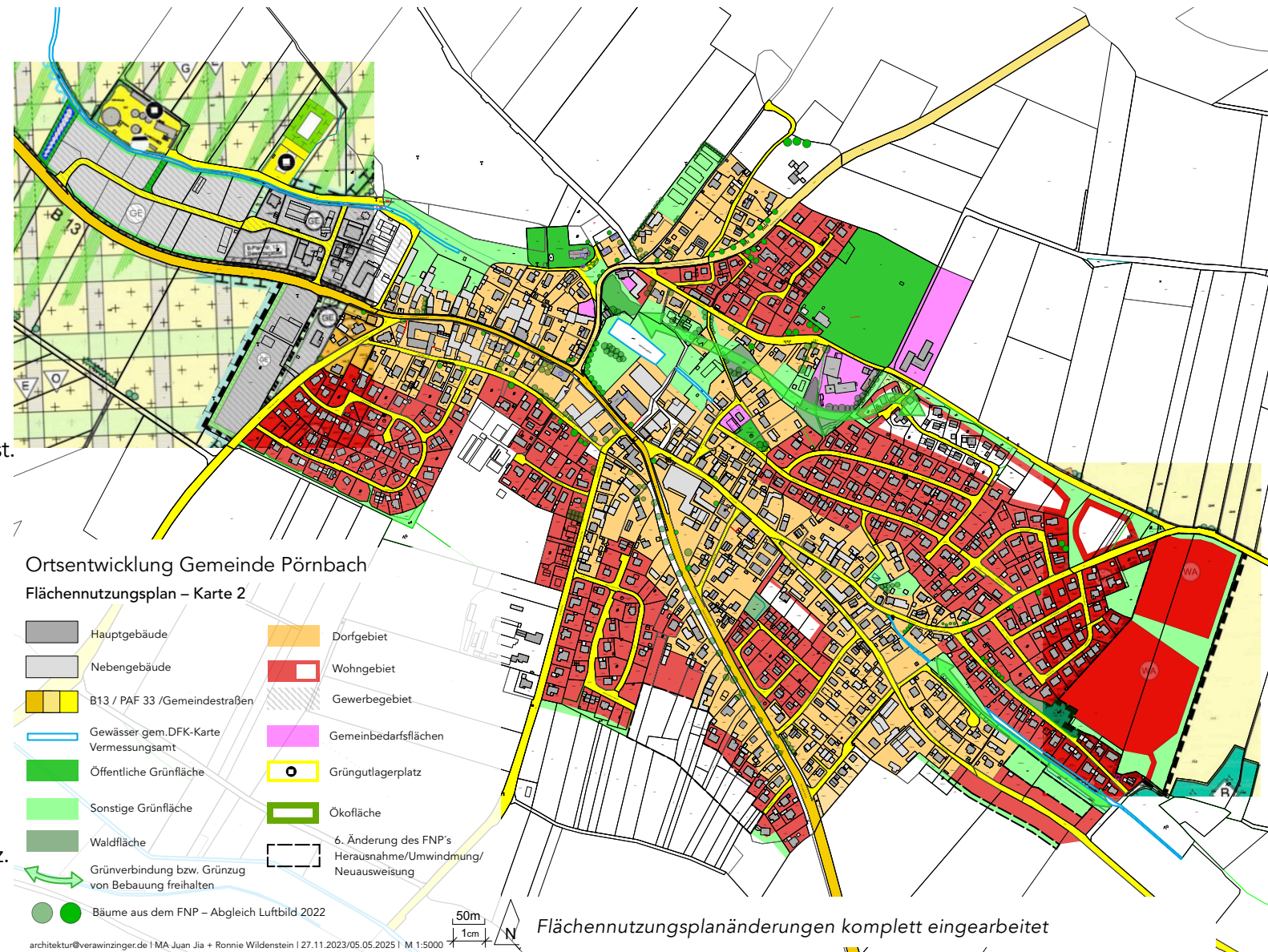
Anhand der beiden übereinandergelegten Karten lässt sich sehr schnell erkennen, dass der Bereich mit der prägenden Gebäudestruktur, die zum Teil auch sanierungsbedürftig ist, mit dem Urkataster von 1869 deckungsgleich ist. Hier finden sich die erbauungszeitlich ältesten Häuser Pörsnbachs, die z. T. noch vorhanden sind.

6.2.3 Aktueller

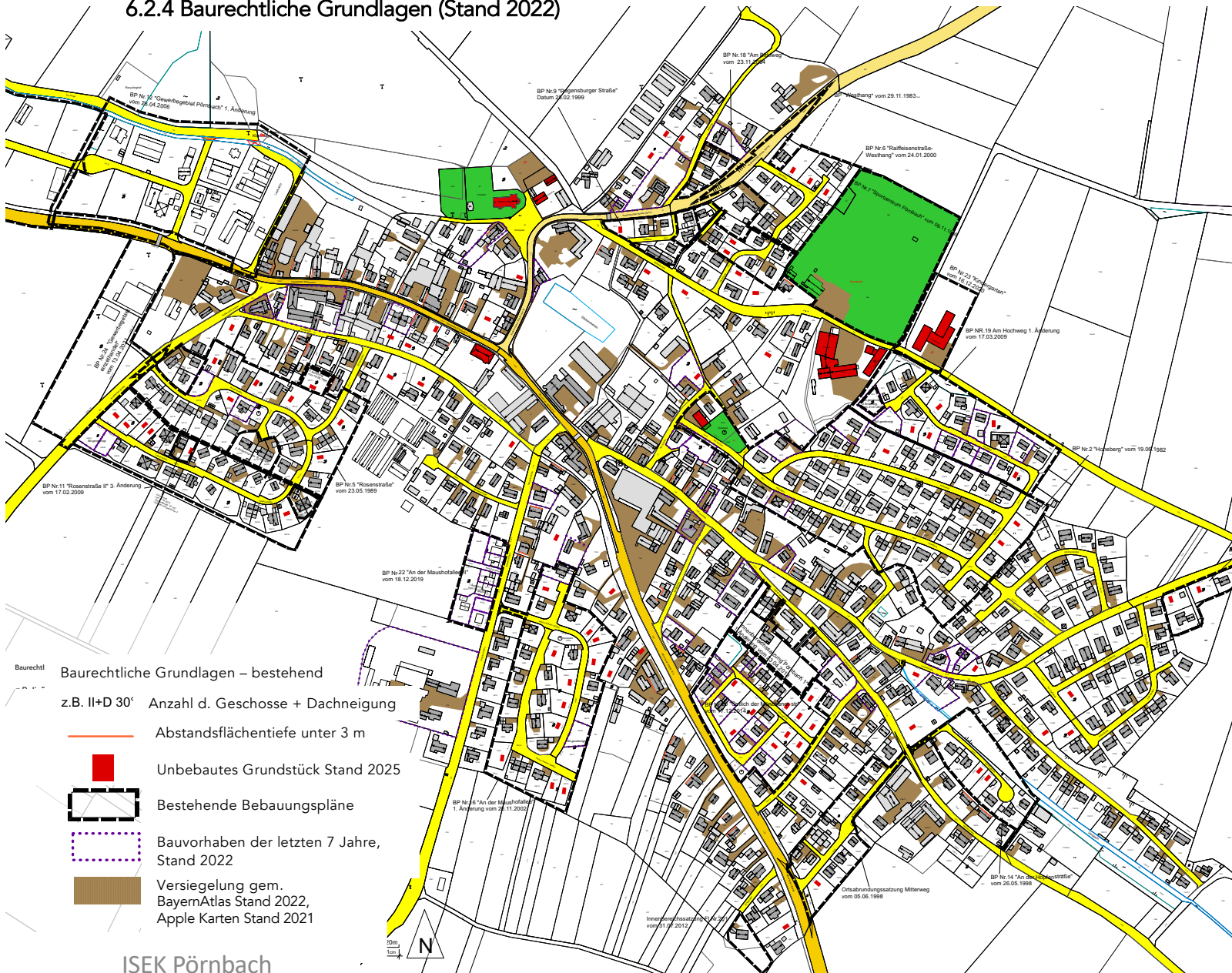
Flächennutzungsplan mit allen Änderungen.

Im Dorfgebiet ist auch heute noch die prägende Struktur sichtbar. Wobei sich entlang der Münchner Straße (Süden) sowie in der Hopfenstraße und Lindenstraße diese im Laufe der Entwicklung bereits umstrukturiert hat und überwiegend Wohngebäude mit zum Teil kleinerer Kubatur aufweist. Der Kernort mit den sowohl historischen als auch prägenden und erhaltenswerten Strukturen liegt im Dorfgebiet (Ingolstädter Straße und Beginn Lindenstraße). Wie viele Straßendörfer verfügt Pörnbach bis jetzt nicht über eine wahrnehmbare Ortsmitte.

Mit der Sanierung des Gasthofes z. Post hat die Gemeinde hier einen wesentlichen Schritt gemacht.



6.2.4 Baurechtliche Grundlagen (Stand 2022)



Die Wohngebiete in Pörbach sind größtenteils mit Bebauungsplänen überplant. Im Flächennutzungsplan sind diese als Wohngebiete (rot) dargestellt, s. Seite vorher.

Auf dieser Karte sind die als Satzung beschlossenen Bebauungspläne fett umrandet. Das Dorfgebiet mit dem historischen Ortskern, entlang der Ingolstädter-, Münchner- und Lindenstraße ist nicht überplant und somit dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

Im unbeplanten Bereich nach § 34 BauGB hat die Gemeinde nur begrenzte Steuerungsmöglichkeiten, da die Zulässigkeit von Bauvorhaben sich durch die Umgebung definiert: In der Gemeinde gibt es folgende kommunale Satzungen:

Stellplatzsatzung (24.09.2025) und eine Spielplatzsatzung (01.10.2025). Es gilt das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung.

6.3 Analyse

– Ortsbildprägende Strukturen / Gebäude –

6.3.1 Ortsbildprägende Strukturen und deren Qualifizierung

Im Ortskern entlang der B13 und Lindenstraße lassen sich die historisch gewachsenen typischen Hof- und Gebäudestrukturen finden. Diese Strukturen sind – gemeinsam mit dem Schloss und den Gebäuden der ehemaligen Mälzerei – besonders prägend für Pörnbach.

Aufgrund der räumlichen Wirkung und der geschichtlichen Bedeutung aller ortsbildprägenden Gebäude, wäre eine langfristige Sicherung und Sanierung wünschenswert, um die vorhandenen Charakteristiken zu erhalten.

Die Charakteristika der prägenden Gebäude, entlang der Ingolstädter Straße und der Lindenstraße, sind auf den folgenden Seiten, mit Beispielen hinterlegt, um die Qualifizierungs-Parameter nachvollziehbar zu machen. Darauf aufbauend können später mögliche Handlungsempfehlungen abgeleitet werden.

Nachfolgend sind die Definitionsparameter für – Ortsbildprägende Gebäude – definiert:

Bei den ortsbildprägenden Gebäuden handelt es sich um die für das Ortsbild besonders wichtigen Hauptgebäude, die teilweise auch unter Denkmalschutz stehen. Sie repräsentieren die ehemals vorherrschenden Gebäudetypen.

Ein ortsbildprägendes Gebäude ist für das Dorfgefüge nachhaltig prägend durch:

- *seine Lage im Dorfgefüge,*
- *seine Stellung im städtebaulichen und straßenräumlichen Verbund,*
- *seine Proportion (Höhe, Breite und in Anhängigkeit vom regionaltypischen Gebäude auch die Länge),*
- *seine Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten,*
- *seine Fassadengestaltung (Lage, Länge / Breite der Fenster / Türen*

Eine Erhaltungspflicht für Gebäude besteht nur im Rahmen des Denkmalschutzes.

Aufgrund des Rückgangs der landwirtschaftlichen Nutzung sind vielfach die Nebengebäude der ehem. landwirtschaftlichen Hofstellen leerstehend.

Da jedoch auch der Erhalt dieser Strukturen für das Ortsbild von Pörnbach wichtig ist und diese Gebäude teilweise sogar nachhaltig prägend im Ortsbild von Pörnbach wirken, ist deren Berücksichtigung in der Ortsentwicklung erforderlich.

Ortsbildprägende Gebäude



Ingolstädter Straße 1, nach Sanierung in angepasster ursprünglicher Farbgebung.



Lindenstraße 8



Ingolstädter Straße 5



Münchener Straße 4 / Ecke Maushof Allee

Diese prägenden Gebäude mit ihrer Lage und Situierung bilden den ortsräumlichen Verbund. In Pörsbach handelt es sich hierbei überwiegend um die ehem. landwirtschaftlichen Anwesen. Diese stehen meist giebelständig zur Ingolstädter Straße und Lindenstraße. Mit ihren großen Nebengebäuden und den untergeordneten Nebenanlagen bilden sie z. T. Dreiseithöfe.



6.3.3 Dreiseithofanlage

Die Dreiseithofanlagen definieren sich über das Volumen, das sich aus Hauptgebäude, und Nebengebäuden um den Hofraum abwickelt. Das Hauptgebäude und die Nebengebäude schließen diesen Hofraum an drei Seiten.

Durch die Anordnung der Gebäude in dieser Anlage werden die Nebengebäude aufgrund ihrer Erforderlichkeit wichtig.

Der historische Hintergrund als landwirtschaftlich genutztes Anwesen, prägt das Ortsbild und trägt zum kulturellen und traditionellen Charakter bei.



Ausschnitt Karte 6 Stärken



Ingolstädter Straße 13



Ingolstädter Straße 11

6.3.4 Raumkanten – Baufluchtlinie

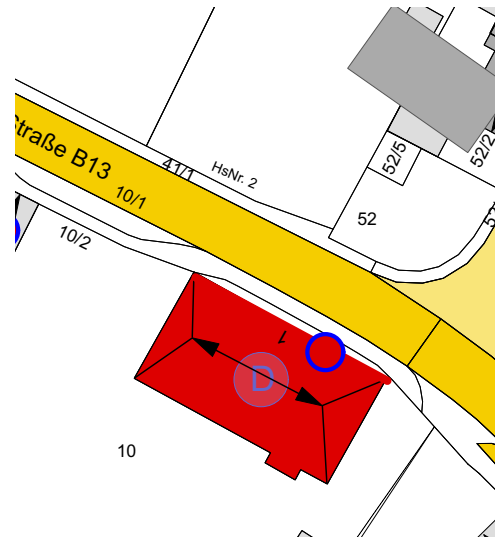
Die Raumkanten im ortsräumlichen Verbund von Pörsbach sind durch trauf- als auch giebelständige, zwei- bis dreigeschossige Gebäude definiert. Diese sind entlang der historischen Achse – Ingolstädter Straße, Münchener Straße und Lindenstraße – zu finden und dienen der Definition und Fassung des Raumes.

Ein traufständiges, parallel zur Straße verlaufendes Gebäude, führt die Straße. Im Gegensatz zur giebelständigen Orientierung zur Straße, hier wird der Blick „gefangen“.

Die traufseitige Lage des Bürgertreffs „Zur Post“ führt die Ingolstädter Straße, zugleich begrenzt es optisch die Regensburger Straße. Hier hat dieses prägende Gebäude eine Doppelfunktion. Die Raumkante ist sowohl durch die horizontale als auch durch die vertikale Gebäudelinie definiert. Mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit regionaltypischer Dachneigung bilden diese Gebäudestrukturen die Raumkanten. Sie definieren das städtebauliche Erscheinungsbild.



Ausschnitte Karte 6 Stärken



Lindenstraße



Bürgertreff „Zur Post“ an der Ingolstädter Straße B13

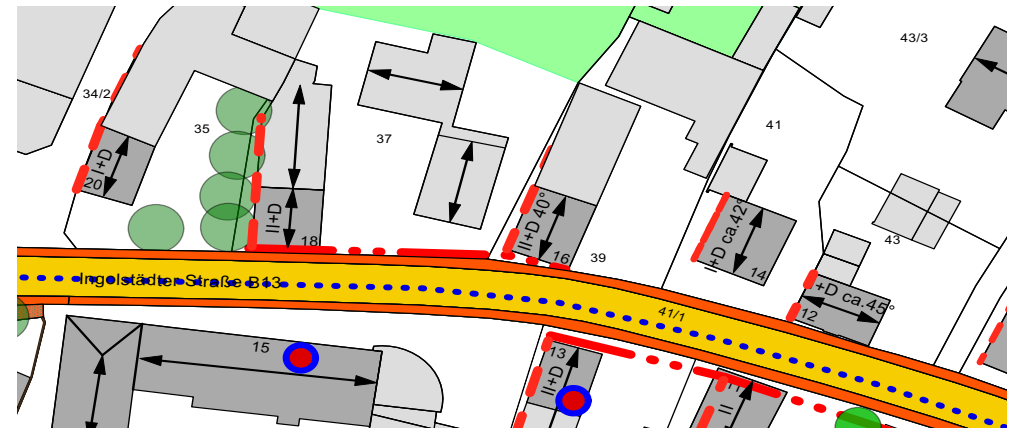
6.3.5 Markante Giebel (Firstrichtung) und einseitige Grenzbebauung

Die markanten Giebel mit mindestens 2 Vollgeschossen und einem Dach, mit ortstypischer Dachneigung von 38° bis 48° , definieren den Raum und tragen wesentlich zur typischen Charakteristik eines Straßendorfes bei.

Die prägenden Giebel fangen den Blick des Vorbeifahrenden und geben der städtebaulichen Abwicklung einen Rhythmus. Eine Prägung ist folglich nur durch eine ruhige Fassadengestaltung, ohne Vor- und Rücksprünge, einer Zweigeschossigkeit und einer ruhigen typischen Dachneigung und Dachgestaltung gegeben.

Die seitliche Grenzbebauung tritt in Pörnbach unregelmäßig auf. Entlang der Ingolstädter Straße sind die Gebäude giebel- und traufständig, ohne bzw. mit geringen seitlichen Grenzabständen, platziert.

Die städtebaulich prägenden Bereiche zeichnen sich durch einseitige Grenzbebauung, entlang der Ingolstädter Straße und zwischen Abzweigung Ausburger und Regensburger Straße, aus. Diese gilt es auch über die derzeitige Nutzung hinaus zu erhalten. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Besonderheit, die auch auf der Nordseite der Lindenstraße zu finden ist.



Seitliche Grenzbebauung / markante Giebelständigkeit



Ingolstädter Straße

6.3.6 Ortsbildprägende Brache

Im Ortskern von Pörnbach tritt insbesondere die ehem. Mälzerei städtebaulich in den Vordergrund.

Aufgrund ihrer Dimensionen prägt sie das Ortsbild von Pörnbach nachhaltig, mit ihrer Lage direkt an der B13, gegenüber dem Schloss.

Der markante Giebel der Mälzerei ist eine Raumkante, die sich durch das gegenüberliegende Schloss, ebenfalls eine Raumkante, verstärkt. Mit dem ortsbildprägenden Gebäude im Südosten – ehem. Postgebäude – stellen diese Gebäude eine städtebauliche Harmonie und Einheit darstellt.

Das ehemalige Postgebäude weitet den Straßenraum durch seinen Abstand und der Grünfläche entlang der B 13 etwas auf.

Daran schließen sich in Richtung Süden, entlang der B13, weitere ortstypische Gebäude- und Nutzungsstrukturen an.

Diese Besonderheiten im städtebaulichen Kontext von Pörnbach sind erhaltenswert.



Ehem. Mälzerei Gelände (Blick von Süd nach Nord)

6.3.7 Markante Struktur

Eine weitere auffällige Fläche im Ortskern von Pörsbach stellt die ehem. Brauerei dar.

Die B13 (Münchner Straße) und Lindenstraße werden hier von großen rechteckigen eher industriell wirkenden Gebäuden getrennt. Diese Gebäudeteile haben keine unmittelbar positive Wirkung und erscheinen zu dominant gegenüber der ortstypischen Struktur.

Hier ist wie folgt zu differenzieren: Das Gebäude (Lindenstraße 2) im Mündungsberg der Lindenstraße in die B13 ist ortsbildprägend und markiert in ortstypischer Gebäudestruktur diesen Raum.

Dies trifft auch für das im Süden auf dem Grundstück gelegene Gebäude an Münchner Straße zu. Auch dieses nimmt die ortstypische Gebäudestruktur auf.

Auch hier findet sich die Besonderheit eines Walmdaches, wie auch auf dem ehem. Postgebäude. Dies lässt auf die Zusammengehörigkeit der ehem. Mälzerei und der ehem. Brauerei und deren Entstehungszeit schließen.

Die großen Gebäude, die neuzeitlich entstanden sind (ungefähr 70er / 80er Jahre) erscheinen aufgrund ihrer Dimension und Dachform (Flachdach) als Fremdkörper im Ortsbild von Pörsbach.

ISEK Pörsbach



Ehem. Brauerei (Vogelperspektive)



Lindenstraße 2



Ehem. Brauerei- Lindenstraße

6.3.8 Nebengebäude prägend / ortsbildprägend

Nebengebäude prägen das dörfliche Erscheinungsbild in ihrer Kubatur, Anordnung, der Stellung und Abhängigkeit zum Hauptgebäude, sowie in Größe und Summe. Prägende Nebengebäude treten überwiegend aufgrund ihrer räumlichen Dimensionen (Länge / Breite / Höhe) in Erscheinung und dienten früher als Ställe / Scheunen / Schober. Sie waren immer Teil eines Anwesens und dem Hauptgebäude untergeordnet. Die Nutzungen dienten meist der Landwirtschaft oder auch dem Handwerk und verweisen auch auf die historische Identität Pörnbachs.



Nähe Schloßplatz



Lindenstraße 17

6.3.9 Gebäudebestand und dessen Zustand

Es gibt in Pörnbach noch vier aktive Landwirtschaften, im Jahr 2022 waren noch 11 verzeichnet. In den meisten ehem. Hofstellen wird jetzt keine aktive Landwirtschaft mehr betrieben. Aufgrund des Rückgangs der landwirtschaftlichen Nutzung sind insbesondere die Nebengebäude der ehemals genutzten landwirtschaftlichen Hofstellen leerstehend und in Gefahr.

Da diese landwirtschaftlichen Strukturen für das Ortsbild von Pörnbach jedoch prägend sind, wäre es wünschenswert diese langfristig zur Sicherung der städtebaulichen Struktur im Ortsbild zu sichern.

Inwieweit diese prägenden Gebäude bautechnisch erhaltenswert sind, liegt im Ermessen der Eigentümer.

Der im Ortskern befindliche Gebäudebestand befindet sich augenscheinlich mehrheitlich in einem annehmbaren baulichen Zustand, teilweise sind jedoch bauliche Mängel und Missstände ersichtlich, wie beispielsweise Faserzementverkleidungen, aufsteigende Feuchtigkeit, Schäden an den Fassaden (Putz, Farbe etc.) und der Dacheindeckung.

Aufgrund der Bauzeit – überwiegend sind die Gebäude vor den 1970er Jahren errichtet worden – ist zudem davon auszugehen, dass die Grundrisse nicht in allen Fällen den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

Hierzu wurden die prägenden Gebäude entlang der Ingolstädter Straße und Lindenstraße begutachtet.

6.3.10 Dörfliche Straßen

Die Dorfstraße, in zweiter Reihe südlich der Bundesstraße B13 verlaufend, ist eine klassische – Dörfliche Straße. Hier findet ein Miteinander aller Verkehrsteilnehmer statt. Es ist nur eine geringe Belastung durch den Anwohnerverkehr gegeben, weil die nördlich gelegenen Grundstücke und Gebäude überwiegend über die B13 erschlossen sind, aufgrund dessen diese mit ihren Gärten anschließen. Auf der Südseite der Dorfstraße sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser angesiedelt. Aufgrund der beidseitigen Gartennutzung ist die Dorfstraße mit Bäumen eingegrünt, beruhigt und teilweise verschattet.

Im Zuge zukünftiger Entwicklungen sollte darauf geachtet werden, dass die Dorfstraße auch weiterhin als – Dörfliche Straße – erhalten bleibt. Tiefgaragenzufahrten oder sonstige größere Erschließungseinheiten sollten aufgrund dessen nicht in die Dorfstraße gelegt werden.



Dorfstraße Blickrichtung Westen - gesäumt von Großbäumen



Dorfstraße Blickrichtung Osten - gesäumt von Gärten und Großbäumen

6.3.11 Zusammenfassung

Die Qualität des Gebäudebestandes stellt sich in Pörnbach entlang der B13 Ingolstädter Straße / Münchner Straße bis in die Lindenstraße dar.

Die ortsbildprägenden Gebäude, die prägenden Giebel und die Anordnung der Gebäude entlang der Straße und zueinander (Grenzbebauung), schaffen und schließen Räume und bilden die Basis für die städtebauliche Qualität von Pörnbach. Dies sollte auch bei zukünftigen Umstrukturierungen / Neubauten / neuen Nutzungen berücksichtigt werden.

Die vorhandenen Hofstrukturen, insbesondere die Dreiseithofanlagen und das Gelände der ehem. Mälzerei und Brauerei markieren den historischen Ortskern von Pörnbach.

Bezugnehmend auf die vorher genannten Strukturen und Merkmale bieten diese großen prägenden Kubaturen Raum für unterschiedliche Nutzungen. Die Gebäude entlang der Ingolstädter Straße, die aufgrund ihrer verkehrstechnisch guten Lage, d.h. Anbindung und Erschließung, jedoch auch von hohen Immissionen betroffen sind, sind hier differenzierter zu betrachten. Um diese Belastungen zu reduzieren, wäre es möglich die der Ingolstädter Straße zugewandten Gebäudeteile mit immissionsbelastbaren Nutzungen zu belegen. Im gleichen Zug wären die lärmsensibleren Nutzungen, wie Wohnen, geschützt. Die prägenden ehem. landwirtschaftlichen Strukturen mit ihren großen Kubaturen in der Lindenstraße, bieten zudem den lärmsensiblen Nutzungen, auch mit ihren veränderten Anforderungen, gute Möglichkeiten.

Es gibt mittlerweile ein breiteres Angebot, welches sich über das – nach wie vor bevorzugte – Einzel- bzw. Doppelhaus erstreckt. Der Trend geht auch im ländlichen Raum in Richtung Mehrfamilienhäuser, aus demografischen, ökonomischen und ökologischen Gründen.

Junge und auch ältere Menschen möchten noch nicht oder nicht mehr in den klassischen Wohnstrukturen des Einfamilienhauses wohnen. Darüber hinaus wollen Menschen auch im hohen Alter und bei Pflegebedarf vor Ort bleiben, um den Kontakt zu Freunden und der Familie nicht zu verlieren. Derartige Veränderungen sind bis dato immer noch mit einem Wegzug aus der vertrauten Umgebung verbunden. Die in Ortsmitte liegenden großen Umstrukturierungsbereiche könnten auch diesen Anforderungen Rechnung tragen.

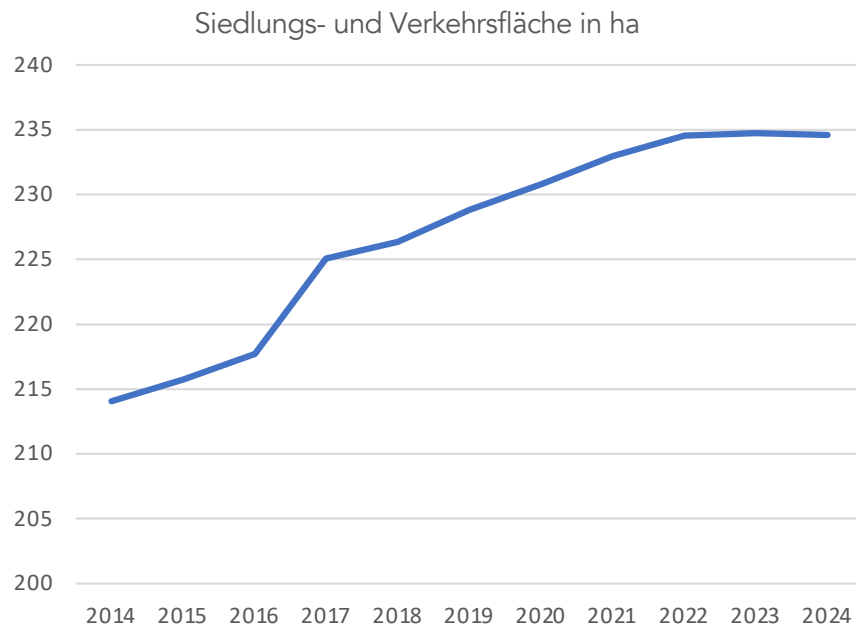
Ein weiterer Aspekt, den es zu berücksichtigen gilt, sind die jungen Menschen, die durch den Auszug aus dem Elternhaus nicht unbedingt ihren Heimatort verlassen wollen.

Dies zeigt auch die Statistik. Gebäude mit einer Wohnung weisen in der Gemeinde Pörnbach von 2014 bis 2024 einen Zuwachs von 15 % (73 Gebäude) auf. Im Vergleich dazu wurden in der gleichen Zeit 30 % mehr Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen (7 Gebäude) errichtet. Fünf der genehmigten Bauanträge für Wohngebäude mit drei Wohnungen und mehr wurden in der Zeit von 2020 - 2024 erteilt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; www.statistikdaten.bayern.de;
31.12.2024

7. Nutzungen und Nachverdichtungspotentiale

7.1 Wohntypologien



7.1.1 Nutzungsverteilung – Wohnen

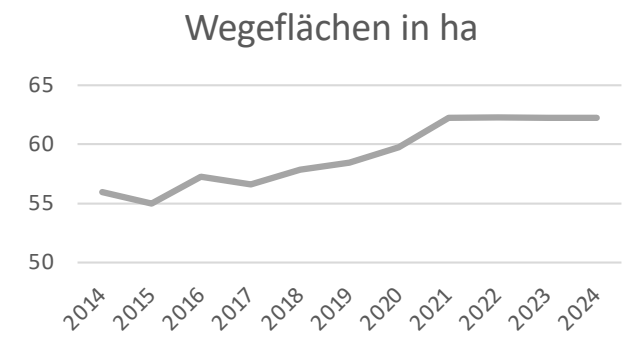
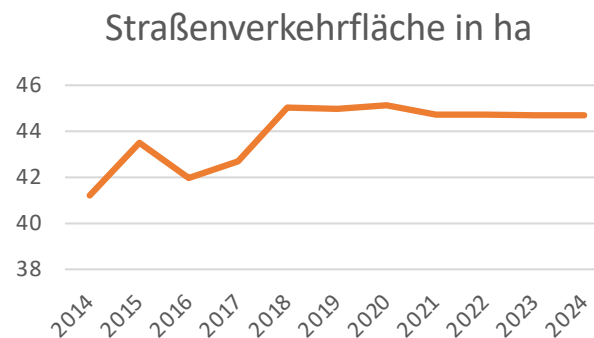
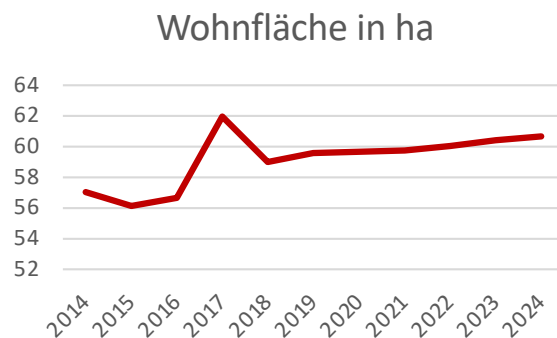
Die Siedlungsflächenentwicklung, als auch die Verkehrsflächenentwicklung zeigt in den 2016 Jahren einen markanten Anstieg, der ab 2022 eher stagniert. Beim Vergleich wird jedoch deutlich, dass die Wohnbauflächenkurve in 2016 / 2017 steiler ansteigt.

Die Verkehrsfläche erhöht sich erst im Jahr 2018 deutlich. Dies lässt auf eine starke Siedlungstätigkeit, in Form eines neuen Baugebietes schließen, dem dann ein Ausbau der Straßen folgte.

Die Wohnbautätigkeit pendelt sich mit den 2019 Jahren auf eine leichte Steigerung ein.

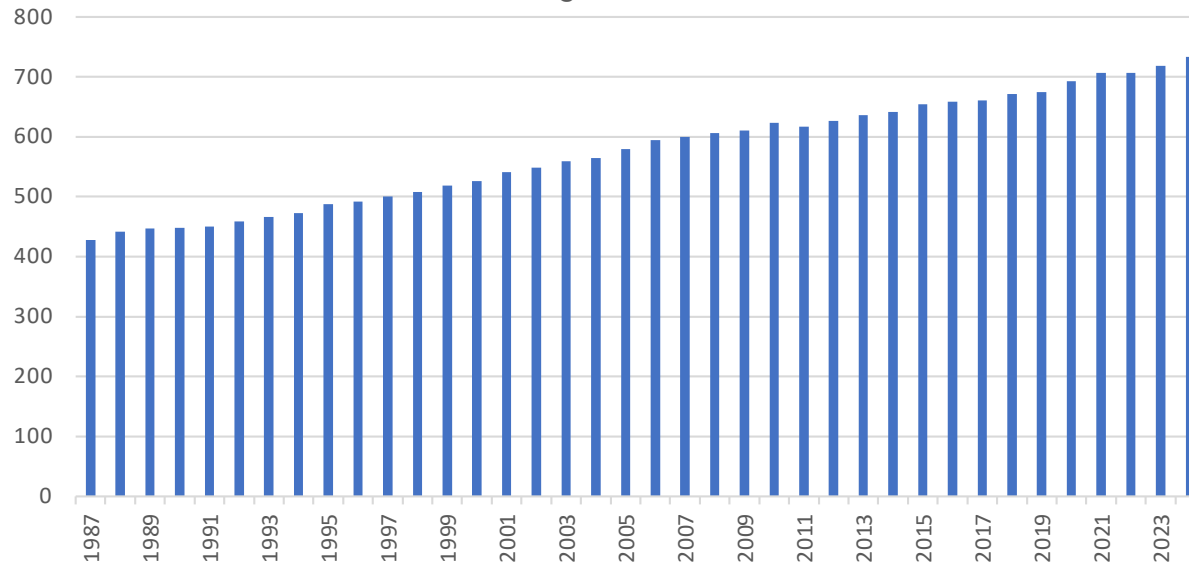
Wobei der Straßenbau bereits 2018 seinen Höhepunkt erreicht hat und dann eher gleichbleibend ist; bzw. zum Teil eher rückläufig ist.

Die Entwicklung im Bereich der Wegeflächen folgt in gemäßigter Steigerung den oben genannten Faktoren.



Quelle alle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Stand: 31.12.2024

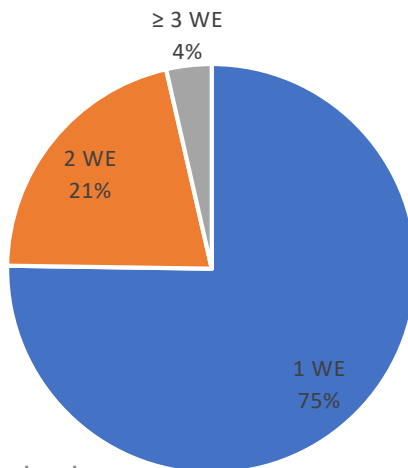
Anzahl der Wohngebäude in Pörmbach



In den 2000 Jahren zählt Pörmbach an die 526 Wohngebäude.

Bis ins Jahr 2010 ist eine Erhöhung um 100 Wohngebäude zu verzeichnen, dies wiederholt sich bis ins Jahr 2024 um weitere 100 Wohngebäude, auf insgesamt 733 Wohngebäude.

Verteilung Wohngebäude 2014



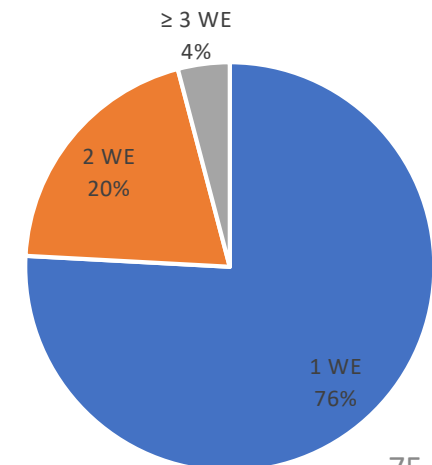
Von 2014 bis 2024 verändert sich die Anzahl der Wohngebäude mit nur einer Wohneinheit unwesentlich, wie die beiden Kreisdiagramme verdeutlichen.

Absolut betrachtet wurden innerhalb der letzten 10 Jahre 73 neue Einfamilienhäuser errichtet.

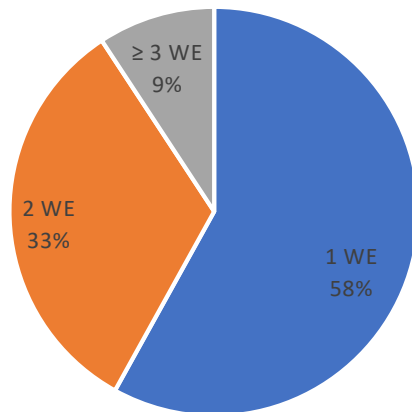
Zusätzlich wurden 8 Gebäude mit 2 Wohnungen und 7 mit 3 oder mehr Wohnungen gebaut.

Daraus leitet sich ein mögliches Nachverdichtungspotential ab.

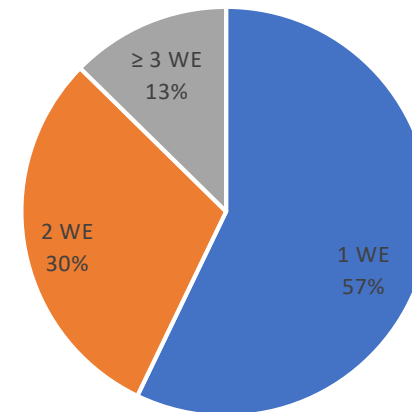
Verteilung Wohngebäude 2024



Verteilung Wohnungen 2014



Verteilung Wohnungen 2024



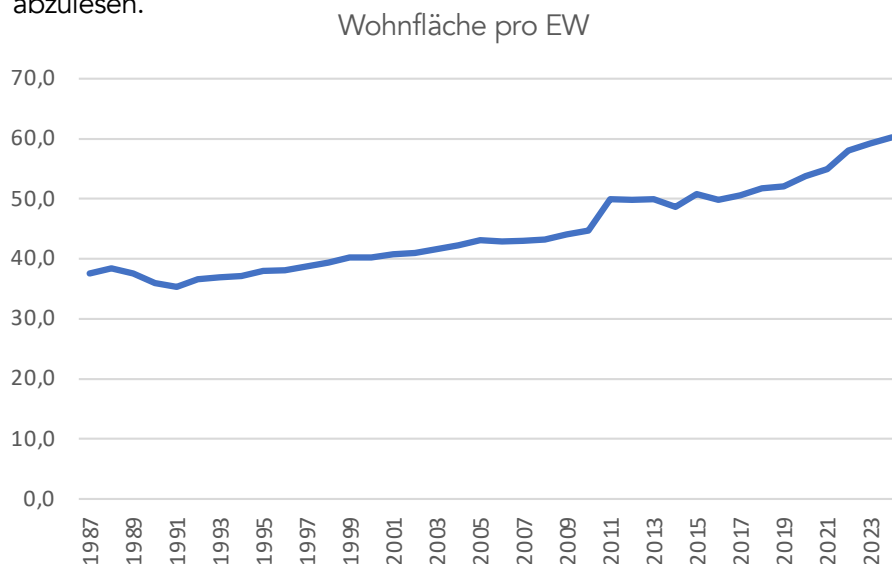
Bei der Verteilung der Wohnungen sieht die Entwicklung etwas anders aus, hier steigt der Anteil bei 3 oder mehr Wohnungen je Wohngebäude deutlich. Bei dem Anteil der Gebäude mit einer Wohneinheit ist ein leichter Rückgang festzustellen. Die Bewegung im Bereich der 2 Wohnungen je Gebäude ist leicht rückläufig.

Daraus leitet sich ab, dass die Erforderlichkeit gegeben ist, Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen zu errichten, um der Nachverdichtung im Innenbereich Folge zu leisten. Die Problematik des privaten Eigentums wird in dieser Darstellung deutlich. Dem könnte entgegengewirkt werden, wenn die Gemeinde selbst Eigentümerin von Flächen wäre, die als Ein- oder Zweifamilienhäuser nutzbar wären. Aufgrund der vorhandenen überwiegenden Einfamilienhausbebauung wird deutlich, dass es sich dabei nach wie vor um die beliebteste Wohnform handelt. Jedoch ist nicht zu vernachlässigen, dass ein leichtes Wachstum im Bereich der Mehrfamilienhäuser festzustellen ist.

Quelle alle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Stand: 31.12.2024

Die Anzahl der Wohnungen ist in der Gemeinde Pörnbach, von 1987 bis 2024 von 513 auf 973 kontinuierlich um 460 Wohnungen gestiegen.

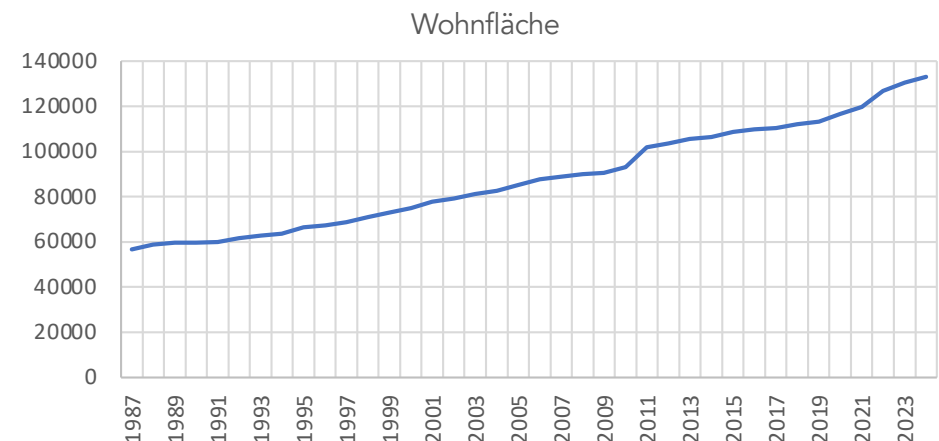
Die Wohnfläche zeigt in diesem Zeitraum um 2011 einen kleinen Anstieg auf. Vor diesem Anstieg belief sich die Wohnfläche je Einwohner auf 44 m² und 2011 waren es bereits ca. 50 m². Hierbei handelt es sich um einen Flächenvergrößerungsanspruch von 13,4 % je Person. Jedoch ist ab 2019 ein Anstieg der Wohnfläche je Einwohner abzulesen.



Vergleicht man nun im Jahre 2024 Pörnbach mit umliegenden Gemeinden ergeben sich bezogen auf die zur Verfügung stehende Wohnfläche je Einwohner bereits folgende Fakten:

Pörnbach (60,2 m² / Einwohner), Scheyern (56 m² / Einwohner), Schweitenkirchen (56 m² / Einwohner), Vohburg (51 m² / Einwohner). Hieran lässt sich erkennen, dass bei einer höheren Bevölkerungszahl sich die verfügbare Wohnfläche pro Einwohner reduziert.

Dies ist der Innenverdichtung geschuldet, die vor der Außenentwicklung stehen soll; nach der Vorgabe der Bayerischen Staatsregierung „Innen statt Außen“.



Aufgrund des noch hohen Flächenanteils je Einwohner ist in Pörnbach eine Nachverdichtung mit Wohnungen im Bestand denkbar.

Seit der Jahrtausendwende ist der Wohnflächenbedarf pro Einwohner in Deutschland um 7 % gestiegen. Die steigenden Anforderungen der Bevölkerung stehen im Widerspruch zu den begrenzten Flächenressourcen und den ökologischen Forderungen.

7.2 Nachverdichtungspotentiale / GRZ

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Nachverdichtungspotentiale

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt das Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche dar. Bei einer insgesamt überbauten Fläche von ca. 128.156 m² und einer Gesamt-Grundstücksfläche von ca. 491.613 m² errechnet sich eine GRZ von 0,26.

Dies bedeutet, dass die Grundstücke in Pörnbach im Durchschnitt zu rund einem $\frac{1}{4}$ bebaut sind. Die Summe der bebauten Grundstücksfläche (abzgl. Gewerbegebiete, Kirche, Kindergarten, Grundschule, Verkehrsfläche und Außenbereich, gem. Flächennutzungsplan) beträgt 491.613 m², davon sind ca. 58.000 m² befestigte Fläche, das sind 12 %.

Befestigte Flächen zählen auch zur GRZ wurden jedoch bei der vorliegenden Berechnung nicht berücksichtigt, da diese nur äußerst ungenau zu ermitteln sind.

Das Diagramm auf der nachfolgenden Seite gibt einen Überblick der derzeit überbauten Grundstücksflächen (GRZ) im unbeplanten Innenbereich. Hierbei handelt es sich um 329 Grundstücke.

Die Hochrechnung zur überbauten Fläche als Momentaufnahme stellt die Dichte der Flächenbebauung dar.

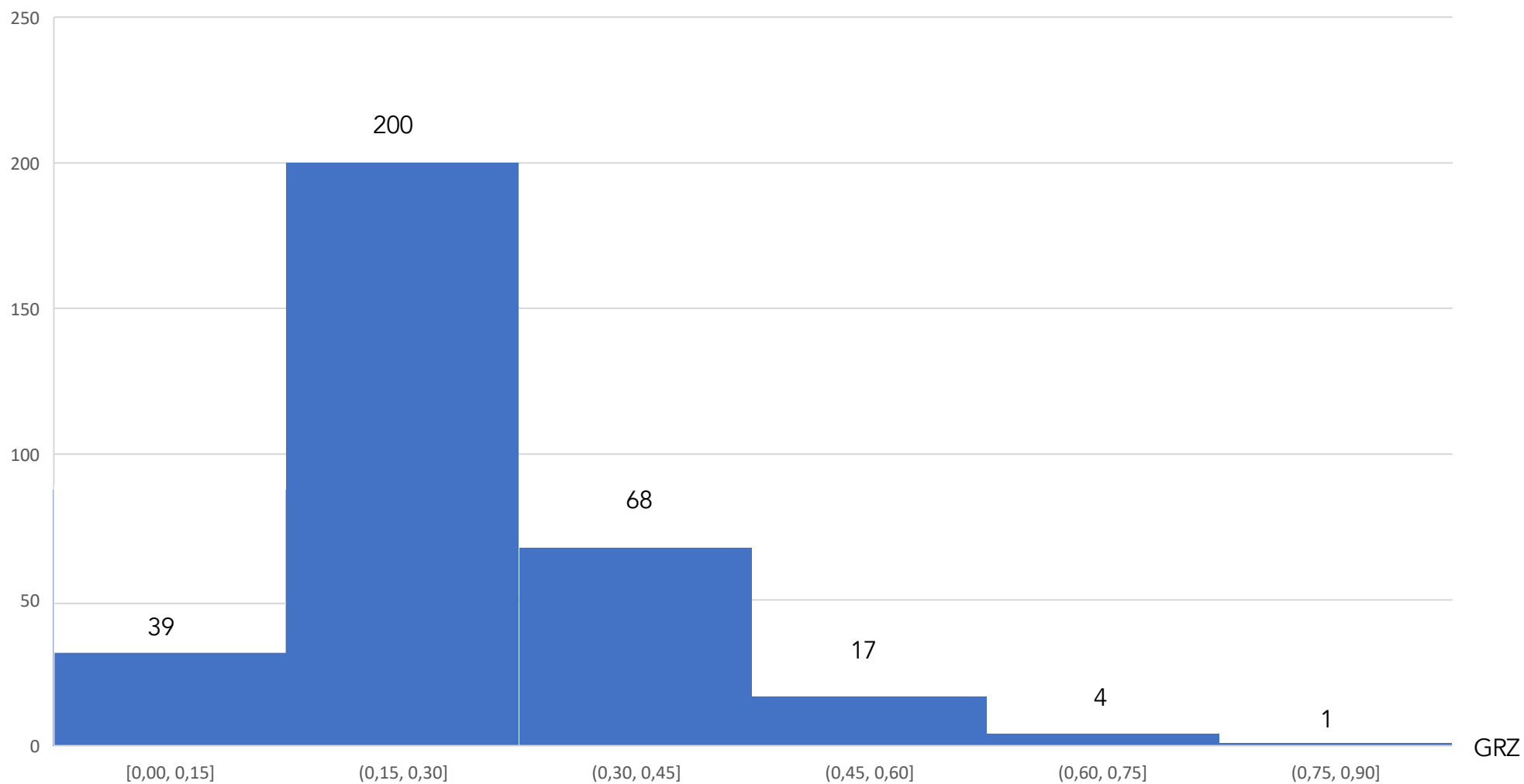
Die Grafik zeigt, dass der größte Teil der Flächenbebauung im Bereich von 15 – 30 % liegt, gefolgt von einer Verdichtung bis zu 45 %.

Hier ist theoretisch ersichtlich, dass ein Teil der Grundstücke in Pörnbach, aufgrund der noch geringen Überbauung, Potential zur Nachverdichtung aufweist.

Das lässt sich anhand der ersten beiden Balken, auf der nächsten Seite, ablesen. Hier zeigt die Grundflächenzahl nur eine maximale Bebauung von bis zu 0,3 auf.

7.2.2 Hochrechnung der überbauten Flächen in Pörnbach

Anzahl der Grundstücke und deren derzeitige Überbauung, ohne versiegelte Freiflächen, wie Zufahrten / Stellplätze / Terrassen.



7.3 Leerstände / Nachverdichtungspotentiale

7.3.1 Leerstehende Grundstücke in Pörbach

Die rot gekennzeichneten Flächen sind unbebaut. Stand Okt. 2025.

Die unbebauten Grundstücke liegen größtenteils in Bebauungsplänen ohne Bauzwang sowie auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Dies ergibt insgesamt 83 unbebaute Grundstücke. Davon liegen 53 in BPlänen und 30 im unbeplanten Innenbereich. Diese Flächen im Innenbereich stellen ein großes Nachverdichtungspotential dar.

7.3.2 Leerstehende Hauptgebäude – inkl. leerstehende und teilweise leerstehende Brachen



Insgesamt gibt es 25 leerstehende Hauptgebäude in Pörnbach, sowie einen Teilleerstand. Die Leerstände der Nebengebäude sind hier unberücksichtigt, da es nicht komplett zu erfassen ist, welche Nutzungen sich in den ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäuden befinden.

Diese Nebengebäude sind jedoch im Bereich der beiden Brachen, der ehem. Mälzerei und der ehem. Brauerei wiederum besonders wichtig. Da es sich hierbei um prägende Gebäudestrukturen in der Ortsmitte handelt.

Des Weiteren sind 43 Gebäude nur mit einer Person und 91 Gebäude mit 2 Personen bewohnt. Davon könnten manche, hinsichtlich der Demografie, untergenutzt sein. Allein-stehende Personen leben oftmals in den ursprünglich von ganzen Familien bewohnten Häusern.

7.3.3 Leerstände und Brachen

Der Leerstand im Ortskern ist häufig auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft zurückzuführen. Neben den bereits vorhandenen Leerständen, ist in den kommenden Jahren gegebenenfalls mit weiteren Leerständen im Ortskern zu rechnen. Diese könnte zu einem deutlichen Missstand führen.

Der markanteste Leerstand bzw. Teilleerstand ist die ehemalige Mälzerei und die ehemalige Brauerei. Diese beiden Bereiche, mit ihren zum Teil prägenden Gebäuden, könnten aufgrund der teilweisen Leerstände zukünftig eine nachteilige Wirkung auf das Ortsbild haben.

Die Beiden sollten revitalisiert, zum Teil umstrukturiert werden und mit neuer Nutzung wieder in das Ortsbild integriert werden. Insbesondere liegt hier das Augenmerk auf der Weiterführung der besonderen städtebauliche Struktur. Sie stellen für die Innenentwicklung in Pörnbach ein großes Potential dar.

Dieses Potential könnte unterschiedlichste Nutzungen beherbergen, für die Hofstellen oder Dreiseithofanlagen nicht genug Raum bieten können.



Ehem. Mälzereigelände (Blick in die Dorfstraße und von der Lindenstraße)



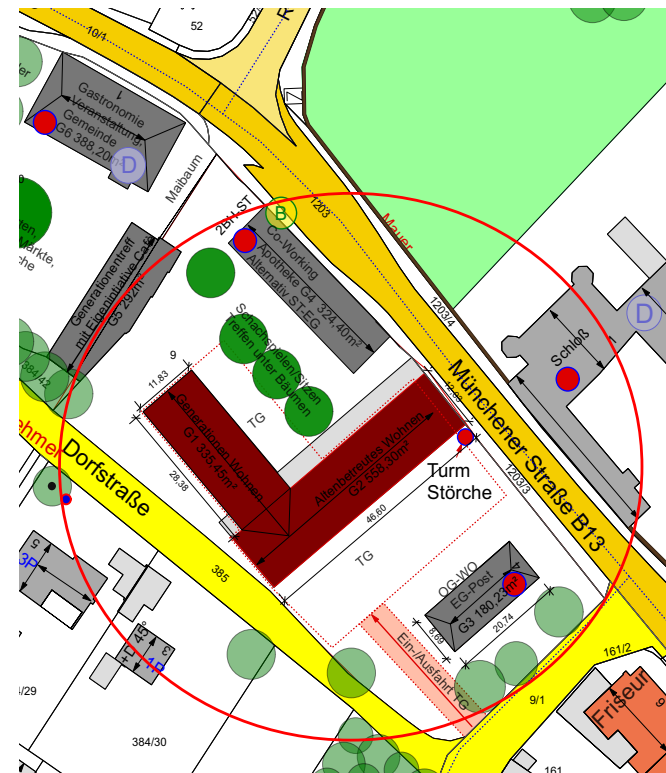
Ehem. Brauereiareal (Blick von der B13 Münchner Straße)

7.3.4 Erste Überlegungen zum Umnutzungsbereich des Sonderpotentials der ehemaligen Mälzerei

Aufgrund der Größe und der Lage des Bereiches im Ortskern von Pörnbach sind hier verschiedene Nutzungen vorstellbar. Die Umstrukturierung hat bereits durch die Sanierung des unter Denkmal stehendem ehem. Gasthofes „Zur Post“ in einen Bürgertreff „Zur Post“ stattgefunden.

Das parallel zur B13 verlaufende Bestandsgebäude zeigt bereits den Umgang mit der immissionsträchtigen B13. Dieser Gedanke erscheint auch bei einer zukünftigen Nutzung sinnvoll und würde zudem die städtebauliche Struktur sichern. Der Gebäudebestand hat ein sehr hohes städtebauliches Gewicht, diesem müsste auch bei Umstrukturierungen Rechnung getragen werden. Die Anlage steht nicht unter Denkmalschutz.

Die dörfliche Dorfstraße sollte im Zuge einer Umstrukturierung, bzw. Nutzungsänderung nicht der verkehrlichen Erschließung dienen, das würde zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führen und diese Problematik in einen noch intakten dörflichen Bereich transferieren und damit zudem das Miteinander aller Verkehrsteilnehmer in Frage stellen und somit würde der ruhige dörfliche Charakter verloren gehen.



Skizze Arch. Vera Winzinger

Das ehemalige Postgebäude verbindet die B13 mit der Dorfstraße und lockert diesen Bereich in Ortsmitte, durch die Positionierung des Gebäudes in einer Grünfläche mit Bäumen, auf.

Zudem ist dieses Gebäude ortsbildprägend und dessen Garten dörflich angelegt, mit Obstbäumen in einer Wiese.. Dieser städtebaulichen Qualität sollte mit einem Erhalt Rechnung getragen werden.

7.3.5 Erste Überlegungen zum Umnutzungsbereich des Sonderpotentials der ehemaligen Brauerei

Diese im Zentrum von Pörnbach gelegene Konversionsfläche ist momentan mit einem Autohandel belegt, der sich nicht in das Ortsbild von Pörnbach einfügt.

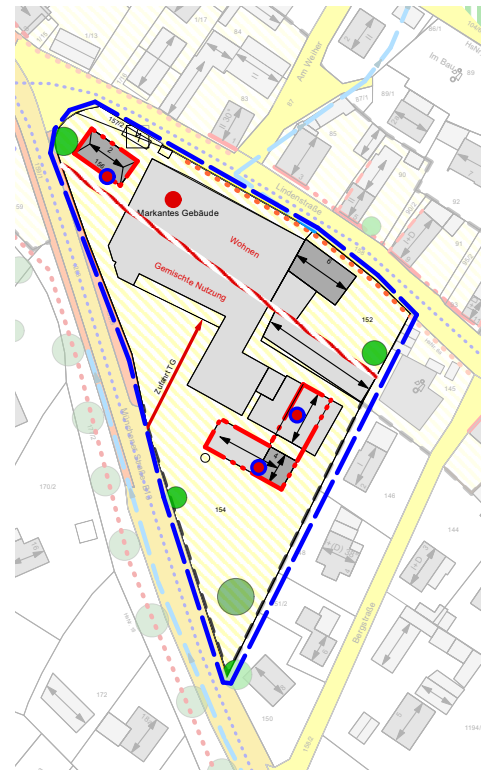
Das Gebäude in der Gabelung von Lindenstraße und Münchner Straße ist jedoch ortsbildprägend und sollte an dieser Stelle erhalten und ggf. umgenutzt werden. Dies trifft auch für die beiden Gebäude im Südosten des Grundstücks zu, die scheinbar erbauungszeitlich diesem Gebäude zuzuordnen sind.

Das Einzelgebäude in der Gabelung stellt wiederum erbauungszeitlich eine städtebauliche Verbindung mit dem Postgebäude auf dem Areal der ehem. Mälzerei her. Dies verbindet diese beiden Gebäude im Kontext der Geschichte Pörnbachs.

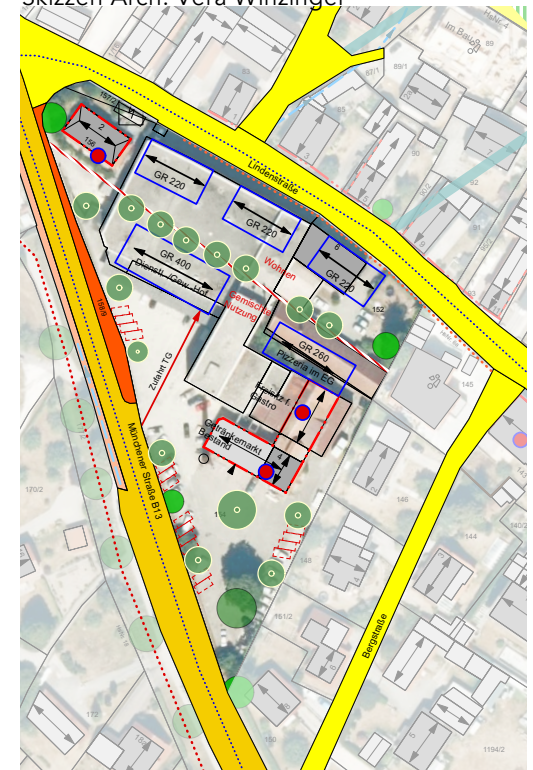
Das massive Flachdachgebäude, das sich von der B13 Münchner Straße bis zur Lindenstraße erstreckt ist nicht erhaltenswert und stellt einen Fremdkörper im zukünftigen Ortsbild von Pörnbach dar. Zudem fällt es aufgrund seiner Kubatur-Verteilung aus dem städtebaulichen Kontext Pörnbachs. Außerdem hält es keinen Respektabstand zu den ortsbildprägenden Gebäuden im Südwesten des Areals; den Zeitzeugen aus der Geschichte Pörnbachs.

Die Lage zwischen der ruhigen Lindenstraße und der immissionsbelasteten B13 (Münchner Straße) erfordert einen sehr sensiblen Umgang.

ISEK Pörnbach



Skizzen Arch. Vera Winzinger



Um hier eine ortsverträgliche Nutzung in die dörfliche Struktur von Pörnbach zu integrieren ist es notwendig diesen großen Gebäudekomplex neu zu denken. In diesem Fall wäre ein Rückbau erforderlich und eine Neuerrichtung von Gebäudestrukturen, die dem Städtebau von Pörnbach Rechnung tragen, sinnvoll. So wäre es möglich, entlang der Lindenstraße eine lärmsensiblere Nutzung (Wohnen) mit neuen Gebäuden vorzusehen und entlang der B13 nicht störendes Gewerbe einfügen, mit einer Zufahrt und den Stellplätzen an der B13.

7.3.6 Ortsmitte

Aufgrund Pörnbachs historischer Entwicklung als Straßendorf konnte sich kein direkter zentraler Platz für die Bürger entwickeln. Entsprechend fehlte eine Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität.

Mit der Sanierung des ehemaligen Gasthofs zur Post, wurde hier eine Möglichkeit geschaffen, den fehlenden Ortskern von Pörnbach zu realisieren. Entsprechend erfährt der Platz hinter dem Bürgertreff „Zur Post“ ebenfalls eine neue Bedeutung. Dieser Bereich gibt ausreichend Raum zum Treffen, für Märkte, für Veranstaltungen und Dorffeste aller Art. Bezüglich seiner zentralen Lage im gewachsenen Ortskern von Pörnbach verfestigt er seine Stellung als zukünftiger Dorfplatz. Zudem ist der Dorfplatz durch das ehem. Gasthaus zur Post, heute Bürgertreff „Zur Post“ vor den Immissionen der B13 geschützt. Diese Lage zwischen dem Bürgertreff und der ruhigen Dorfstraße erinnert an die Anfänge Pörnbachs.

Die Realisierung des Dorfplatzes ist eingeleitet. Die Planungen liegen vor und entsprechend soll er noch mit Beleuchtungskonzept (inkl. des Bürgertreffs), E-Ladesäulen für Pkw und Fahrräder sowie mit einem Spielplatz und Parkmöglichkeiten ausgestattet werden.

Die neue Ortsmitte stellt einen sehr wichtigen Schritt in Pörnbachs Entwicklung dar.



Platz hinter dem ehem. Gasthof zur Post;
hier noch nicht saniert.



7.4 Gebietsabgrenzung / Nachverdichtungspotentiale

7.4.1 Ermittlung der Nachverdichtungspotentiale in den verschiedenen Gebietskategorien

Basierend auf den vorliegenden Analyseergebnissen leiten sich für Pörbach unterschiedliche Verdichtungsräume ab. Diese werden in Kategorien zusammengefasst und mit unterschiedlichen Parametern belegt. Die Kategorien lassen sich aus der städtebaulichen Entwicklung ablesen.

Sie werden in den städtebaulichen Kontext gestellt und hinsichtlich bereits erfolgter Umstrukturierungen und Nutzungsarten überprüft. Das heißt, inwieweit die dort vorherrschenden Gebäudestrukturen sich bereits verändert haben und welche Nutzungsschwerpunkte diese aufweisen und wie sie das Ortsbild noch prägen, oder auch nicht mehr.

Die unterschiedlichen Gebäudestrukturen, die durch ihre Lage, Anordnung, Proportion und ihre Qualität Pörbach ausmachen, bilden die Grundlage für die Gebietskategorien. Zudem wird das Urkataster herangezogen und untersucht, wo der Ursprung des Ortes liegt. Dies gibt Aufschluss darüber, um welche Ortstypologie es sich handelt und wie sich diese im Laufe der Jahrhunderte verändert hat. Auch bei veränderten Nutzungen sind oftmals die typischen Gebäudestrukturen noch vorhanden.

Im weiteren Verlauf gilt es das Maß und die Art der Nutzung zu finden, die einem Verlust der prägenden städtebaulichen Struktur entgegenwirkt.

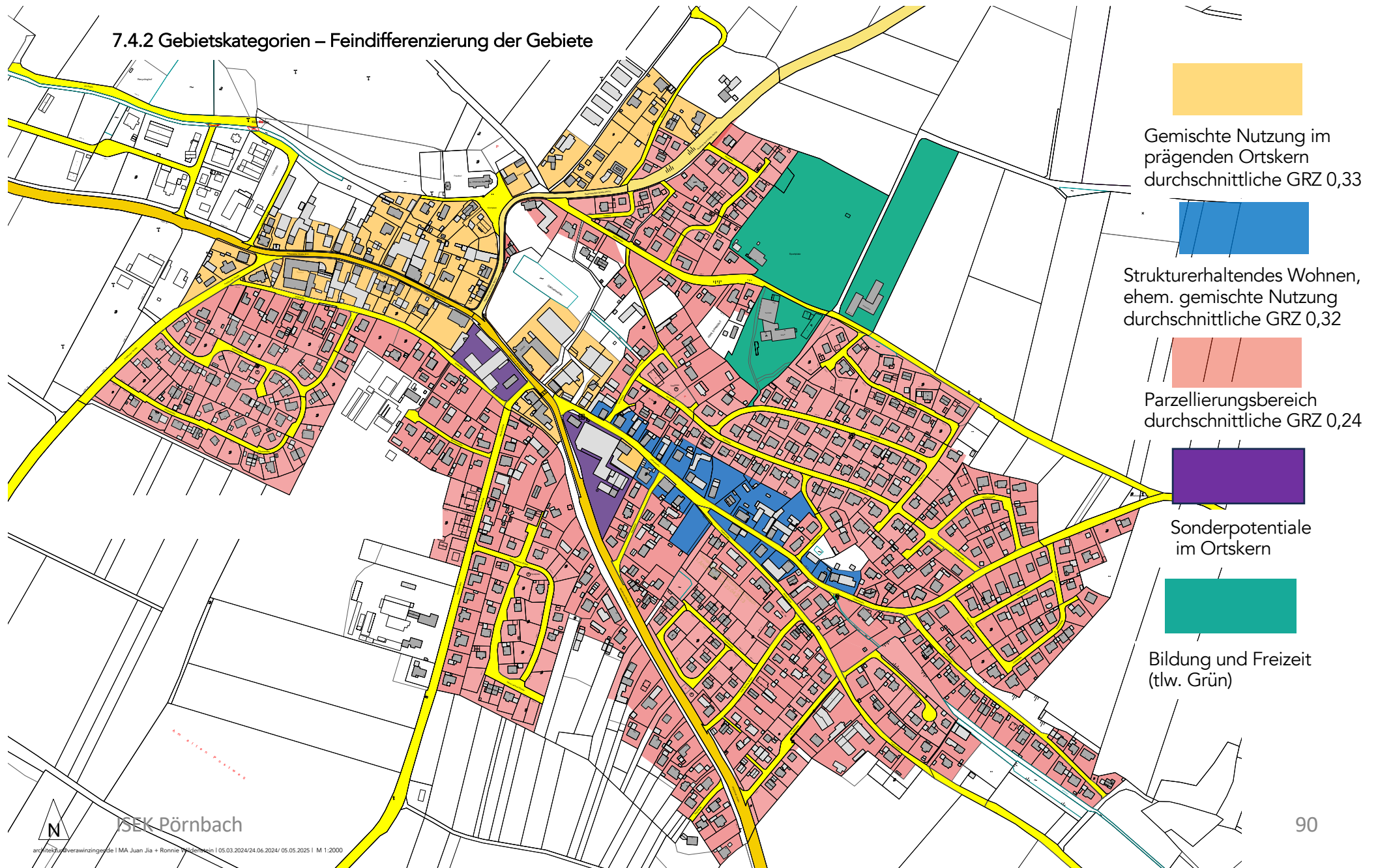
Es wird untersucht, wo sich durch Entwicklungen bereits Veränderungen in der städtebaulichen Struktur, durch Umstrukturierungen vollzogen haben. Welche Bedürfnisse die Menschen im Ort haben und wie das Ortsgefüge sich in die Zukunft entwickeln kann.

Hier spielen alle Parameter, die bereits vorher im Bericht untersucht wurden, eine Rolle. Die Übergänge der Gebiete sind meist fließend und haben sich im Laufe der Entwicklung teilweise auch verschoben. Vor allem durch die Umstrukturierung in der Landwirtschaft und auch durch die Zuwanderungen in der Nachkriegszeit.

Daraus leiten sich nun für Pörbach drei Gebietskategorien ab.

Zusätzlich gibt es zwei Bereiche, die sich zwar in diesen Gebietskategorien befinden, oder an diese anschließen, jedoch eine übergreifende Rolle für die Entwicklung Pörbachs spielen, da sie nicht Teil der homogenen dörflichen Struktur und Nutzung sind. Dies sind sogenannte Sonderpotentiale im Ortskern und der Bereich für Bildung und Freizeit.

7.4.2 Gebietskategorien – Feindifferenzierung der Gebiete



Im Dorfgebiet sind Gebäudestrukturen zu finden, die die gemischte Gebietsstruktur auch zukünftig sichern können und Pörnbach dadurch weiterhin belebt bleibt.

So besteht entlang der B13 – zwischen Regensburger und Augsburgs Straße, sowie in einem Teilbereich der Lindenstraße noch der **prägende Ortskern**, mit seinen großen markanten Gebäuden (Hofstellen), die hier überwiegend giebelständig angeordnet sind.

Dieser prägende Ortskern teilt sich jedoch in zwei Gebiete auf, die unterschiedliche städtebauliche Relevanz haben.

Aufgrund der Immissionsbelastung an der B13 Ingolstädter Straße wurde dieser Teil als **Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern** betitelt, da hier neben dem Wohnen, insbesondere in dem der Straße zugewandten Teil der Gebäude – Andere Nutzungen – als Immissionspuffer angesiedelt werden könnten. Hier befindet sich auch die ehem. Mälzerei mit ihren ortsbildprägenden Gebäuden und die Gebäude und Flächen der ehem. Brauerei. Letztere ziehen sich auch in das Gebiet des strukturerhaltenden Wohnens.

Die Prägung des Dorfgebietes zieht sich auch in die Lindenstraße, zwischen Am Weiher und Quellengasse. Auch dieses Quartier ist von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt und somit wichtig für das Ortsgefüge von Pörnbach. Die Lage im dörflichen Gefüge mit den markanten Gebäudestrukturen gilt es langfristig fortzuführen und zu sichern.

Zudem handelt es sich um eine ruhige Ortslage, die keine gemischte Nutzung fordert, sondern den sensibleren Nutzungen, wie Wohnen, zum Erhalt der großen Gebäudestrukturen dienen kann.

Die Anordnung der Gebäude ist hier ebenso wichtig, erhaltenswert und prägend für das Ortsbild, wie entlang der B13.

Da hier jedoch nur die städtebauliche Struktur gesichert werden soll, handelt es sich hierbei auch um eine städtebauliche Strukturhaltung. Somit wird dieser Bereich als **Strukturerhaltendes Wohnen** bezeichnet. In dem die Unterbringung der z. B. notwendigen Stellplätze, aufgrund der ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäuden und großer Grundstücksfläche kein Problem darstellt.

Der gesamte Rest des bebauten Ortsgebietes von Pörnbach bezeichnet Wohngebiete. Auch ehemals zum Dorfgebiet gehörige Bereiche haben ganz oder teilweise eine Umstrukturierung in Wohnen und die Grundstücke eine Parzellierung für Einzel- / oder Doppelhäuser erfahren.

Die Grenze wird durch die städtebaulichen Kriterien ermittelt. In diesen Quartieren sind die Grundstücke bereits geteilt und die großen Gebäude nicht mehr in ursprünglicher Kubatur und Anordnung prägend.

In diesen Quartieren befindet sich keinerlei ortsbildprägende Struktur. Sie ist zudem nicht markant und nimmt in der Ausprägung keinen besonderen städtebaulichen Stellenwert im ortsräumlichen Verbund Pörnbachs ein, oder nicht mehr ein und kann somit kleineren Strukturierung zugeführt werden. Diese typischen Siedlungsgebiete, die teilweise bereits mittels Bebauungspläne als Wohngebiete entwickelt wurden, bezeichnen den **Parzellierungsbereich**.

Sonderpotentiale im Ortskern

betrifft die beiden Umstrukturierungsbereiche ehem. Brauerei und ehem. Mälzerei.

Für diese Bereiche ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Lage im Ortskern eine differenzierte Einzelbetrachtung erforderlich.

Die Besonderheit gibt Raum für komplexere Nutzungen, die Pörnbach im Zuge seiner Entwicklung benötigen wird.

Der Bereich **Bildung und Freizeit** kumuliert im Nordosten von Pörnbach und stellt hier den Übergang in die freie Landschaft dar.

Durch diese Lage ist eine Beeinträchtigung sensiblerer Nutzungen nicht gegeben.

Der vorhandene Vereins- und Schulsportplatz ergänzt die vorhandenen Einrichtungen und ermöglicht die Anbindung weiterer Freizeitaktivitäten für alle Generationen, sodass Treffen und sportliche Aktivitäten sich ergänzen .

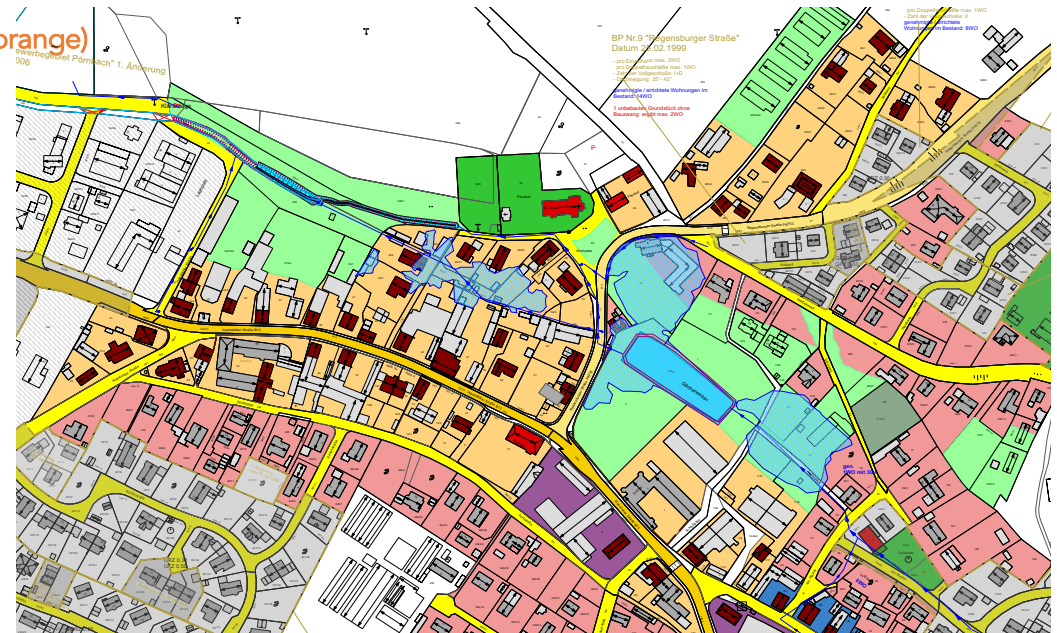
7.5 Ermittlung der theoretischen Nachverdichtungspotentiale in verschiedenen Gebietskategorien

7.5.1 Gebietskategorie – Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern

Hierbei handelt es sich um den Kernbereich mit seinen großen landwirtschaftlich geprägten Kubaturen, entlang der B13 Ingolstädter Straße (s. Ausschnitt rechts orange gekennzeichnet). Aufgrund der Immissionsbelastung von der B13 Ingolstädter Straße bietet sich hier eine gemischte Nutzung an. Die neben dem Wohnen in erster Linie mit Anderer Nutzung, vorzugsweise in den zur B13 orientieren Kopfbauten der Hauptgebäude, belebt werden kann.

Zur Berechnung der möglichen Wohnungen wird die Kubatur der Hauptgebäude überschlägig ermittelt. Unabhängig von der Anzahl der Geschosse wird immer eine Wandhöhe von 6,50 m angesetzt, insoweit die Abstandsflächen eingehalten werden. Das Dachgeschoss wiederum wird nicht mit angerechnet. Letzteres bleibt zur freien Verfügung und ist im Rahmen der unterschiedlichen Dachneigungen und der nicht definierten Größen der Gebäude individuell nutzbar. Im Zuge der Gesetzesänderung (1. und 2. Modernisierungsgesetz) ist ein Dachausbau verfahrensfrei.

Der städtebauliche Berechnungsansatz für die Kubatur geht von 700 m³ für 1 WO (Wohneinheit) aus. Darüber hinaus wird die Restgrundstücksfläche, d. h. die Grundstücksfläche abzüglich der Grundfläche des Hauptgebäudes, die bereits für die Kubatur berücksichtigt wurde, mit 600 m² für 1WO berechnet. Die aus der Kubatur und aus der Restgrundstücksfläche ermittelten Wohneinheiten werden dann addiert.



So berechnen sich insgesamt 114 WO (Wohnungen) abzgl. der 56 Wohnungen im Bestand. So könnten in diesem prägendem Innenbereich ohne weiteres, 58 überschlägig ermittelte Wohnungen zur Nachverdichtung eingefügt werden. Diese Wohnungsanzahl lässt genügend Raum für Andere Nutzungen, die als Immissionspuffer zur B13 nötig sind und die langfristig dem Erhalt der städtebaulichen Strukturen und der gewünschten Innenverdichtung im Ortskern Pörnbachs sicherstellen.

Das Gebiet um den Birkweg befindet sich gem. Flächennutzungsplan im Dorfgebiet. Aufgrund dessen wurde es in die Gebietskategorie – Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern – aufgenommen. Jedoch zeichnet sich für diesen Bereich eine deutliche Tendenz zum Parzellierungsbereich (rot) auf wodurch es und somit dem dazugehörigen Berechnungsmodell unterläge.

7.5.2 Gebietskategorie – Strukturerhaltendes Wohnen (blau)

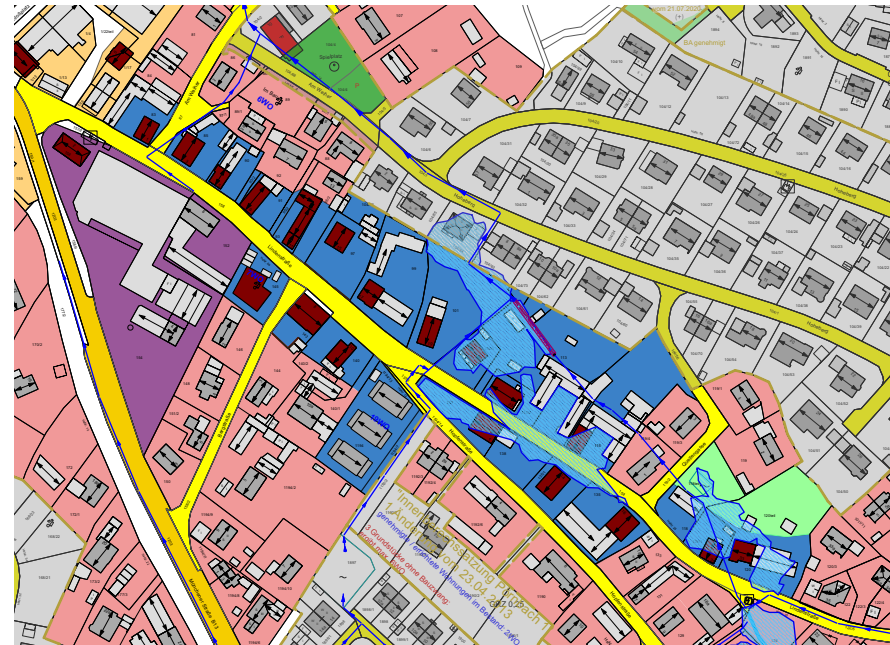
Dieser Bereich ist geprägt von überwiegend landwirtschaftlichen, bzw. ehemals landwirtschaftlichen Anwesen, die ihm die städtebauliche Struktur geben (s. Ausschnitt rechts, blau gekennzeichnet). Der Erhalt dieser Struktur ist hier zukünftig, aufgrund der ruhigen Lage für sensiblere Nutzungen prädestiniert.

Für die Berechnung der möglichen Wohnungen wird hier ebenso die Kubatur der Hauptgebäude mit dem Ansatz von $700 \text{ m}^3 / 1\text{WO}$ überschlägig ermittelt. Je nach Anzahl der Geschosse wird eine Wandhöhe von 4,50 m oder 6,50 m angesetzt, wobei das Dachgeschoss hier auch nicht in Ansatz kommt. Letztes bleibt zur freien Verfügung und ist im Rahmen der unterschiedlichen Dachneigungen und der nicht definierten Größe der Gebäude individuell nutzbar. Im Zuge der Gesetzesänderung (1. und 2. Modernisierungsgesetz) ist ein Dachausbau verfahrensfrei.

Der städtebauliche Berechnungsansatz geht für die Kubatur von 700 m^3 für 1 WO aus. Darüber hinaus wird die Restgrundstücksfläche, d. h. die Grundstücksfläche abzüglich der Grundfläche des Hauptgebäudes, die bereits für die Kubatur berücksichtigt wurde, mit 500 m^2 für 1WO berechnet. Die Grünflächen gem. FNP wurden nicht mit in Ansatz gebracht. Dies ist der hier teilweise bereits vorhandenen Grünverbindung geschuldet.

Die aus der Kubatur und aus der Restgrundstücksfläche ermittelten Wohnungen werden addiert.

ISEK Pörsnbach



So berechnen sich insgesamt 66 WO (Wohnungen) abzgl. der 41 Wohnungen im Bestand. So könnten in diesem prägendem Innenbereich 25 zusätzliche Wohnen eingefügt werden.

Diese Wohnungsanzahl lässt genügend Raum für ein ruhiges und noch dörflich geprägtes Wohnen mit ausreichend Wohnraum und Grünflächen. Zudem ist der Erhalt der städtebaulichen Strukturen gegeben und der gewünschten Innenverdichtung im Ortskern Rechnung getragen.

7.5.3 Gebietskategorie – Parzellierungsbereich rot, s. Seite 90

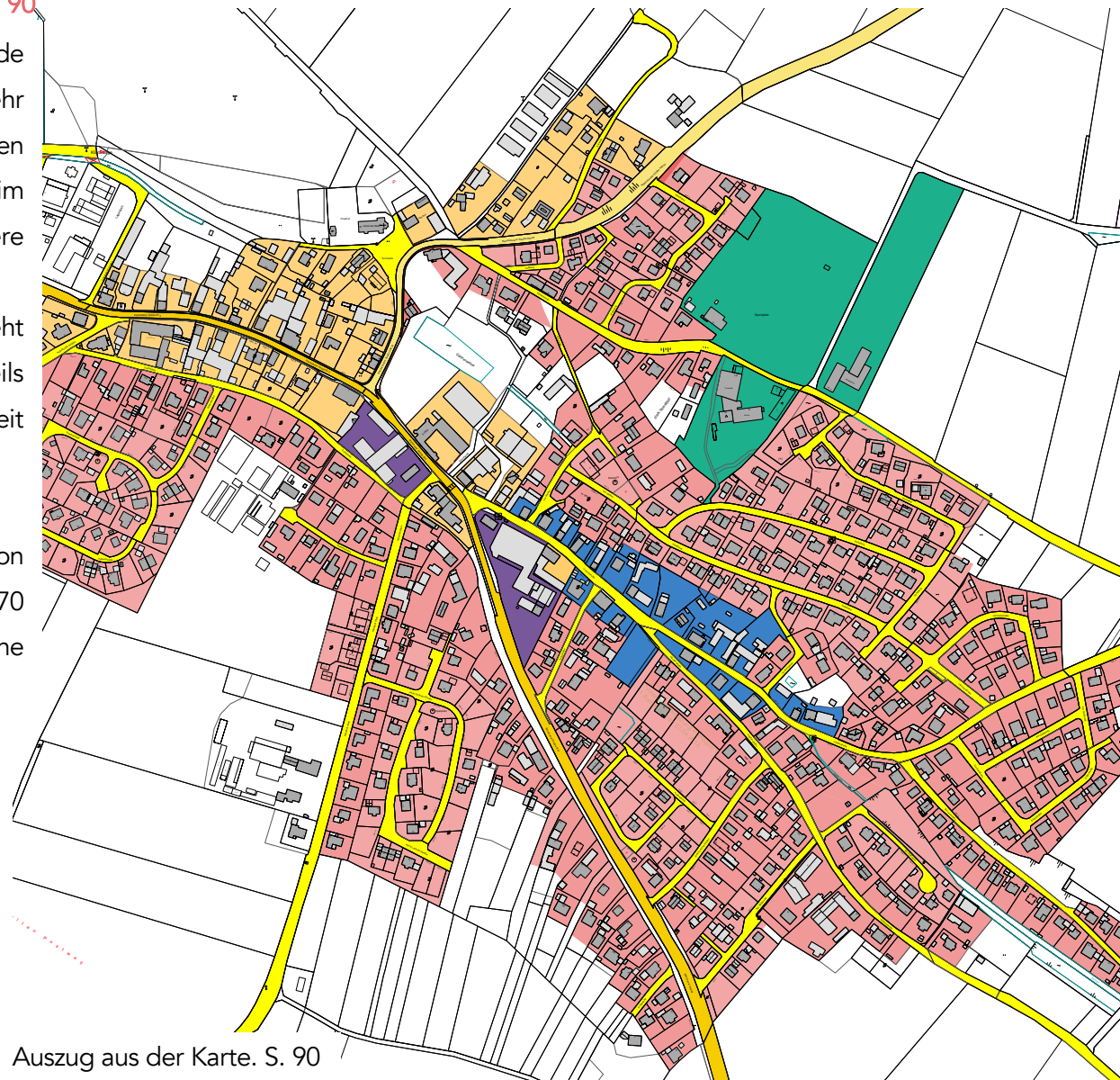
In diesen Quartieren befindet sich keinerlei prägende Strukturen. Die vorhandene Struktur ist auch nicht mehr städtebaulich markant und nimmt in der momentanen Ausprägung städtebaulich keinen besonderen Stellenwert im ortsräumlichen Verbund ein. Aufgrund dessen ist eine kleinere Strukturierung (Parzellierung) möglich.

Der vorgeschlagene städtebauliche Berechnungsansatz geht von der Grundstücksgröße aus. Grundsätzlich wird von jeweils 300 m² vollendeter Grundstücksfläche für eine Wohneinheit ausgegangen.

So ergeben sich überschlägig 620 Wohneinheiten, davon müsste man dann die bestehenden Wohneinheiten (ca. 370 WO) abziehen, so ergäbe sich eine hypothetische Nachverdichtung von 250 Wohneinheiten für diesen Bereich.

7.5.4 Bestehende Bebauungspläne – schwarz umrandet s. Seite 58

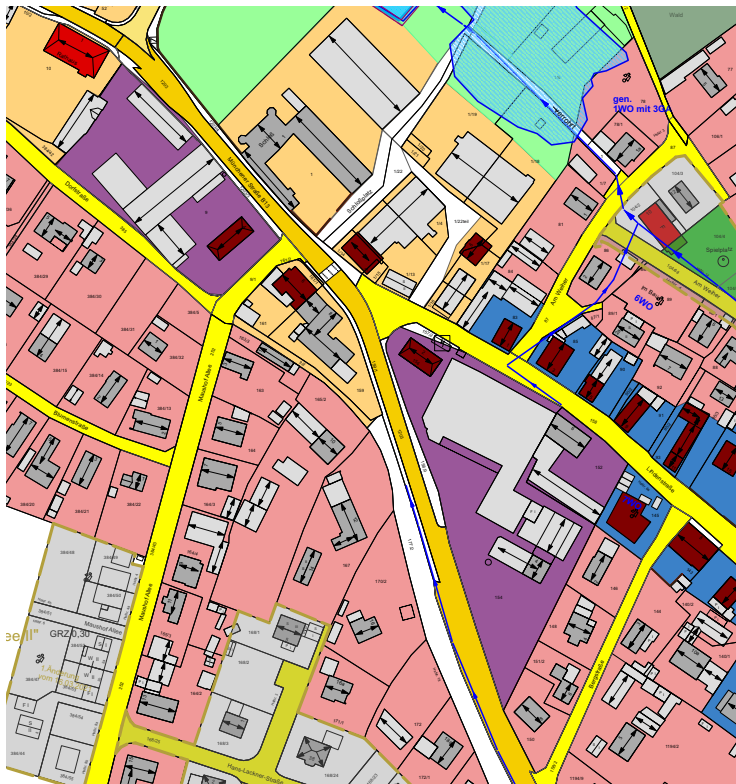
Momentan sind in den vorliegenden Bebauungsplänen noch 53 unbebaute Grundstücke vorhanden. Ausgehend von einer theoretisch möglichen Nachverdichtung mit jeweils 2 Wohnungen je Grundstück läge hier ein Potential von ca. 100 WO vor.



Auszug aus der Karte. S. 90

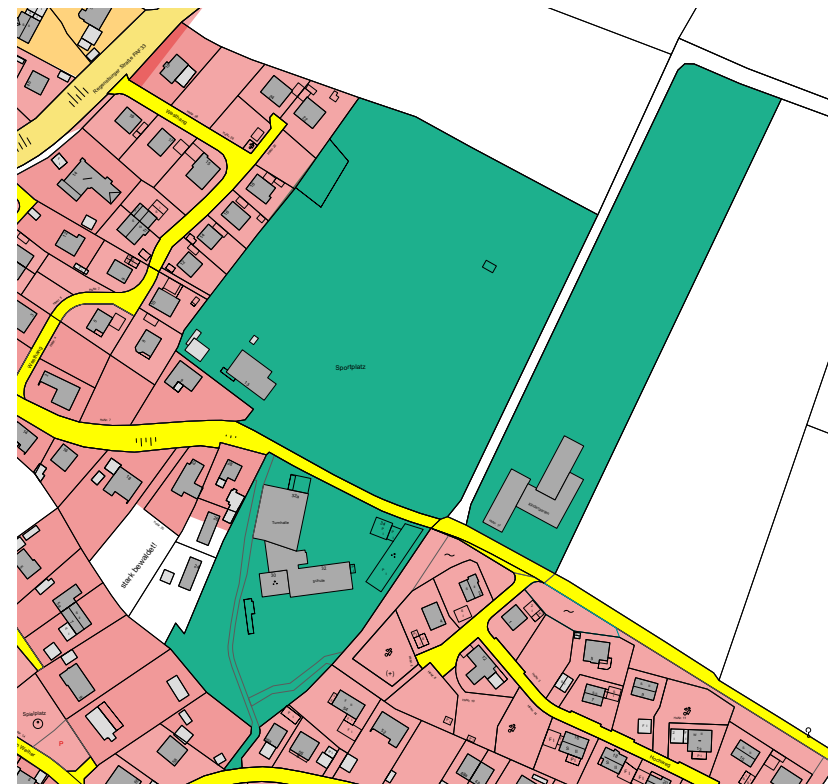
7.5.5 Sonderpotentiale im Ortskern (lila)

Für die Fläche der ehem. Mälzerei und der ehem. Brauerei wurde kein Nachverdichtungsansatz vorgenommen, da diese Flächen aufgrund ihrer Größe und Lage im ortsräumlichen Gefüge von Pörnbach eine Sonderbetrachtung erfordern. Hier ist Raum für besondere, für die Gemeinde zukünftig wichtige Nutzungen im Ortskern.



7.5.6 Bildung und Freizeit (grün)

Hierbei handelt es sich nicht um Wohnbauflächen, insofern ist hier keine Nachverdichtung mit Wohnungen vorgesehen. Dieser Bereich ist der sozialen Infrastruktur vorbehalten, sowohl zur Sicherung als auch zur notwendigen Erweiterung und auch als Treffpunkt für Generationen.



7.5.7 Zusammenfassung

1) städtebaulicher Berechnungsansatz.

Im Zuge der dargestellten städtebaulichen Berechnungen wäre eine Nachverdichtung mit ca. 440 Wohnungen möglich.

- Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern: 700 m^3 / 1 WO, zusätzlich 600 m^2 (Rest-Grundstücksfläche) / 1 WO.
- Strukturerhaltendes Wohnen: 700 m^3 (Kubatur) / 1 WO zusätzlich 500 m^2 (Rest-Grundstücksfläche) / 1 WO.
- Parzellierungsbereich: Je vollendete 300 m^2 Grundstücksfläche / 1WO.
- Bestehende Bebauungspläne: je Einzelhaus 2 WO und je Doppelhaushälfte 1 WO.

2) Beschlussfassung Gemeinderat:

Auf der Grundlage des Vorschlages entschied der Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.03.2024, dass mehr Nachverdichtung auch vorstellbar wäre und passte demgemäß die Werte unter den gleichbleibenden Parametern für – Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern und Strukturerhaltendes Wohnen – wie folgt an: Anstelle von 700 m^3 für 1 WO zu fordern, reduzierte er auf 250 m^3 vollendete Kubatur für 1 WO. Für die Restgrundstücksfläche reduzierte er auf je vollendete 300 m^2 / 1 WO.

Für den Parzellierungsbereich sind 1 WO / je vollendete 300 m^2 definiert.

Die Nachverdichtung in den bestehenden Bebauungsplänen wurde aus dem Vorschlag übernommen, d. h. je Einzelhaus 2 Wohnung, je Doppelhaushälfte 1 Wohnung.

3) Fazit

Da alle der verfügbaren Innenbereichsflächen jedoch in privater Hand sind, ist das Ansinnen der Gemeinde, auf diesen Flächen eine höhere Nachverdichtung zuzulassen als positiv zu bewerten, da nur von einer sehr langsamen Umstrukturierung auszugehen ist.

Der Gemeinderat stimmte aufgrund dessen über ein jährliches Wachstum von 2 % für die Entwicklung Pörnbachs ab. Dieses Ziel ist jedoch wiederum kritisch zu betrachten, da die statistische Vorausberechnung (s. hierzu Bayerisches Landesamt f. Statistik) nur ein jährliches Wachstum von ca. 0,44 % für Pörnbach aufzeigt.

Die sich aus einem Wachstumsanstieg ergebende Aufgabe der Gemeinde ist jedoch weitreichender, denn eine rasant wachsende Einwohnerzahl führt zu einer starken Erhöhung der Nachfolgekosten, die die Gemeinde dann zu tragen hätte.

Indem die Gemeinde jedoch Anreize für die Nachverdichtung in den errechneten Potentialen setzt, könnte mit einer Verbesserung der Wohnungssituation in Pörnbach, in den kommenden 15 Jahren, insbesondere für junge und alte Menschen zu rechnen sein.

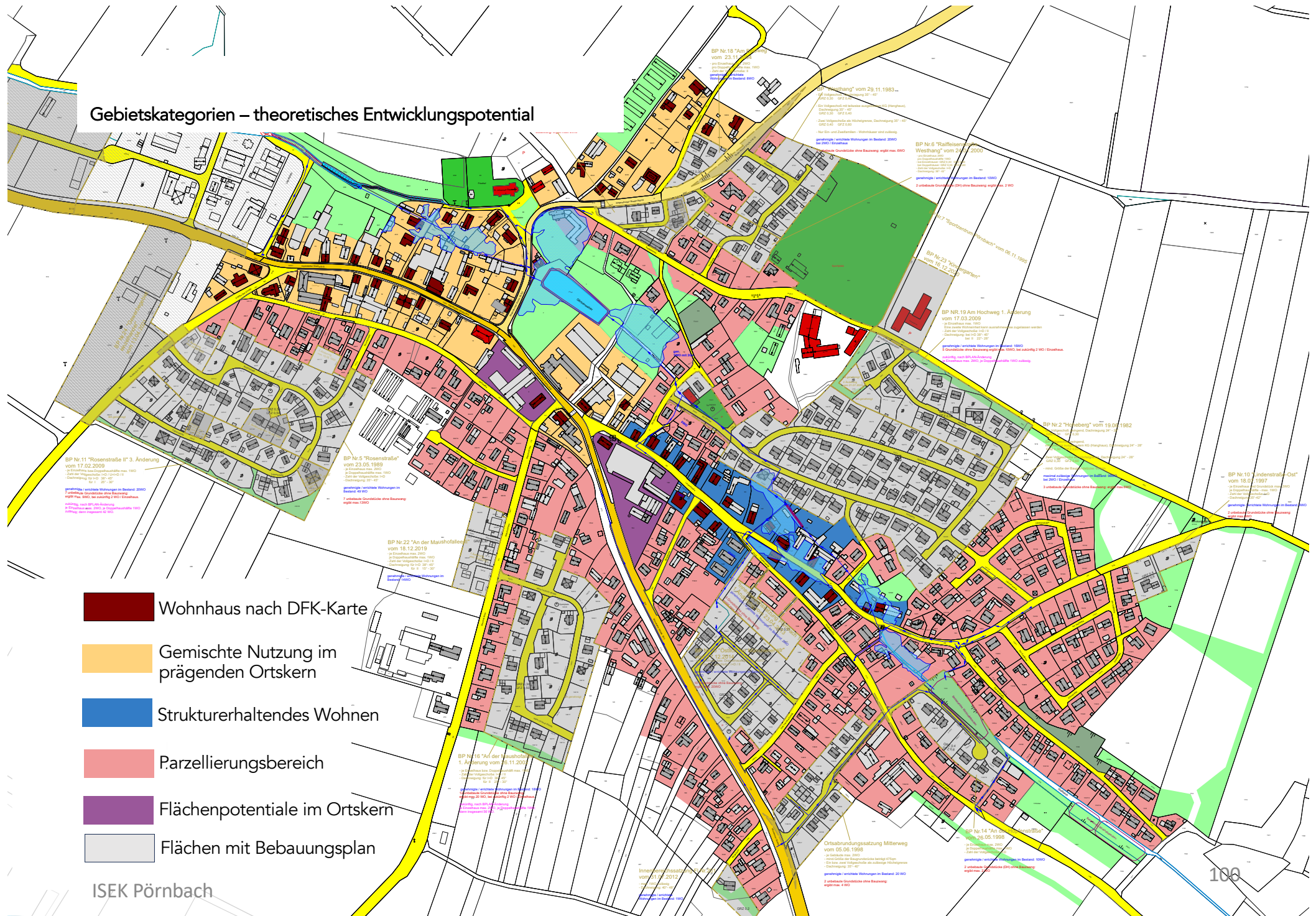
In der Konsequenz bliebe die Auslastung der Infrastruktur, wie KITA, KG und Schule gegeben und die Auswirkungen des demographischen Wandels abgemildert.

Betrachtet man Pörnbach hinsichtlich der Baulücken, fallen 83 unbebaute Grundstücke auf. Dies ist u. a. auf einem fehlenden Bauzwang in den bestehenden Bebauungsplänen zurückzuführen. Aufgrund dessen bleiben Baugrundstücke z. T. über Generationen unbebaut.

Die großen Umstrukturierungsbereiche, die ehem. Mälzerei und die ehem. Brauerei sind aufgrund ihrer Lage, Größe und Wertigkeit, im städtebaulichen Kontext von Pörnbach mit besonderer Sorgfalt und unter dem Gebot der städtebaulichen Einbindung in den Bestand zu betrachten. Im Bewusstsein dieser besonderen Herausforderung sind diese beiden Sonderpotentiale in die Zukunft zu führen. Nicht zu vergessen ist deren identitätsstiftende Wirkung, insbesondere die der ehem. Mälzerei, mit ihren markanten historischen Gebäuden. Beide Sonderpotentiale befinden sich in Privatbesitz.

Für den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Leerstand in der Ortsmitte sollten ggf. Nachnutzungen gefunden werden, die auch der städtebaulichen Struktur Rechnung tragen. Dazu gehören auch die Nebengebäude der Hofstellen im Ortskern, die oftmals nur als Unterstand / Lager genutzt werden. Im Zuge der Bevölkerungsentwicklung ist darauf zu achten, dass eine partiell starke Nachverdichtung zu einem hohen Versiegelungsgrad führen kann. Aufgrund des tatsächlichen Wachstums und unter Berücksichtigung der Potentialflächen, sowie der statistischen demografischen Entwicklung ist das Maß der ortsverträglichen Entwicklung genauer zu definieren.

Gebietskategorien – theoretisches Entwicklungspotential



7.5.8 Überlegungen über die Verfügbarkeit mit höchstem theoretischen Realisierungspotential

Aufgrund des Selbstbindungsschlusses der Gemeinde, im Rahmen des ISEK's, die Innenentwicklung einer Außenentwicklung vorzuziehen, wurden die Flächen weiteruntersucht.

Die noch nicht bebauten Grundstücke bieten in allen Gebietskategorien die größte Chance für eine zeitnahe Nachverdichtung.

Im Bereich – Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern – könnte zukünftig teilweise gemischte Nutzung im prägenden Ortskern, entlang der B13 und im hinteren Bereich (2. Reihe) Parzellierungsstrukturen entwickelt werden. Für die – Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern – sind auch zukünftig Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss sicherzustellen und gegebenenfalls eine horizontale oder vertikale Gebäudeteilung zur Nutzungstrennung anzustreben. Dies ist auch aus Gründen des Immissionsschutzes von Bedeutung.

Dieser Bereich stellt z. T. eine Versorgungsachse dar, die jedoch langfristig erweitert und gesichert werden sollte.

Die strukturhaltenden Wohnbereiche bieten genügend Raum für ein ruhiges und noch dörflich geprägtes Wohnen mit ausreichend Wohnraum und Grünflächen. Zudem ist der Erhalt der städtebaulichen Strukturen gegeben (Strukturerhaltendes Wohnen).

Auch für den – Parzellierungsbereich – ist eine Zweigeschossigkeit ökologisch und ökonomisch zukünftig sinnvoll.

Für eine mögliche Nachverdichtung auf unbebauten Grundstücken im unbeplanten Innenbereich, könnten ca. 60 WO (Annahme 2 WO je unbebautes Grundstück) realisiert werden.

Durch die Errichtung von 2 WO auf den unbebauten Grundstücken in Bebauungsplänen könnten ca. 100 WO generiert werden.

Insgesamt ergäbe dies ein theoretisches Potential von ca. 160 Wohnungen

Durch die Teilung übergroßer tlw. auch landwirtschaftlich genutzter Grundstücke, für z. B. Nachkommen, entstünde weiteres Potential. Umnutzungen bzw. Ersatzbauten stellen in diesem Kontext auch eine gute Möglichkeit zur schnellen Innenverdichtung, dar.

Zusammenfassung

Wie der Gemeinderat in seiner Klausur am 17.09.2022 festgelegt hat, soll sich das Bevölkerungswachstum auf den Hauptort Pörsbach beschränken.

Gemäß den oben aufgeführten Berechnungen verfügt die Gemeinde Pörsbach in ihrem Hauptort über ein großes theoretisches Nachverdichtungspotential. Leider war es in den letzten Jahren der Gemeinde nicht möglich dieses Potential hinreichend zu aktivieren.

Da der fehlende Bauzwang in den bestehenden Bebauungsplänen, sowie keinerlei Baugrund in öffentlicher Hand und keine verfügbaren Grundstücke oder freiwerdenden Hofstellen der Gemeinde zur Verfügung stehen.

Um alle Möglichkeiten der Nahverdichtung zu prüfen, sieht die Gemeinde in der Untersuchung zur theoretischen möglichen Verfügbarkeit das größte Umsetzungspotential.

Die Umnutzung ehem. landwirtschaftlicher Anwesen, wird sich erst nach Aufgabe, oder durch Übergabe an die nachfolgende Generation positiv auf eine Flächenbereitstellung auswirken.

Ein weiterer Anreiz für eine Nachverdichtung liegt zudem in der Veränderung der Gesetzeslage, durch das 1. und 2. Modernisierungsgesetz. Im Zuge dieser Änderungen ist davon auszugehen, dass durch die Genehmigungsfreistellung von Dachgeschossausbauten und die damit verbundene Erweiterung des Wohnraumes, auch mehr Wohnungen entstehen.

Da die Gemeinde, wie auf den vorherigen Seiten erläutert, auf keine der dort genannten Flächen im Innenbereich direkten Zugriff hat, sollte sie versuchen Anreize zu setzen, um dadurch die Verfügbarkeit zu erhöhen.

Ansonsten müsste die Gemeinde Flächen entwickeln, um junge Familien oder auch ältere und junge Menschen am Ort zu halten. Eine kurzfristig mögliche Bereitstellung anhand des absehbaren Bedarfs erscheint jedoch sinnvoll, um weitere Innenentwicklungen nicht zu konterkarieren. Es ist den tatsächlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen.

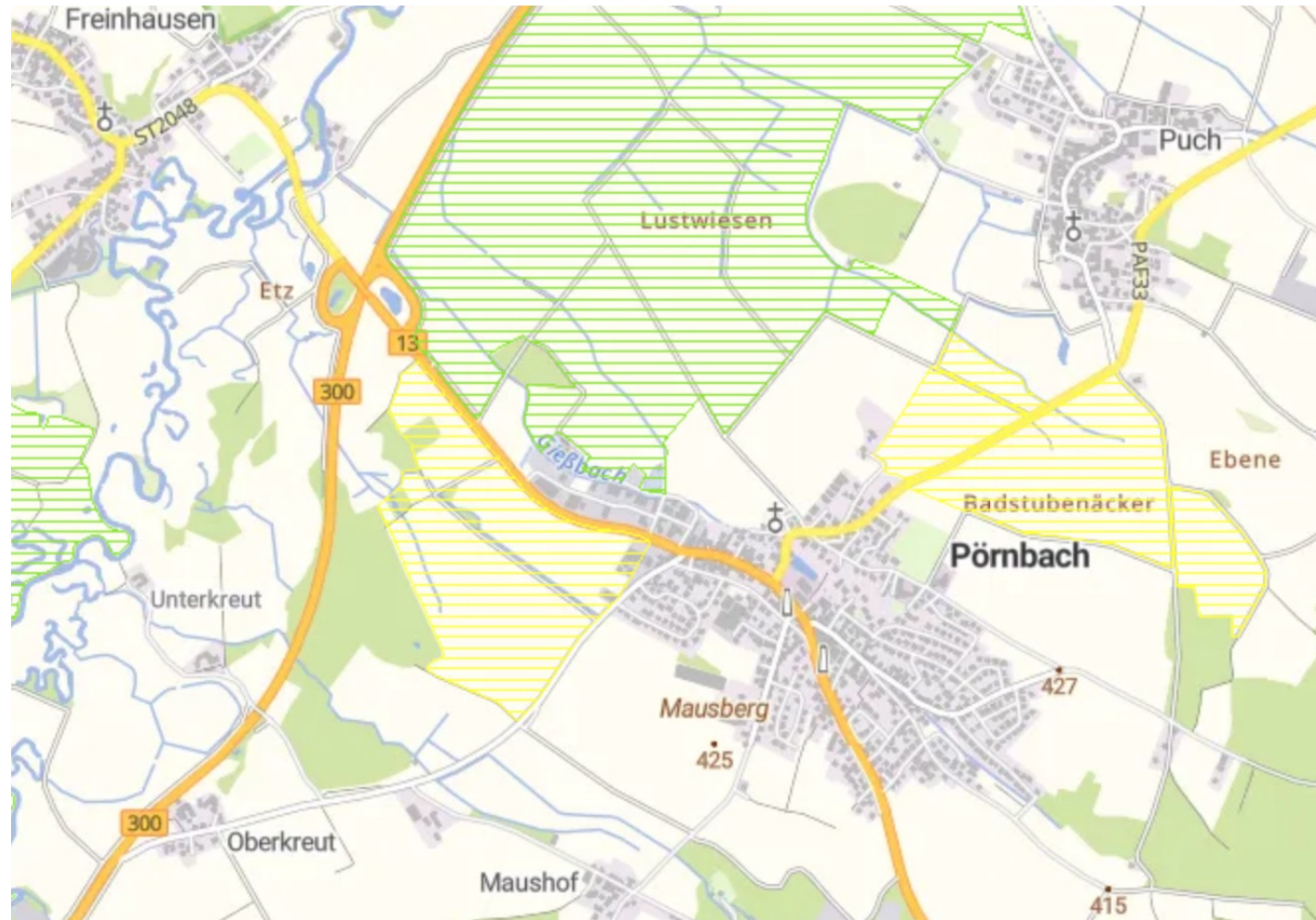
Der fehlende Bauzwang in den bestehenden Bebauungsplänen, sowie keinerlei Baugrund in öffentlicher Hand und keine verfügbaren Grundstücke oder freiwerdenden Hofstellen, führen zu einer besonders herausfordernden Situation für die Gemeinde Pörsbach.

8. Freiraum, Klima und Grün

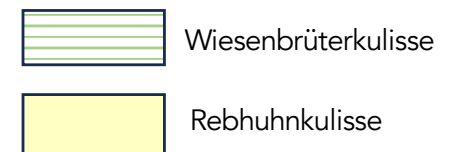
8.1 Schutzgebiete die an das Ortsgebiet von Pörbach grenzen.

Pörbach schließt im Nordwesten an die Wiesenbrüterkulisse an, die von Wiesenbrütern für die Brut genutzt werden. Innerhalb der Wiesenbrüterkulisse wird eine Bewirtschaftung im Rahmen des bayerischen Vertragsnaturschutzprogramms bevorzugt angestrebt. Zusätzlich bildet die Wiesenbrüterkulisse eine fachliche Beurteilungsgrundlage für Planungs- und Eingriffsvorhaben in diesen Gebieten.

Im Südwesten und im Nordosten schließt die Feldvogelkulisse - Rebhuhn an. Diese umfasst Flächen, die von Rebhühnern innerhalb der Agrarlandschaft für die Brut genutzt werden. In der Feldvogelkulisse sollen verstärkt für die jeweilige Art geeignete Schutzmaßnahmen umgesetzt werden. Zusätzlich bildet die Kulisse eine ergänzende fachliche Beurteilungsgrundlage für Planungs- und Eingriffsvorhaben in diesen Gebieten.



Quelle: <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/natur/vogelkulissen?>



8.2 Vorhandene Grünstrukturen und deren städtebauliche Qualifizierung

Die gestalterische, räumliche Prägung (Städtebau)

- Die Baumreihe entlang der B13 Münchner Straße,
- Großbäume im öffentlichen und privaten Raum, die die Straßen fassen, gliedern und Räume definieren.
- Vorgärten als Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum. Vorgärten geben den Häusern Distanz zur Straße.

Die klimatische und ökologische Bedeutung,

- Großbäume sind Schattenspenden, filtern Feinstaub,
- Der Bach trägt zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen im bebauten Ortsbereich bei.
- Vorgärten reduzieren die versiegelte Fläche und fördern Biodiversität.

Die kulturelle Verankerung,

- Großbäume und Vorgärten prägen die bayerischen Dörfer über Jahrhunderte,
- Die grünen Ortsränder bilden den Übergang in die freie Landschaft und bieten zudem Windschutz,
- Die Privatgärten stellen durch die individuelle Gestaltung eine Erweiterung des Lebensraums dar.

Zusammenfassend wird dadurch das Ortsbild strukturiert und gestaltet. Das Klima sowie die Umwelt verbessert und Identität und Wiedererkennbarkeit gesichert.

8.3 Innerörtliche Großbäume, Vorgärten und Gärten

8.3.1 Großbäume im öffentlichen Raum



Kirchplatz



Ingolstädter Straße beim ehem.
Gasthaus Post



Münchener Straße

Großbäume spenden Schatten, filtern Feinstaub und erhöhen unsere Resilienz, aufgrund dessen sind sie hinsichtlich der Klimaveränderung unerlässlich.

Nur durch die Erhöhung der Biodiversität kann eine Klimaresilienz entstehen.

In Pörnbach sind nicht nur einige markante Bäume zu finden, sondern auch begrünte Gärten und mit Bäumen und Hecken begrenzte Grundstücke.

Im öffentlichen Raum sind wie oben auszugsweise dargestellt einige Großbaumpflanzungen zu finden.

8.3.2 Großbäume auf privaten Flächen – Vorgärten und Gärten



Quelle: Bayernatlas
https://atlas.bayern.de/?c=681540,5387692&z=18&r=0&l=vt_luftbild&mid=2



Gabelung Hopfenstraße / Lindenstraße
ISEK Pörmbach

Die Großbäume im ortsräumlichen Verbund bilden Raumkanten und sind dadurch prägend für das Ortsbild. Durch ihre Größe begrenzen sie den öffentlichen Raum, auch wenn diese in Privatgärten stehen. Ein Großbaum kann eine fehlende bauliche Raumkante im Ortsgefüge ersetzen. Sie sorgen zudem für eine Durchlüftung und spenden Schatten, insbesondere Fußweg begleitend.

Die flächige Begrünung mit dem Gärtnerweiher, im Schloss, sowie die Fläche südlich der Schule und Raiffeisenstraße bilden bereits einen Teil der örtlichen Luftaustauschschneisen.



Ingolstädter Straße (beim Schloss)



Pfarrhof



Private Vorgarten / Zufahrt mit Rasenfuge



Für den Abtransport von Oberflächenwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, ist eine nicht verdichtete Oberfläche (Rasenfuge) notwendig. Die Anlage von begrünten Vorgärten, inklusive der nicht verdichteten Beläge ist ein wesentliches Merkmal dörflich, ländlicher Strukturen.



Begrünte dörfliche Gärten



Wiesen mit Obstbäumen, sowie blühende Bauerngärten tragen wesentlich zur Biodiversität bei und sind auch bei Nachverdichtungen wichtig und im Rahmen einer möglichen Bebauung zu prüfen. Insbesondere auch im Bereich der Luftaustauschschneisen.

Grünverbindungen und deren Wertigkeit

Die innerörtlichen Grünflächen sind nicht komplett verbunden und weisen gestalterisches Verbesserungspotenziale auf, insbesondere im Bereich des Gießbaches, der an einigen Stellen verrohrt ist, was den Luftaustausch reduziert, da die kühlende Wirkung dadurch verringert wird. Die Uferbereiche des Gießbaches liegen zwar zum größten Teil auf Privatgrund, wodurch diese nicht zugänglich und direkt erlebbar sind.

Die Bedeutung als Frischluftschneise im orträumlichen Verbund von Pörnbach ist auch ohne öffentlichen Zugang nicht beeinträchtigt.

Um den Luftaustausch jedoch sicher zu stellen, wäre es sinnvoll den Bach so weit wie möglich freizulegen.

Es gibt nur sehr wenig straßenbegleitende Grünflächen mit Gestaltungspotential, insbesondere an der B13 Ingolstädter Straße. Entlang der Münchener Straße B13 ist bereits eine straßenbegleitende Großbaumreihe, die eine optische und faktische Distanz zur B13 herstellt und zudem als Feinstaubfilter fungiert, vorhanden.

Baumpflanzungen, insbesondere ein Hofbaum sind Mittelpunkt des sozialen Lebens und liefern ökologischen Nutzen wie Schatten, Biodiversität und Luftverbesserung. Früher wurden sie zur Gründung des Hofes gepflanzt, als Zeichen der Verbundenheit mit Land und Familie.

Die Summe aller Grünflächen, sowie deren Verbindungen und auch Verknüpfungen mit dem Außenbereich bilden Luftaustauschschneisen, welche die Wärmeinseln im Ortskern (überbaute Flächen inkl. Straßen und befestigte Flächen) belüften und für ein angenehmes Klima sorgen. Die offenen Flächen lassen das Niederschlagswasser in Folge von Starkregenereignissen schnell abfließen und verhindern dadurch Überschwemmungen, bzw. mindern deren Folgen. All diese Gegebenheiten tragen nicht nur dem klimagerechten Städtebau Rechnung, sondern in erster Linie dem Wohlbefinden und schadlosen Leben im Rahmen der zunehmenden Klimaerwärmung.

Die Ortsrandeingrünung stellt den Übergang von der Bebauung des Innenbereichs zum Außenbereich dar und verknüpft diese beiden Bereiche.

Die Grünflächen sollten sich wie ein Teppich durch den gesamten Ortsbereich ziehen und sich an den Ortsrändern wieder mit dem Außenbereich verknüpfen.

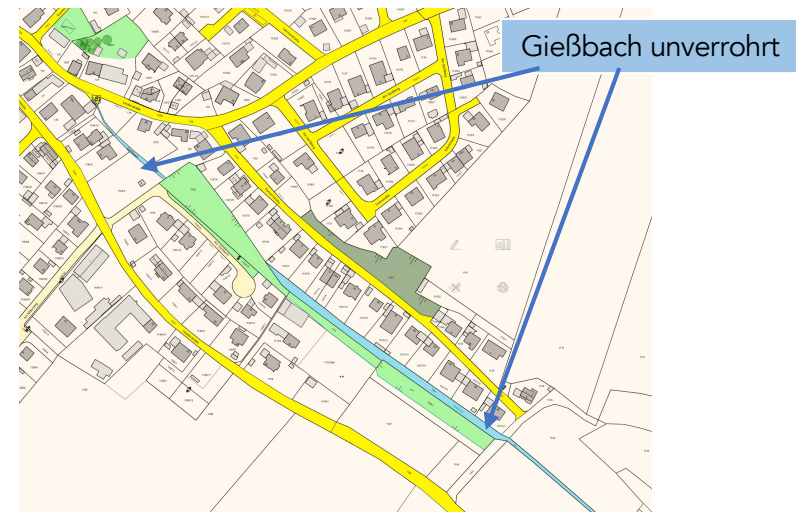
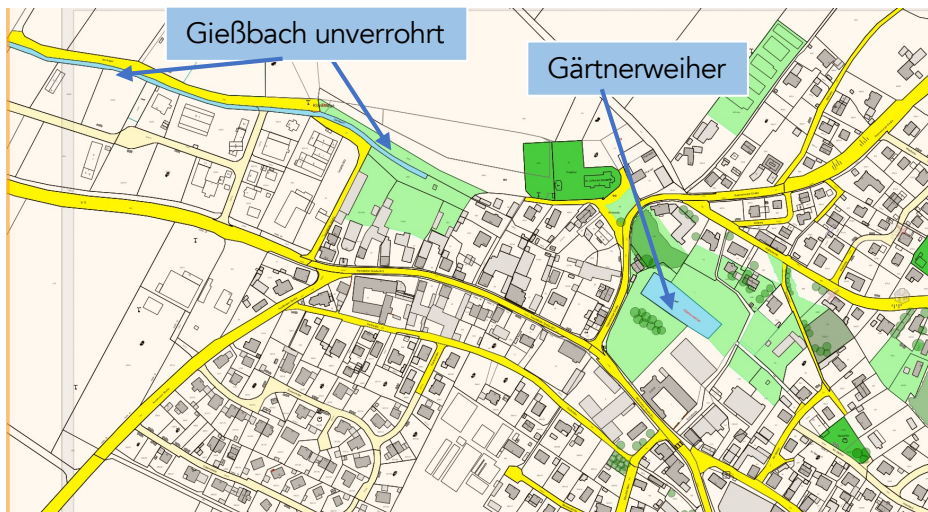
8.5 Der Gießbach in seinem Verlauf



Gießbach am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets*



Gießbach in der Hopfenstraße; am Ortsrand nach Südosten*



Der Gießbach ist entlang der Straße Am Anger im Gewerbegebiet (Norden) größtenteils unverrohrt. Nach den letzten Häusern in südlicher Richtung, entlang der Hopfenstraße verläuft er auch unverrohrt.

Innerorts ist der Gießbach von der Lindenstraße in Richtung Regenrückhaltebecken, ortsauwärts in Richtung Süden unverrohrt.

Auffällig ist die fehlende Baumbegleitung des Gießbaches. s. Karte Seite 111 unten links.

Ein weiteres offenes Gewässer in Ortsmitte (im Schlossgarten) ist der Gärtnerweiher.

Der Einfluss eines naturnahen Baches erhöht den Freizeitwert, das Naturerlebnis und das Wohlbefinden. Es findet eine lokale Luft- und Klimaverbesserung statt, auch wenn dieser nicht für die Allgemeinheit zugänglich ist.

Zudem kann ein Bach die Attraktivität des Ortes fördern und ein Treffpunkt für soziale Interaktionen sein.

Die Renaturierung oder Öffnung des Gießbachs kann somit die Lebensqualität ganz erheblich verbessern.

Studien zu Grünräumen, Waldnähe und eine naturnahe Umgebung zeigen eine Lebensqualitätssteigerung von bis zu 14%.

Dies trifft auch auf einen renaturierten Bach zu, hier ist eine Steigerung von 10 -14% in der Lebensqualität verzeichnet.

Quelle: www.nature.com,

8.5.1 Mögliche Oberflächenwasserthematik im Ortsbereich



HQ20; PlanVE LP02.3g

- Legende
- Modellgrenze hydraul.
 - Achse Gießbach
 - Gebäude
 - Wohngebäude
 - Anderes Gebäude
 - Gebäude für öffentliche Zwecke
 - Fließtiefen [m]
 - 0,01 - 0,10
 - 0,10 - 0,20
 - 0,20 - 0,30
 - 0,30 - 0,40
 - 0,40 - 0,50
 - 0,50 - 0,75
 - 0,75 - 1,00
 - > 1,00
 - Ereignisse
 - Ort bekannt
 - Ort umg. bekannt
 - Ort unbekannt



HQ100; PlanVE LP02.3f

Die Bezeichnung HQ 20 steht in der Hydrologie für ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen etwa alle 20 Jahre auftritt und ein entsprechendes Überschwemmungsgebiet betrifft. Analog ist dies für das HQ100 zutreffend. Diese Karten bilden eine Grundlage für das Hochwassermanagement der Gemeinde. Für die betroffenen Flächen, die ggf. von einer Überschwemmung betroffen sein könnten, schlägt das Konzept Möglichkeiten zur Vermeidung von Schäden und Risiken vor.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es sich bei dem Integralen Hochwasserschutzkonzept – und Rückhaltekonzept der Gemeinde nicht um ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt.

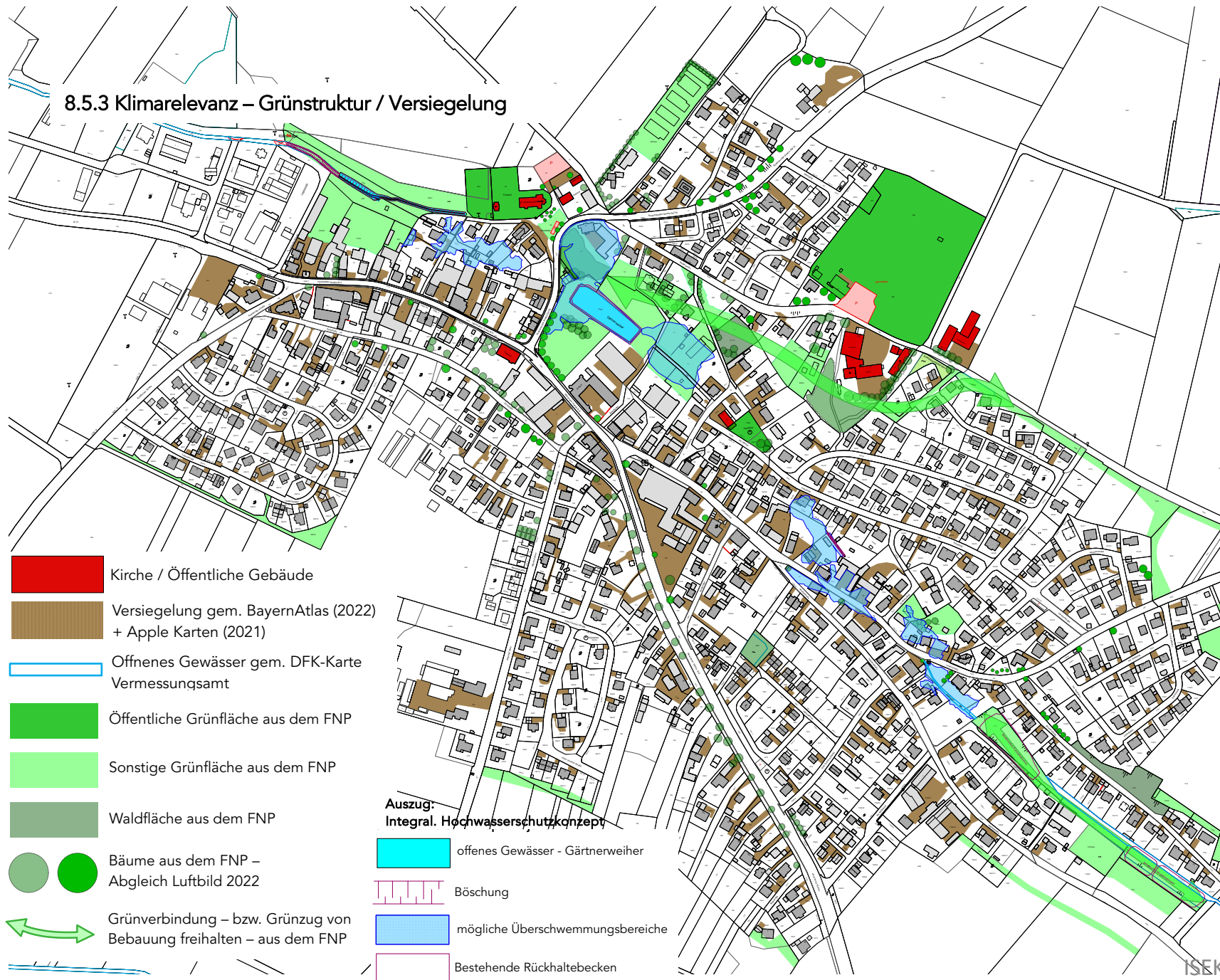
Im Rahmen der ISEK-Planung wurden keine eigenen Pläne zum Hochwasser / Überschwemmung bei Starkregen erarbeitet.

8.5.2 Versiegelung

Aufgrund der bestehenden versiegelten Flächen und der zukünftigen Nachverdichtung im Innenbereich und der zunehmenden Verschärfung der Starkregenereignisse ist eine Entsiegelung der Flächen eine notwendige Konsequenz. Die massive Versiegelung trägt zudem wesentlich zur Überhitzung bei.

Versiegelung gem. Bayern Atlas Stand 2022
und Apple Karten Stand 2021

8.5.3 Klimarelevanz – Grünstruktur / Versiegelung



Grünvernetzung - Klimaresilienz.

Die innerörtlichen Grünflächen sind nur teilweise miteinander verbunden und weisen zwischen Feuerwehr und Rückhaltebecken eine Lücke auf. Zudem ist auf das Zusammenspiel der Baumpflanzungen, der blauen Infrastruktur und der Entsiegelung zu achten. In der Zusammenfassung all dieser Komponenten kann langfristig eine Erhöhung der Klimaresilienz stattfinden.

8.5.4 Analyse Klimarelevanz – Kaltluft / Luftaustausch

Kaltluftschneisen / Luftaustauschschneisen tragen zur Durchlüftung der überhitzten Bereiche bei, insbesondere entlang der B13, wo kaum Grünflächen zu finden sind. Zur Erhöhung der Lebensqualität und der Aufenthaltsqualität stellt der Gießbach einen wichtigen Faktor dar.

Ein Bach kann wesentlich zum Luftaustausch und damit zur Klimaregulierung beitragen.

Vorschlag

vervollständigen der Grünverbindung
-Redundanz gegen Hochwasser / Hitze

Grün- / blaue Lunge – Luftaustausch

ISEK Pörnbach

8.5.5 Öffentliche Grün- / Aufenthaltsflächen und Begegnungsflächen – Grünvernetzung und Klimaresilienz

In Pörsbach sind die Ansätze dieser Luftaustauschschneisen, auf der vorangegangenen Seite zu erkennen. Eine Durchgängigkeit erhöht die Biodiversität und somit die Klimaresilienz.

Entsiegelung und Großbaumpflanzungen und die Stärkung der blau / grünen Lunge führen sogar zu einer dauerhaften Verbesserung der Lebensqualität.

Aufgrund der B13 Ingolstädter Straße sind Bäume straßenraumbegleitend aufgrund des Platzmangels nicht möglich. Hier würden sich Verbesserungen durch Baumpflanzungen auf den Gedanken eines Hofbaumes beschränken. Der Hofbaum führt jedoch in den seltensten Fällen zu einer direkten Verschattung des Gehweges.

Trotzdem führt er zu einer Verbesserung der Feinstaubbelastung, reduziert Hitzestaus und verbessert den Abfluss bei Starkregenereignissen aufgrund eines erforderlichen Pflanzbereiches.

Diese „blau / grüne Lunge“ reduziert eine Überhitzung im bebauten Ortskern und dient somit langfristig als Klimaregulator. Jedoch würde sich deren Stärkung dauerhaft positiv auswirken.

Die innerörtlichen Grünflächen verbinden den Innenbereich mit dem Außenbereich und ermöglichen somit einen Luftaustausch. Diese „blau / grüne Lunge“ ist unterlegt mit Spielplätzen, privaten Gärten, dem Bachlauf, dem Schulhof und am nördlichen Ortsrand mit dem Sportgelände. Diese reduziert die Überhitzung im bebauten Ortskern und dient somit langfristig als Klimaregulator. Jedoch müssen diese erhalten und gestärkt werden, um dauerhaft positive Auswirkungen zu erzeugen.

9. Dienstleistung und Gewerbe

9.1 Gewerbe und Nahversorgung

Die Gemeinde Pörsbach zählt 62 Gewerbetreibende, überwiegend Kleinst- und Kleinunternehmen. Sie sind in vielfältigen Branchen tätig – von der Agrarwirtschaft über Baugewerbe, Handwerk und Dienstleistungen bis hin zu Finanz-, Versicherungs-, Immobilien- und Handelsunternehmen. Für die Gemeinde sind nachhaltige Betriebe wichtig, die mit zukunftssträchtigen Themen arbeiten, sowie der örtlichen Versorgung und Dienstleistungen dienen und dadurch langfristig Arbeitsplätze schaffen. Für die Nahversorgung stehen verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung: ein Metzger, ein Lebensmittelmarkt, ein Getränkehandel sowie weitere Einzelhändler. Ergänzt wird das Angebot durch ein Gasthaus mit Übernachtungsmöglichkeiten. Darüber hinaus sind einige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ansässig, darunter Friseure, eine Bank, eine Poststelle, ein Pizzaservice, ein Kfz-Aufbereitungsbetrieb, ein Schreiner, Anbieter von Gesundheitsdienstleistungen, eine Tankstelle sowie weitere Unternehmen im Gewerbegebiet.

Anfang April 2025 hat im ehemaligen Gasthof zur Post der neue Dorfladen mit Café eröffnet. Er bietet ein breites Sortiment an regionalen Produkten und Getränken. Der Umbau wurde mit Mitteln des Freistaates Bayern aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm teilfinanziert.

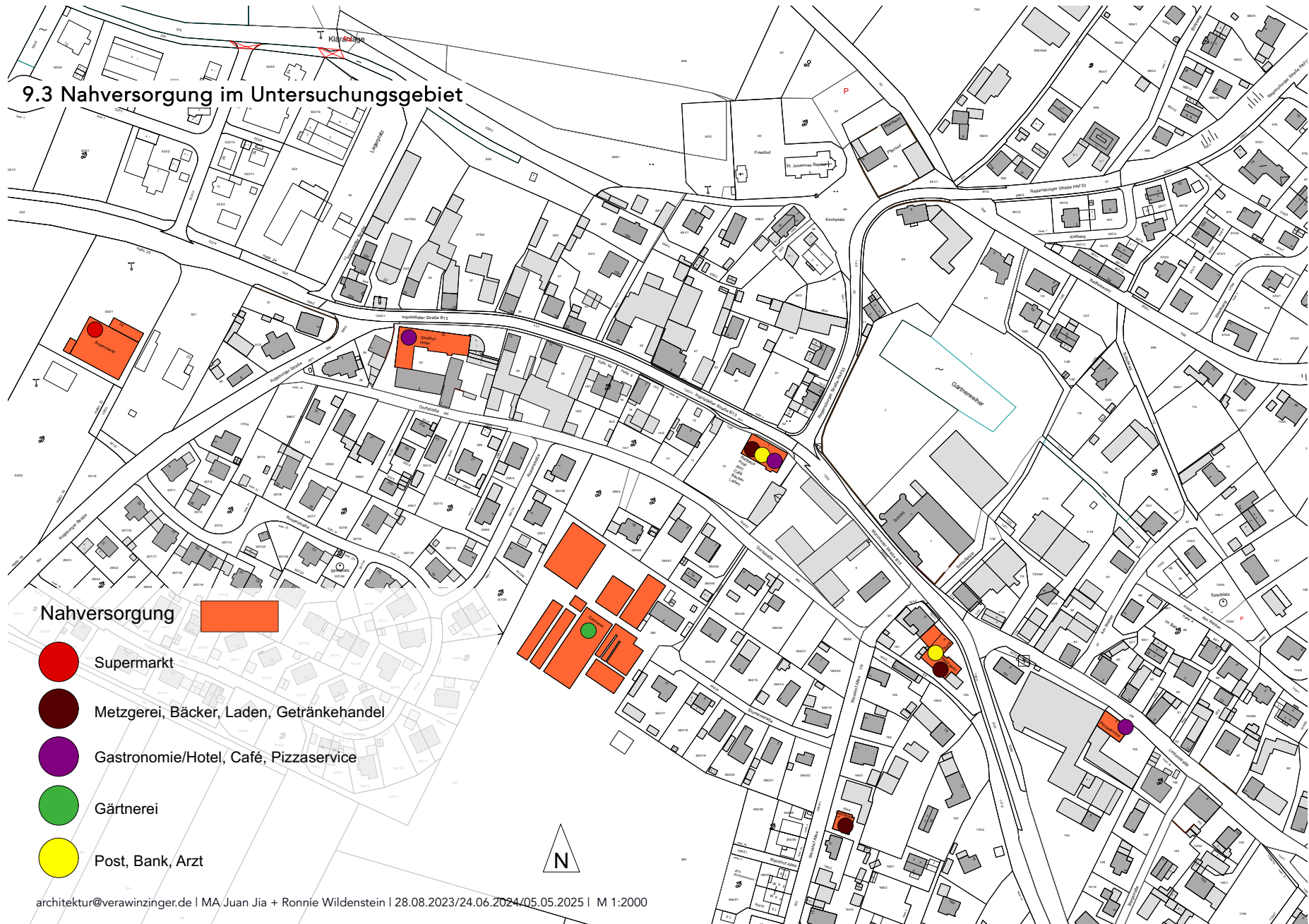
9.2 Landwirtschaft und Gewerbeflächen

Die historisch gewachsene landwirtschaftliche Prägung Pörsbachs zeigt sich im Jahr 2025 noch in vier aktiven landwirtschaftlichen Betrieben. Dennoch sind die früheren Strukturen im Ortsbild, insbesondere auch die Dreiseithöfe, weiterhin erkennbar. Entlang der Ingolstädter Straße (B13) und der Lindenstraße finden sich entsprechend mehrere ehemalige Hofstellen, deren Wirtschaftsgebäude teils untergenutzt oder sogar ungenutzt sind. Angesichts der aktuellen Entwicklungen in der Landwirtschaft ist in Zukunft mit weiteren Brachflächen zu rechnen. Die bereits seit 30 Jahren fortschreitende Umstrukturierung in der Landwirtschaft ist auch in Pörsbach abzulesen.

An der Kreuzung Münchner Straße (B13) und Lindenstraße befindet sich eine Ansammlung von Gewerbebetrieben. Prägend für diesen Bereich ist das teilweise brachliegende Brauereiareal, für das aufgrund seiner zentralen Lage künftig eine neue Nutzung angestrebt werden sollte. Ebenso stellt die gegenüber dem Schloss liegende leerstehende Mälzerei eine weitere Gewerbebrache dar.

Der überwiegende Teil der Gewerbeflächen Pörsbachs befindet sich im Gewerbegebiet „Am Anger“ im Westen der Gemeinde. Nach Einschätzung der Gemeinde sind die vorhandenen Flächen aber derzeit ausreichend; eine Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen besteht aktuell nicht.

9.3 Nahversorgung im Untersuchungsgebiet



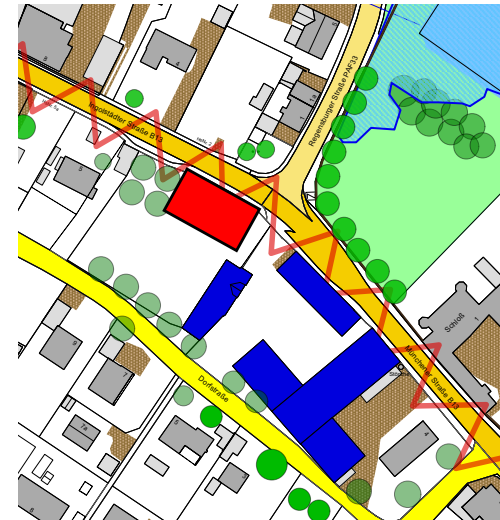
architektur@verawinzinger.de | MA Juan Jia + Ronnie Wildenstein | 28.08.2023/24.06.2024/05.05.2025 | M 1:2000

9.4 Potentiale

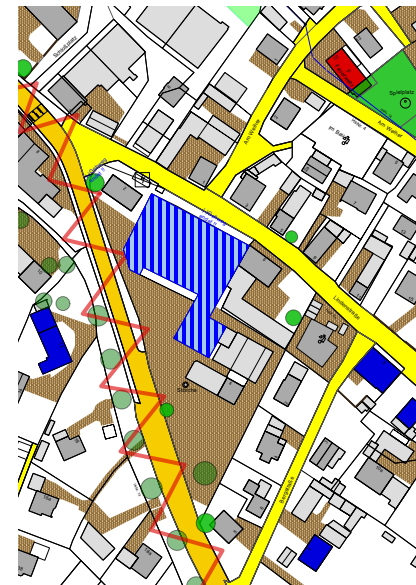
Mit der Entwicklung des ehemaligen Gasthofs zur Post im Jahr 2025, der im Nordwesten an die Mälzerei angrenzt, wurde die Versorgungsstruktur in Pörsbach deutlich aufgewertet und gilt aktuell als ausreichend. Aufgabe der Gemeinde ist es nun, diese Versorgung langfristig zu sichern und im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung Pörsbachs gezielt zu erweitern. Sowohl die gewerbliche Entwicklung im Ortskern als auch außerhalb schafft zusätzliche Möglichkeiten.

Zur langfristigen Sicherung der Infrastruktur, der Nahversorgung und des Wohnens bergen sowohl die ehemaligen Hofstellen als auch die großen Flächen der früheren Mälzerei und Brauerei ein erhebliches städtebauliches Potential. Aufgrund ihrer zentralen Lage im Innenbereich sind diese Gebäude und Flächen für die Gemeinde von großer Bedeutung und eignen sich besonders für Nachverdichtungen oder für eine Umnutzung über das Wohnen hinaus, wie z. B. für nicht störendes Gewerbe.

So lässt sich festhalten, dass der Ortskern ein großes Potential für die Versorgung und Dienstleistungen sowie für andere Wohnformen (generationsübergreifend, altersgerecht, usw.) bietet. Als gewachsener Mittelpunkt Pörsbachs steht jedoch die Gemeinde vor der Herausforderung die städtebauliche Prägung unter einer angepassten Nutzung in eine zukunftsfähige Entwicklung zu führen.



Ehemaliges Mälzerei Gelände



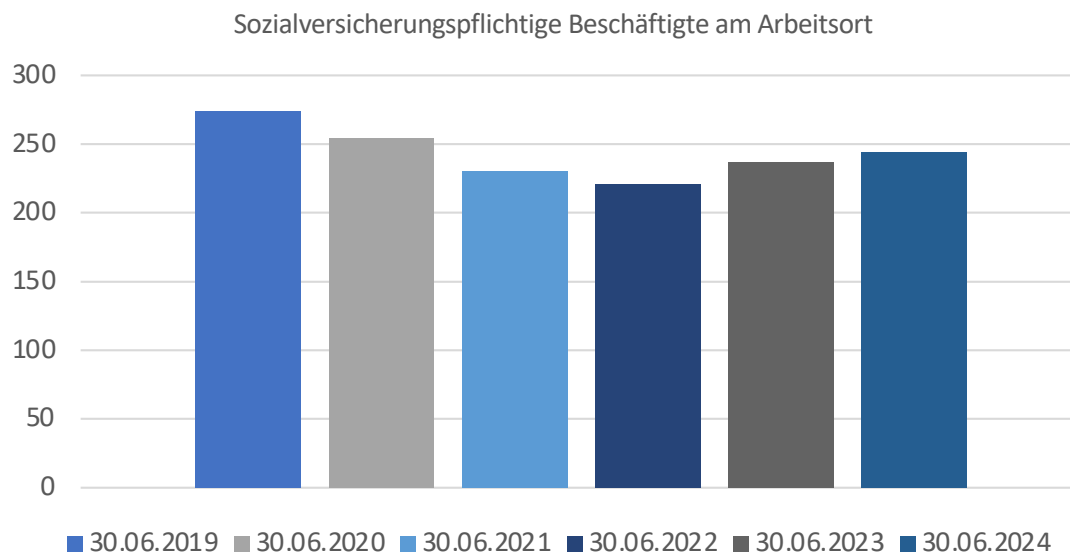
Ehemaliges Brauerei Gelände

9.5 Beschäftigung, Pendler und Arbeitslose

Die Anzahl der Beschäftigten nahm in den letzten Jahren wieder stetig zu, nachdem sie in der Covid 19 Pandemie von 2019 auf 2022 um beinahe 20 % zurückgegangen war. Im Jahr 2024 hatte sie noch nicht das Level von vor der Pandemie erreicht.

Bezogen auf die Arbeitslosigkeit waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Pörbach 22 Personen arbeitslos, was einer Arbeitslosenquote von 2,2 % entspricht. Damit lag Pörbach unter dem Landkreis-Durchschnitt von ungefähr 3 %.

In den letzten Jahren ist ein tendenziell leichter Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu beobachten.



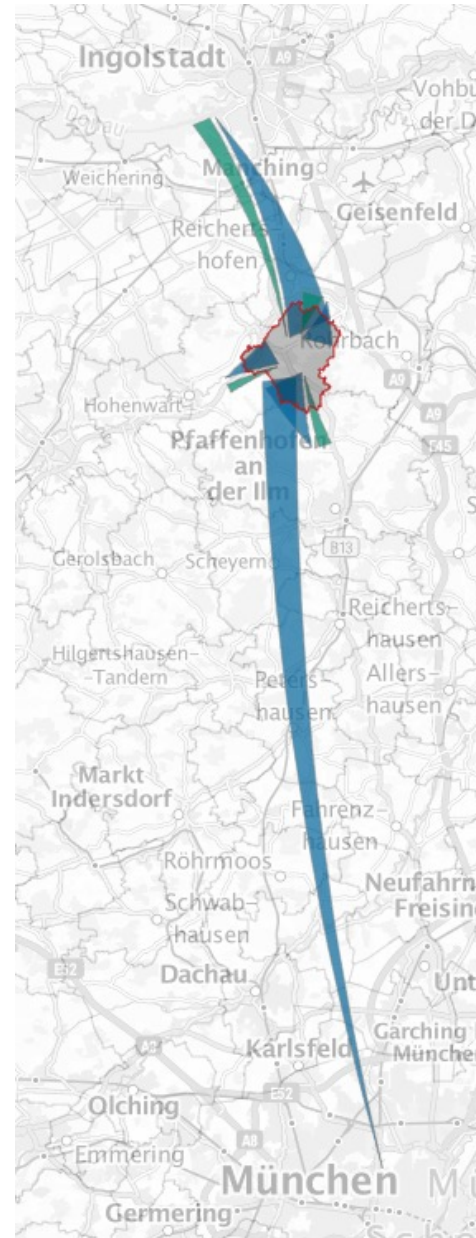
9.6 Pendlerströme in Pörbach

Im Jahr 2024 pendelten insgesamt 1.175 Personen aus der Gemeinde Pörbach in die umliegenden Gebiete, während 212 Personen einpendelten. Die Tagesbevölkerung liegt demnach bei 1.297 Menschen von insgesamt 2.260 Einwohnern. Daraus ergibt sich ein negativer Pendlersaldo von -963 im Jahr 2024. Besonders die Städte Ingolstadt, Pfaffenhofen a.d. Ilm und München mit ihren zahlreichen Arbeitsplätzen sind ausschlaggebend für die vergleichsweise hohe Auspendlerquote von 84,2 %.

Zum Vergleich: Der Markt Reichertshofen weist eine Auspendlerquote von 74,5 % auf, Rohrbach liegt bei 79,6 %.

Somit liegt Pörbach leicht über den Nachbargemeinden hinsichtlich des Pendleranteils.

Hierdurch wird deutlich, dass durch die Lage Pörbachs, nahe der Metropolregion Ingolstadt, der größte Teil der berufstätigen Bürger in die nahegelegenen größeren Orte auspendeln. So ist Pörbachs Entwicklung zur Schlafstadt bereits ablesbar.



Pendlerströme 2023 Ein- und Auspendelnde

Pörbach Bayern

Einpendelgebiete	Pendelnde	Km
Reichertshofen	31	5,2
Ingolstadt	30	16,7
Pfaffenhofen a.d.Ilm	17	7,0
Hohenwart	10	5,9
Auspengelgebiete	Pendelnde	Km
Ingolstadt	284	16,7
Pfaffenhofen a.d.Ilm	208	7,0
München	136	51,5
Reichertshofen	94	5,2
Hohenwart	62	5,9

Dargestellt werden die jeweils 5 - soweit vorhanden - größten Einpendel- und Auspendelströme ab mindestens 10 Pendelnden.

10. Soziale Infrastruktur

10.1 Betreuungseinrichtungen

Pörsbach ist hinsichtlich der sozialen Infrastruktur besonders im Bereich der Betreuungseinrichtungen gut ausgestattet.

Es besitzt eine Kinderkrippe, einen Kindergarten und eine Grundschule (OGTS). Diese sind im nordöstlichen Teil Pörsbachs konzentriert.

Die Wohngebiete – wie etwa der Bereich um die im Westen gelegene Rosenstraße – sowie insbesondere die Ortsteile haben daher zum Teil eine größere Entfernung zu den Betreuungs- und Bildungseinrichtungen zurückzulegen, was zusätzlichen Verkehr verursacht. Trotzdem partizipieren diese Einrichtungen von der Ortsrandlage, da hier der Übergang in die freie Landschaft, insbesondere für Kinder den Erlebnisraum erweitert.

Die einzelnen Einrichtungen befinden sich in unterschiedlichen baulichen Zuständen. Der Kindergarten wurde Ende 2022 eröffnet und ist damit vergleichsweise neu.



Kindergarten Storchennest *

ISEK Pörsbach

Die Kinderkrippe aus dem Jahr 2013 befindet sich in einem zeitgemäßen baulichen Zustand und erfüllt die Anforderungen der Gemeinde auch hinsichtlich der Anzahl an KITA-Plätzen. Mit den bestehenden Einrichtungen ist der aktuelle Bedarf in Pörsbach gedeckt. Im Jahr 2023 wurden von insgesamt 124 genehmigten Plätzen 105 Kinder betreut.

Besonders die Lage am Ortsrand ist hervorzuheben, da sie den Kindern ein angenehmes Umfeld und eine positive Atmosphäre bietet. Im Zusammenhang mit den Betreuungseinrichtungen wird jedoch deutlich, dass im Ort eine altersübergreifende Begegnungsstätte sowie zusätzliche Freizeit- und Spielmöglichkeiten fehlen bzw. eher für kleinere Kinder ausgelegt sind (vgl. Spielplatz am Weiher, Hans-Lackner-Straße, Rosenstraße und Hofmarkring). Eine Erweiterung solcher Angebote wäre daher hier sinnvoll und könnte in unmittelbarer Nähe zur bestehenden sozialen Infrastruktur ergänzt werden.



Kinderkrippe Schatzkisterl *

Die Grundschule stammt aus dem Jahr 1964 und ist bereits in die Jahre gekommen. Angrenzend befindet sich das Gebäude des ehemaligen Kindergartens, das derzeit ungenutzt ist. Zudem umfasst das Gelände eine Turnhalle mit Umkleiden sowie Räume für einen örtlichen Schützenverein im Untergeschoss. Weiterhin gibt es einen größtenteils asphaltierten Schulhof mit Spielgeräten und vergleichsweise jungen Baumpflanzungen.

Bezüglich des baulichen Zustands besteht hier ein Handlungsbedarf. Insgesamt besteht neben einer energetischen Sanierung auch Bedarf an weiterführenden baulichen Maßnahmen an den Gebäuden sowie am Schulhof. Besonders sollte das Gebäude des ehemaligen Kindergartens betrachtet werden, auch im Hinblick auf den Ausbau zur OGTS.



Grundschule in Pörnbach *



Turnhalle an der Grundschule *



Blick auf den Schulhof *



Übergang und Eingang zur Grundschule und Turnhalle*

10.2 Öffentliche Aufenthaltsflächen, Begegnungsflächen und soziale Einrichtungen

Die Lage der sozialen Einrichtungen liegt konzentriert im Nordosten Pörnbachs. Mit Räumen für Vereine, KIGA, KITA, Grundschule und Sportplatz und einem ausreichenden Parkplatzangebot ist das Angebot aufgrund der Ortsrandlage an dieser Stelle noch erweiterbar.

Da starke Geburtenjahrgänge gegeben sind stehen eine Auflösung der KITA, KIGA und der Grundschule derzeit nicht im Raum.

Die Gemeinde Pörnbach befindet sich in einem Schulverband mit Langenbruck.

10.2.1 Spielplätze

Der Ort Pörnbach besitzt derzeit vier Spielplätze. Diese sind in der Rosenstraße, Am Weiher, in der Hans-Lackner-Straße und im Hofmarkring.

Weitere Spielmöglichkeiten und Treffpunkte lassen sich an der Grundschule und am Kindergarten Storchennest finden, sowie auf dem Gelände des Sportvereins.

Hier gibt es zudem einen Bolzplatz.

Die Spielplätze richten sich mit ihren Spielgeräten jedoch hauptsächlich an Kinder und sind ausreichend. Die Spielplätze sind derzeit nicht verschattet.

Ein Treffpunkt für Jugendliche außerhalb der Vereinsaktivitäten – in Form von z.B. einem Jugendtreff – existiert in Pörnbach nicht.



Spielplatz Am Weiher;
links im Bild: Feuerwehrheim



Spielplatz an der Rosenstraße

10.2.2 Gesundheitsversorgung

Pörnbach verfügt über eine Hausarztpraxis in der Ingolstädter Straße (Bürgertreff „Zur Post“) und eine Tierärztin in der Regenburger Straße.

Eine Apotheke gibt es in der Gemeinde nicht. Aber dafür in den umliegenden Gemeinden Hohenwart, Reichertshofen, Rohrbach und Pfaffenhofen a.d. Ilm. Jedoch wird im Hinblick auf den Demographischen Wandel die Gesundheitsversorgung einen höheren Stellenwert erhalten.

Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Pfaffenhofen a.d. Ilm und Ingolstadt.

10.2.3 Sonstiges

Weitere soziale Einrichtungen sind: Eine Nachbarschaftshilfe, einen Fahrdienst sowie eine offene Ganztagschule.

Dazu kommen ein Feuerwehrhaus und das neue Rathaus im ehemaligen Gasthof zur Post.



Feuerwehrhaus Pörnbach

10.3 Vereine und Sportanlagen

Pörnbach verfügt über ein lebendiges Vereinsleben. Dazu zählen unter anderem ein Burschenverein, die Freiwillige Feuerwehr, ein Kirchenchor, der Krieger- und Soldatenverein, der Obst- und Gartenbauverein, zwei Schützenvereine, ein Sportverein und weitere diverse Vereine.

Nördlich der Grundschule befindet sich die Sportanlage mit u.a. Fußballfeldern, Tennisplatz sowie Anlagen für den Schulsport. Mit dem dazugehörigen Parkplatz bilden diese den Abschluss der öffentlichen Einrichtungen zum Außenbereich hin.

Das sanierungsbedürftige Vereinsheim umfasst mehrere Umkleiden, Sanitäranlagen, eine Küche, einem Kiosk, einen Aufenthaltsraum / Saal sowie eine Wohnung im Dachgeschoss. Diese Einrichtungen sind für ein gesundes Vereinsleben zentral und bedeutend. Sie sollten stets verfügbar und in gutem Zustand sein.

Die Parkfläche besteht derzeit aus einer durchgehenden asphaltierten Fläche. Dieser Parkplatz ist nicht besonders klimagerecht gestaltet und stellt einen harten Übergang in die freie Landschaft dar.



Parkplatz am Sportplatz *



Vereinsheim am Sportplatz*

Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken

(SWOT-Analyse)

SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse strukturiert die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bürgerbeteiligung und fokussiert auf wichtige Erkenntnisse der Analyse. Auf der Grundlage dieser Analyse und Aufteilung in die 4 Kategorien – Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken – können diese inhaltlich verschnitten werden, um die Handlungsfelder abzuleiten, aus welchen sich dann die Maßnahmen ermitteln lassen.

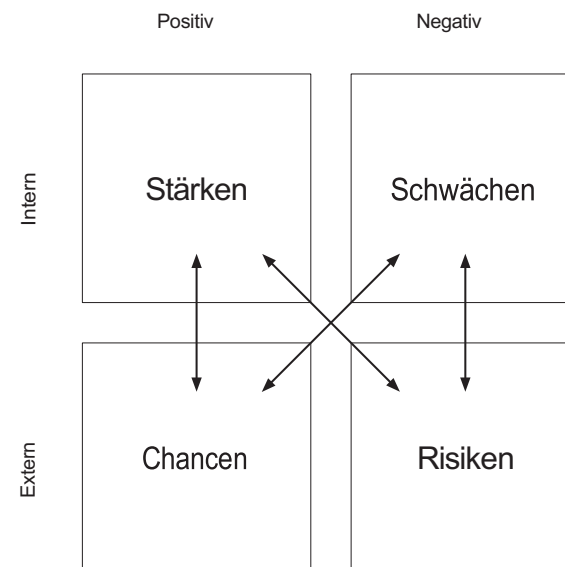
Die Bezeichnung SWOT kommt aus dem englischen und bedeutet: Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken). Sie ist ein gängiges Instrument der strategischen Planung. Mit dieser Analyse sollen Schlüsselfunktionen identifiziert werden, die für das Erreichen eines bestimmten Ziels wichtig sind.

Die Stärken und Schwächen stellen die Eigenschaften von Pörnbach dar. Es handelt sich um interne Faktoren, die beeinflusst werden können.

Chancen und Schwierigkeiten können auch durch Umweltfaktoren und Trends, die in die Zukunft gerichtet sind, beeinflusst werden. Diese gilt es zu beobachten, um ggf. mit Strategieanpassungen zu reagieren. Durch das Einbeziehen von internen und externen Faktoren werden dann ganzheitliche Strategien und Alternativen

- Stärken (positiv und intern) gilt es zu unterstützen und zu vergrößern.
- Schwächen (negativ und intern) gilt es zu verbessern und zu beheben.
- Chancen (positiv und extern) gilt es zu ergreifen und auszunutzen.
- Risiken (negativ und extern) gilt es zu vermeiden und auszuweichen.

Basierend auf der Analyse und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung lassen sich folgende zentrale Themenfelder erkennen:



Swot-Analyse geordnet nach den Themenfelder der Bestandsanalyse und Bürgerbeteiligung

Strengths (Stärken)	Weaknesses (Schwächen)
Kommunale Einordnung ▪ Lage an der Achse München-Ingolstadt in einer prosperierenden Region schafft Attraktivität. ▪ Lage in einem intakten landwirtschaftlich geprägten Landschaftsbild. Bevölkerung ▪ Mit durchschnittlich 20 Geburten im Jahr, stellt sich diese Altersgruppe als sehr stabil dar. Verkehr ▪ Durch die B13 ist die überregionale Anbindung gegeben. ▪ Gute Anbindung durch ÖPNV und Rufbusse. ▪ Gutes Radwegenetz für Tourismus und die regionale und überregionale Anbindung. ▪ 30-Zonen, fußläufige Verbindungen bieten Sicherheit für Fußgänger. Siedlungsstruktur und Ortsbild ▪ Die bereits sanierten Denkmäler, z. B. Gasthof „Zur Post“ und Schloss. ▪ Straßendorftypische Abwicklung der regionaltypischen Gebäude. ▪ Ortstypische Bauweise (insbesondere grenzständige Gebäude, prägende Hofsituationen, Schloss und ehem. Mälzerei und ehem. Brauerei) im Ortsbild ablesbar. ▪ Dorfstraße, stellvertretend für den dörflichen Straßenraum und das Miteinander aller Verkehrsteilnehmer.	Bevölkerung ▪ Das tatsächliche Wachstum stellt sich verglichen mit dem Landkreis eher schwach dar. ▪ Im Landkreisvergleich ist die Anzahl aller Altersgruppen unterrepräsentiert, ausgenommen hiervon die Senioren. Verkehr ▪ Die starke Verkehrsbelastung durch die B13. ▪ Die trennende Wirkung durch die B13. ▪ Starker Versiegelungsgrad bei den wenigen öffentlichen Parkplätzen. ▪ Schwachstellen im Bereich der Gehwege, hinsichtlich der Durchgängigkeit und Barrierefreiheit. Siedlungsstruktur und Ortsbild – Nutzungen und Nachverdichtungspotentiale ▪ Die fehlende Ortsmitte in der Straßendorftypologie. ▪ Durch die Nähe der prägenden Gebäudestruktur an der B13 wirken erhöhte Immissionen auf diese ein. ▪ Geringes Wohnangebot insbesondere für Junge, Alte, Pflegebedürftige und Alleinstehende jenseits des hohen Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern. ▪ Teilweise sanierungsbedürftiger Zustand von Gebäuden. ▪ Fehlende Kennzeichnung der Ortseingänge

SWOT-Analyse geordnet nach den Themenfelder der Bestandsanalyse und Bürgerbeteiligung

Strengths (Stärken)	Weaknesses (Schwächen)
Freiraum, Klima und Grün ▪ Vorhandene Grünflächen und Grünverbindungsansätze und der unverrorhrte Teil des Gießbaches und der Gärtnerweiher. ▪ Bestehende zum Teil ortsbildprägende Großbäume. Dienstleistung und Gewerbe ▪ Gute und aktuell ausreichende Nahversorgung. Soziale Infrastruktur ▪ Soziales Zentrum am Ortsrand, mit Betreuungseinrichtungen für Kinder und Sportanlagen. ▪ Ausreichendes Angebot an Spielplätzen. ▪ Ärztliche Grundversorgung für Mensch und Tier. ▪ Ausgeprägtes Vereins- und Sozialleben durch Nachbarschaftshilfe, Seniorentreffen, Spielplätze und Sportplatz.	▪ Zwei große Brachflächen direkt im Zentrum Pörnbachs prägen das Ortsbild, durch untypische bzw. stark sanierungsbedürftige Strukturen. ▪ Leerstände und teilweise Leerstände im Ortskern und unbebaute Bauflächen im gesamten Ortsgebiet. ▪ Fehlende Verfügbarkeit / Entwicklungsbereitschaft der Baulücken. Freiraum, Klima und Grün ▪ Starke Versiegelung im privaten und öffentlichen Bereich. ▪ Blau - / grüne Lunge ist nicht konsequent durchläufig. ▪ Überwiegende Verrohrung des Gießbaches, dadurch ist das Wasser nicht erlebbar. Dienstleistung und Gewerbe ▪ Hohe Auspendlerzahlen. Soziale Infrastruktur ▪ Sanierungsbedarf der Schule. ▪ Sanierungsbedarf der Sportanlagen und des Vereinsheimes. ▪ Keine Verschattung der bestehenden Spielplätze und des Schulhofes. ▪ Kein Treffpunkt für Jugendliche außerhalb der Vereinsaktivitäten.

Opportunities (Chancen)

Siedlungsstruktur und Ortsbild – Nutzungen und

Nachverdichtungspotentiale

- Entstehung einer Ortsmitte im Umfeld des sanierten ehem. Gasthofes „Zur Post“ – jetzt Bürgertreff.
- Unterschiedliche Nutzungen und deren differenzierte Anordnung in den Gebäuden entlang der B13.
- Brachflächen als Chance für nachhaltige Ortsentwicklung.
- Sicherung und Erhalt der gewachsenen Struktur ist Alleinstellungsmerkmal und daher identitätsstiftend.
- Erhalt der ehem. landwirtschaftlich geprägten Struktur durch Einfügung gemischter Nutzungen.
- Den Bedarf nach verdichtendem Wohnen durch Nutzung der großen Gebäudestrukturen decken.
- Hohes Innenentwicklungspotential.
- Differenziertes Nachverdichtungspotential in den Gebietskategorien, zur Stärkung und Erhalt der Ortsstruktur Pörnbachs.
- Identitätsstiftendes Erkennungsmerkmal an den Ortseingängen schaffen.

Threats (Risiken)

Bevölkerung

- Das prognostizierte Wachstum Pörnbachs birgt aufgrund des derzeitigen tatsächlichen schwachen Wachstums, das Risiko, dass eine starke Diskrepanz zwischen Prognosen und Realität eintreten kann.
- Die Alterspyramide in Pörnbach deutet auf das Risiko einer immer älter werdenden Bevölkerung hin.

Verkehr

- Die Anbindung durch die Bundesstraße birgt das Risiko des immerwährenden Schwerlastverkehrs und des sogar zunehmenden Individualverkehrs in sich.

Opportunities (Chancen)

Freiraum, Klima und Grün

- Komplettierung der Grünverbindungen und Freilegung des Gießbaches zur Schaffung von Kaltluftschneisen zum Luftaustausch.
- Weitere Großbaumpflanzungen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Verschattung und Verbesserung der Feinstaubbelastung.
- Eine hochwasserangepasste Bauweise, die Entsiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächen erhöht die Klimaresilienz.
- Erstellung eines kommunalen Wärmenetzes, auf der Grundlage eines Wärmekonzeptes.

Dienstleistungen und Gewerbe

- Nutzung als attraktiver Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort aufgrund der regionalen Anbindung.

Soziale Infrastruktur

- Erweiterung und Ausbau des Freizeitangebotes für Jugendliche, um einer Abwanderung entgegenzuwirken.
- Aufgrund der Ortsrandlage gute Erweiterungsmöglichkeit der sozialen Infrastruktur.

Threats (Risiken)

Siedlungsstruktur und Ortsbild – Nutzungen und Nachverdichtungspotentiale

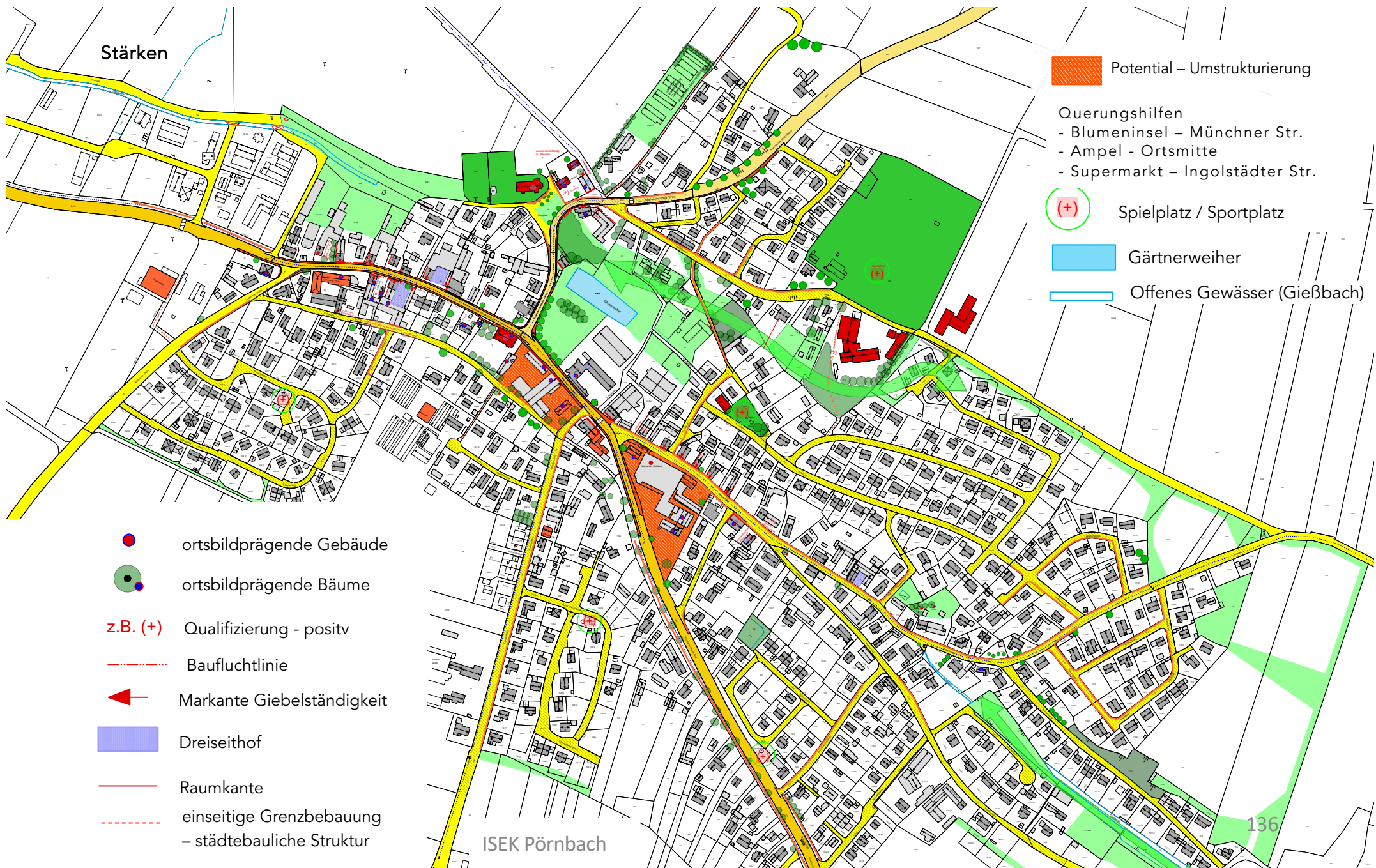
- Innenentwicklungspotentiale hängen von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer und Eigentümerinnen ab, Gemeinde hat hier kaum Möglichkeiten steuernd tätig zu werden.
- Verlust der ortsbildprägenden städtebaulichen Strukturen, aus der ehem. Landwirtschaft.
- Risiko bei Ersatzbauten durch Verlust der vorhandenen Gebäudestrukturen das Ortsbild negativ zu schädigen.

Freiraum, Klima und Grün

- Lage der B13 sowie hoher Versiegelungsgrad erhöht das Risiko eines Hitzestaus und der damit verbundenen vermehrten Feinstaubbildung.
- Risiko, dass eine Entsiegelung kaum erreicht wird.

Dienstleistung und Gewerbe

- Entstehung einer Schlafstadt durch hohen Auspendleranteil.
- Durch sinkende Bevölkerungszahlen Risiko der Schließung einzelner Betreuungseinrichtungen.



Schwächen



Leerstand, Stand 05/2024



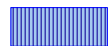
Verkehrsbelastung



Qualifizierung - Gehweg endet -



Qualifizierung z.B.
- Gefährlicher Übergang -



"schwierige" Nutzung im Bestand



übermässige Versiegelung



Unterbrechung Grünverbindung



Grün-/blaue Lunge nicht durchgängig



Private Umstrukturierungsbereiche



Sanierungsbedürftige öffentl. Einrichtung



fehlende Verschattung – Kinderspielplätze / Schulhof

Stärken / Chancen

Pörnbach ist ein attraktiver Wohnstandort, aufgrund seiner räumlichen Lage und Anbindung.

Das Siedlungsgebiet von Pörnbach mit der Gebäudeanordnung reicht weit in die Vergangenheit zurück. Diese Straßendorfstruktur mit den großen prägenden Kubaturen und den geschichtsrelevanten Brachen ist identitätsstiftend. Diese Stärken gilt es durch Nachnutzung und / oder ortstypische Ersatzbauten sicherzustellen.

Die Schaffung eines Bürgertreffs in der Ortsmitte zeigt eine erste sehr positive Entwicklung, die es auf die anderen Brachflächen zu übertragen gilt und diese durch eine adäquate Nutzung für die Bevölkerung öffnet und somit in das dörfliche Leben einbindet.

Das sehr aktive Vereinsleben und die für Familien mit Kindern vorhandenen Einrichtungen gilt es langfristig zu erhalten.

Die Weiterentwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort für alle Generationen, mit entsprechend ausreichendem Gewerbe und Dienstleistungen, ist aufgrund der Lage Pörnbachs und seiner Potentiale gegeben. Diese Faktoren gilt es zu erhalten und zu fördern. Die Einbettung Pörnbachs in den wunderschönen Landschaftsraum der Holledau trägt hier maßgeblich dazu bei.

Um die erforderliche Lebensqualität zu verbessern sind die vorhandenen Ressourcen, wie der Gießbach und die Grünflächen auszubauen, zu verbinden und insoweit möglich für die Bevölkerung zugänglich zu machen.

Schwächen / Chancen

Die Anbindung Pörnbachs verursacht potentielle Immissionsprobleme und trennt entlang der Ingolstädter Straße den Raum. Um die Belastung für die Anwohner zu reduzieren, ist die Nutzungsverteilung für die anliegenden großen Kubaturen entsprechend neu zu denken. Aufgrund dessen könnte der Erhalt dieser Gebäudestrukturen gesichert werden.

In der Fortführung bieten die Brachflächen, mit ihrem historischen Potential den Raum für eine nachhaltige Ortsentwicklung, angepasst an die Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Jungen und Alten die andere Wohnbedürfnisse haben.

Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und die Komplettierung der Frischluftaustauschschneise und die Öffnung des zum Teil verrohrtem Gießbaches beinhalten ein großes Potential zur Verbesserung der Lebensqualität.

Stärken / Risiken

Die gute Lage im Raum und die Anbindung ist jedoch überwiegend von dem Individualverkehr abhängig, was langfristig die Belastungen in Pörnbach erhöht.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu verfügbaren Arbeitsplätzen könnte Pörnbach zu einer „Schlafstadt“ werden. Was sich bereits an den hohen Auspendlerzahlen abzulesen ist.

Das vorhandene Nachverdichtungspotential könnte aufgrund der Eigentumsverhältnisse ein immanentes Problem darstellen.

Die Geburtenrate ist im Hinblick auf die älterwerdende Gesellschaft mit Vorsicht zu betrachten, da sich dieses konstante Wachstum ggf. nicht mehr fortziehen wird. Die Folgen des demographischen Wandels könnten durch die Schaffung von passendem Wohnraum abgefedert werden. Wodurch es zu einem Zuzug von Familien und jungen Berufstätigen kommen würde, sowie dem Erhalt der Familien vor Ort.

Dies führe auch zu der langfristigen Auslastung der sozialen Infrastruktur.

Die Durchgängigkeit der grün- / blauen Lunge könnte aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur schwer umsetzbar sein und somit nur zu einer geringfügigen Verbesserung der Klima-Resilienz führen.

Schwächen / Risiken

Das eher schwache Bevölkerungswachstum könnte sich im Laufe der Zeit durch den Demographischen Wandel noch verstärken.

Der hohe Durchgangsverkehr könnte sich aufgrund der hohen Auspendlerzahl und des zunehmenden Verkehrs noch vergrößern und die damit verbundenen Immissionsprobleme erhöhen.

Wenn sich der Zustand der sanierungsbedürftigen Gebäude nicht verbessert und die Brachen nicht dorftypisch umstrukturiert werden, besteht das Risiko eines Verfalls / Verödung des Ortsbildes.

Die Auslastung der Sozialen Infrastruktur (Schule / KITA / KIGA) stellt sich bei stagnierender Bevölkerung eher schwierig dar.

11. Leitbild, Handlungsfelder, Ziele, Maßnahmen, Rahmenkonzept

Leitbild

Ausgehend von den Ergebnissen der SWOT-Analyse werden nachfolgend konkrete Handlungsfelder und Maßnahmen definiert, um die in der Analyse erkannten Stärken zu unterstützen, Chancen zu nutzen, sowie Schwächen zu minimieren und Risiken zu vermeiden.

Zu diesem Zweck soll ein zentrales Leitbild definiert werden, aus dem sich die Handlungsfelder und Maßnahmen ableiten.

Pörnbach steht vor der Herausforderung das Innenbereichspotential zur Nachverdichtung zu aktivieren. Hierbei sollte der besondere Identifikationsfaktor gepflegt und bewahrt werden.

Desweiteren stellt die B13 mit ihren Emissionen und der trennenden Wirkung eine Belastung für Pörnbach dar, die mit der Verbesserung der Lebensqualität kompensiert werden muss.

Pörnbach muss sich als attraktiver Standort für alle Generationen herausbilden, worauf die Versorgung und die Soziale Infrastruktur reagieren. Hierbei ist die grün-/blaue Lunge von zentraler Bedeutung.

Es muss sich ein lebendiges Bild von Pörnbach darstellen.

Dazu zählt die Grundversorgung, der Erhalt des Ortsbildes durch eine bauliche Entwicklung – Nachverdichtung. Eine Verbesserung der sozialen Infrastruktur und Freizeit und Erholung. Die Festigung und Verbesserung der Grünstruktur, die auch eine Kompensation zur Belastung durch die B13 darstellen kann. Die Mobilität und auch eine gewerbliche Entwicklung gehören zu den harten Faktoren einer Ortsentwicklung.

Der Fokus ist auf die Innenentwicklung zu legen, d. h. die Reduktion der Flächeninanspruchnahme. Eine Siedlungsentwicklung im Sinn der unterschiedlichen Gebietskategorien stärkt die Quartiere in Pörnbach und kann Schwächen entschärfen. Die gezielte Aktivierung von Baulücken, um den Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum zu decken ist nicht einfach, da die Gemeinde keinen direkten Zugriff auf diese Flächen hat.

Zudem muss die Gemeinde mit ihrem historischen Erbe, wie der ehem. Mälzerei, der ehem. Brauerei und den Gebäudestrukturen aus der Landwirtschaft, umgehen und sollte dieses als besonderen Identifikationsfaktor, auch für eine sich wandelnde Gesellschaft sehen.

Zur Verbesserung der Grundversorgung und zum Erhalt und der Nachnutzung historisch prägender Strukturen hat die Gemeinde bereits mit dem ehem. Gasthaus zur Post einen Meilenstein in Richtung der gewünschten Entwicklung gesetzt.

Durch die Sanierung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen und die Schaffung von Treffpunkten, mit der Erweiterung der Sport- und Freizeitbereiche, sichert sich die Gemeinde langfristig ihre Attraktivität. Das gilt insbesondere auch für junge Menschen und Familien.

Die Instandhaltung und Sicherheit der bestehenden Wege für Fußgänger und Radfahrer, ist der Gemeinde ein Anliegen, insbesondere hinsichtlich der Belastung durch die B13 und aus Gründen der Sicherheit.

Nicht zuletzt ist der Umweltschutz von zentraler Bedeutung. Die Reduktion der Überpflasterung, die behutsame Verdichtung, die Vervollständigung und Festigung der grün-/blauen Lunge, tragen zur Verbesserung des Klimas bei. Dies stellt für die Gemeinde eine weit in die Zukunft reichende Aufgabe dar, um die Lebensqualität langfristig weiter zu verbessern.

Handlungsfelder

Unter Berücksichtigung der Bürgerbeiträge, der Bestandsanalysen und der vorangegangenen SWOT-Analyse ergibt sich der Handlungsbedarf schwerpunktmäßig im Innenbereich mit den Themen der Umnutzungen, Nachnutzungen, Erhalt des Ortsbildes, Möglichkeiten der Nachverdichtung und der notwendigen Flächenfindung. Daraus folgt die Forderung nach sozialer Infrastruktur, nach Treffpunkten und Spiel- und Freizeitflächen für alle Altersgruppen. Dies bringt die notwendige Verbesserung der Lebensqualität bezüglich des Klimawandels, durch die Festigung der Frischluftschneisen mit der Renaturierung des Gießbachs und den Großbaumpflanzungen als Schattenspende im öffentlichen und privaten Bereich und als Feinstaubfilter mit sich. Die Sicherheit auf allen Wegen und Verbindungen im Dorf muss hergestellt sein, auch hinsichtlich der B13.

Aus dem Leitbild leiten sich fünf thematische Handlungsfelder ab:

- 11.1 Ortsbild und Siedlungsentwicklung**
- 11.2 Freiraum und Klima**
- 11.3 Mobilität**
- 11.4 Soziale Infrastruktur**
- 11.5 Gewerbe und Dienstleistung**

11.1 Handlungsfeld: Ortsbild und Siedlungsentwicklung.

Es sind Flächen für unterschiedliche Bedürfnisse des Wohnens zu schaffen. Bewohner und auch Zuziehende sollen die Wahl haben zwischen verschiedenen Wohnformen für verschiedene Bedürfnisse, barrierefrei und gut erreichbar. Der Einzelhandel und das Gewerbe sind zu erhalten, zu erweitern und in bestehende Strukturen zu verorten, um Pörnbach zum attraktiven Lebensraum zu machen. Auch wenn die aktuelle Bevölkerungsprognose kein großes Wachstum voraussagt, so wird durch steigende Wohnansprüche und den demographischen Wandel ein Mehrbedarf an Wohnraum entstehen.

Hier hat die Gemeinde ein großes Potential in den bestehenden ehem. landwirtschaftlich genutzten Hofstellen, als auch in den Dreiseithofstrukturen. Der Leerstrand ist auf nur wenige prägende Flächen beschränkt, die aber auch zukünftig identitätsstiftend für Pörnbach sein werden. Aufgrund der Tatsache, dass nur wenige oder nur Einzelpersonen große Strukturen bewohnen ist zukünftig mit freiwerdenden Kubaturen zu rechnen. Dabei muss die Gemeinde immer nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ handeln, um unnötige Flächeninanspruchnahme zu verhindern; diesbezüglich liegt auch bereits ein entsprechender Grundsatzbeschluss der Gemeinde vor.

ISEK Pörnbach

Die Ortsstrukturen bieten aufgrund der detaillierten Untersuchungen unterschiedliche Potentiale. Diese sogenannten Gebietskategorieen spezifizieren die Nutzungen anhand der definierten Kriterien und deren Aufgabe in der Entwicklung von Pörnbach.

Gemischte Nutzung im Ortskern bezieht sich auf die vorher genannten Bereiche an den meist immissionsträchtigen Achsen der B 13, an denen auch die identitätsstiftenden Brachen liegen.

Strukturerhaltendes Wohnen bezeichnet Strukturen auch ehem. Hofstellen, die das Ortsbild prägen, jedoch in ruhiger Lage in Pörnbach angesiedelt sind und somit einer Wohnnutzung, auch als Geschosswohnungsbau, dienen können.

Alle anderen Quartiere sind bereits parzelliert, oder weisen keine markante Struktur mehr auf. Die Grundstücke können auch weiterhin dem Wohnen zugeführt werden.

11.2 Handlungsfeld: Freiraum und Klima

Die Einbindung Pörnbachs in den ländlichen Raum und das Bild der Hallertau bietet einen hohen Freizeitwert.

Pörnbach selbst ist gebeutelt von der B13 die mit ihren Immissionen eine Herausforderung darstellt, die Pörnbach im Handlungsfeld Ortsbild und Siedlungsentwicklung zu meistern versucht.

Die Potentiale abseits davon und den Herausforderungen durch die Klimaveränderung mit deren Auswirkungen stellt sich die Gemeinde, durch die Verdichtung der Grünstrukturen der Renaturierung der Lebensader – Gießbach. Hier werden Luftaustauschadern geschaffen, die die Lebensqualität verbessern und zudem die Biodiversität erhöhen.

Entsiegelung, Hofbaumpflanzungen und die privaten Gärten leisten einen nicht unbeträchtlichen Beitrag hierzu. Die Nachverdichtung mit Großbäumen dient der Luftverbesserung (Feinstaubfilter) und der Verschattung sensibler Bereiche, wie z. B. Kinderspielplätze und Treffpunkte.

Erneuerbare Energien fördern und Energieeinsparpotenziale nutzen. Dies möchte die Gemeinde langfristig mit einem kommunalen Wärmenetz in Angriff nehmen.

11.3 Handlungsfeld: Mobilität

Die Instandhaltung und Sicherheit der bestehenden Wege, für Fußgänger und Radfahrer ist der Gemeinde, insbesondere hinsichtlich der Belastung durch die B13, ist ein Anliegen, um die Bürger abseits der B13 führen zu können.

Parkplätze zentral zu verorten und über eine Doppelnutzung ist klimatechnisch wünschenswert. Die Belastung durch die B 13 zieht sich in der Reduzierung dieses Problems durch alle Handlungsfelder

11.4 Handlungsfeld: Soziale Infrastruktur

Der Ausbau, die Verbesserung und Erweiterung der vorhandenen Freizeitereinrichtungen / Treffpunkte für die Generationen ist Ziel der Entwicklungsplanung. Dies erfordert eine querschnittsbezogene Betrachtung der Situation und einen detaillierten Planungsprozess, um die Verbesserung der Lebensqualität für die Bewohner zu bewerkstelligen. Dies stärkt die Gemeinschaft und die Bürger generationsübergreifend.

11.5 Handlungsfeld: Gewerbe und Dienstleistung

In den vorhandenen großen Gebäudestrukturen steckt ein Potential für die weitere Versorgung und Dienstleistungen. Dies führt zu einer Erhöhung der Nutzungsvielfalt im Ortskern. Eine Gewerbeentwicklung ist bedarfsgerecht und flächenorientiert zu gestalten.

Ziele nach Handlungsfeldern

Die Ziele in den fünf Handlungsfeldern sind auf den nachfolgenden Seiten beschrieben.

Diese fünf Handlungsfelder sind nicht als abgeschlossene Einheiten zu verstehen, sondern als Struktur, um die abschließend abzuleitenden konkreten Projekte und Maßnahmen zu ordnen.

Die Handlungsfelder und die abschließend abzuleitenden konkreten Projekte und Maßnahmen sind im Zusammenhang zu verstehen; sie interagieren und stehen teilweise auch in Abhängigkeit voneinander. Diese Zusammenhänge sind in der Maßnahmenbeschreibung, sowie in der Übersicht dargestellt.

Ziele nach Handlungsfeldern

11.1. Ortsbild und Siedlungsentwicklung

1. Wiederbelebung der Gebäudestrukturen der ehem. Mälzerei durch neue Nutzungen.
2. Einfügung der ehem. Brauerei (Konversionsfläche) in den städtebaulichen Kontext, durch eine dorfgemäße Nutzung
3. Sicherung der ortstypischen Gebäudestruktur
4. Erhalt und Aufwertung der ortsbildprägenden Gebäude
5. Nachverdichtung mit Wohnen
6. Entwicklung nach Gebietskategorien
7. Wohnen für Generationen und betreutes Wohnen
8. Schaffung eines Dorfplatzes
9. Ortseingänge kennzeichnen

Ziele nach Handlungsfeldern

11.2. Freiraum und Klima

1. Schaffung von Grün / Baumpflanzung und Freiraum
2. Klimaangepasste und klimaresiliente städtebauliche Strukturen
3. Erhalt und Verbesserung der Kaltluft- bzw. Luftaustauschschneisen und Renaturierung des Gießbachs
4. Kommunales Wärmenetz

Ziele nach Handlungsfeldern

11.3. Mobilität

1. Schaffung und Ergänzung von Fuß- und Radwegeverbindungen
2. Verkehrssicherheit gewährleisten
3. Organisation und Zentralisation des ruhenden Verkehrs im Ortskern
4. Belastung der Ingolstädter Straße durch den Durchgangsverkehr reduzieren

11.4. Soziale Infrastruktur

1. Langfristiger Erhalt der Schule und Gemeinbedarfseinrichtungen
2. Aufwertung und Sanierung Sportgelände mit Vereinsheim
3. Schaffung und Verbesserung von Spiel- und Freizeitplätzen

11.5. Gewerbe und Dienstleistung

1. Erhalt und Erweiterung der vorhandenen Versorgungsstruktur
2. Erhöhung der Nutzungen im prägenden Ortskern
3. Bedarfsgerechte und flächenorientierte Gewerbeentwicklung

Städtebauliches Rahmenkonzept

Städtebauliches Rahmenkonzept

Der Plan stellt in zusammenfassender Form alle Maßnahmen dar, die sich baulichen oder räumlich auswirken.

Der Plan gibt eine Übersicht über die angestrebte städtebauliche Entwicklung von Pörsbach in den nächsten Jahren und Jahrzehnten. Aus dem Plan wird deutlich, dass sich ein Großteil der Maßnahmen unmittelbar in dem gewachsenen Ortskern befindet. Dieser stellt mit seinen großen und historisch bedeutenden Kubaturen das Herz Pörsbachs dar.

Zudem ist dieser Teil Pörsbachs der städtebaulich prägendste. Verbesserungen im Ortskern kommen somit allen Pörsbachern zugute, weil alle diesen Raum nutzen.

Hier ist zudem die Versorgungsinfrastruktur und Anbindung an den ÖPNV am besten vorhanden. Dies schließt jedoch die Qualitäten in der Verlängerung der Lindenstraße nicht aus.

Die Gebietskategorien mit ihren differenzierten Prägungen könnten die Wohnbedürfnisse aller Generationen Pörsbachs zufrieden stellen.

Das Soziale Zentrum am Ortsrand ist durch die Bündelung aller Einrichtung für die Gemeinschaft ein weiteres Zentrum.

Die Funktion als aktiver Treffpunkt der Gemeinschaft impliziert eine dem Zweck entsprechende Betrachtung.

Die entlang des Gießbaches verlaufende Frischluftschneise ist eine Bereicherung und Lebensqualitätsverbesserung für Pörsbachs Bürger.

Städtebauliches Rahmenkonzept

Städtebauliche Entwicklung

- erhaltenswerte Gebäudetypologie
- II+D, ø Dachneigung 30°-42° vereinzelt bis 48°
- mögliche Ersatz-Gebäude mit
städtebaulicher Orientierung
- Anbauebot
- - - einseitige Grenzbebauung erhalten
- - - Nutzungsteilung
- - - vervollständigen der Grünverbinding
- Redundanz gegen Hochwasser / Hitze
- Potenziale Grünverbinding als Kaltluftschneise
- Baumpflanzungen u.a. Spielplatz/Treffpunkt
- ... Fußweg Ergänzung
- Gehweg Ergänzung
- Sanierungs- und erweiterungsbedürftige
Einrichtungen von öffentlichem Interesse
- Privater Umstrukturierungsbereich
von städtebaulicher Relevanz

and)

ISEK Pörsbach

Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz
- Öffentliche Grünfläche aus dem FNP
- Sonstige Grünfläche aus dem FNP
- Waldfläche aus dem FNP
- Bäume aus dem FNP – Abgleich Luftbild 2022
- Grünverbinding bzw. Grünzug von
Bebauung freihalten aus dem FNP
- Gärtenweiher
- Offenes Gewässer gem. DFK-Karte
Vermessungsamt

Gebietskategorien

- Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern
- Strukturerhaltendes Wohnen
- Parzellierungsbereich (Städtebaulich nicht prägend)
- Flächenpotential im Ortskern

151

Maßnahmen in den Handlungsfeldern

Maßnahmen in den Handlungsfeldern

11.1. Ortsbild und Siedlungsentwicklung

1. Wiederbelebung der Gebäudestrukturen der ehem. Mälzerei durch neue Nutzungen. PRIO1
 - Sanierungsarchitekten einbinden
 - Ideenwettbewerb zur Umnutzung (betreutes Wohnen / Seniorenwohnheim).
 - Festschreibung der städtebaulichen Parameter, ggf. vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
 - Abstimmung zwischen Gemeinde, Bauherr und Städtebauförderung.
2. Einfügung der ehem. Brauerei (Konversionsfläche) in den städtebaulichen Kontext, durch eine dorfgemäße Nutzung. PRIO3
 - Ideenwettbewerb – Wohnen und nicht störendes Gewerbe.
 - Abstimmung zwischen Gemeinde, Bauherr und Städtebauförderung.
3. Sicherung der ortstypischen Gebäudestruktur (für die ehem. Hofstellen mit Nebengebäuden). PRIO2

Schaffung von Wohnraum und Anderer Nutzung im Ortskern; entlang der B13

Die Andere Nutzung als – Immissionspuffer – zum Wohnen in den "Kopfbauten" der Hauptgebäude.

 - Zusammenfassung der ortstypischen Parameter im Ortsbild von Pörnbach in einer Gestaltungsfibel PRIO2.
 - Erarbeitung einer Ortsgestaltungssatzung i. S. Art. 81 BayBO. PRIO3
4. Erhalt und Aufwertung der ortsbildprägenden Gebäude
 - Beratung durch Sanierungsarchitekten

Maßnahmen in den Handlungsfeldern

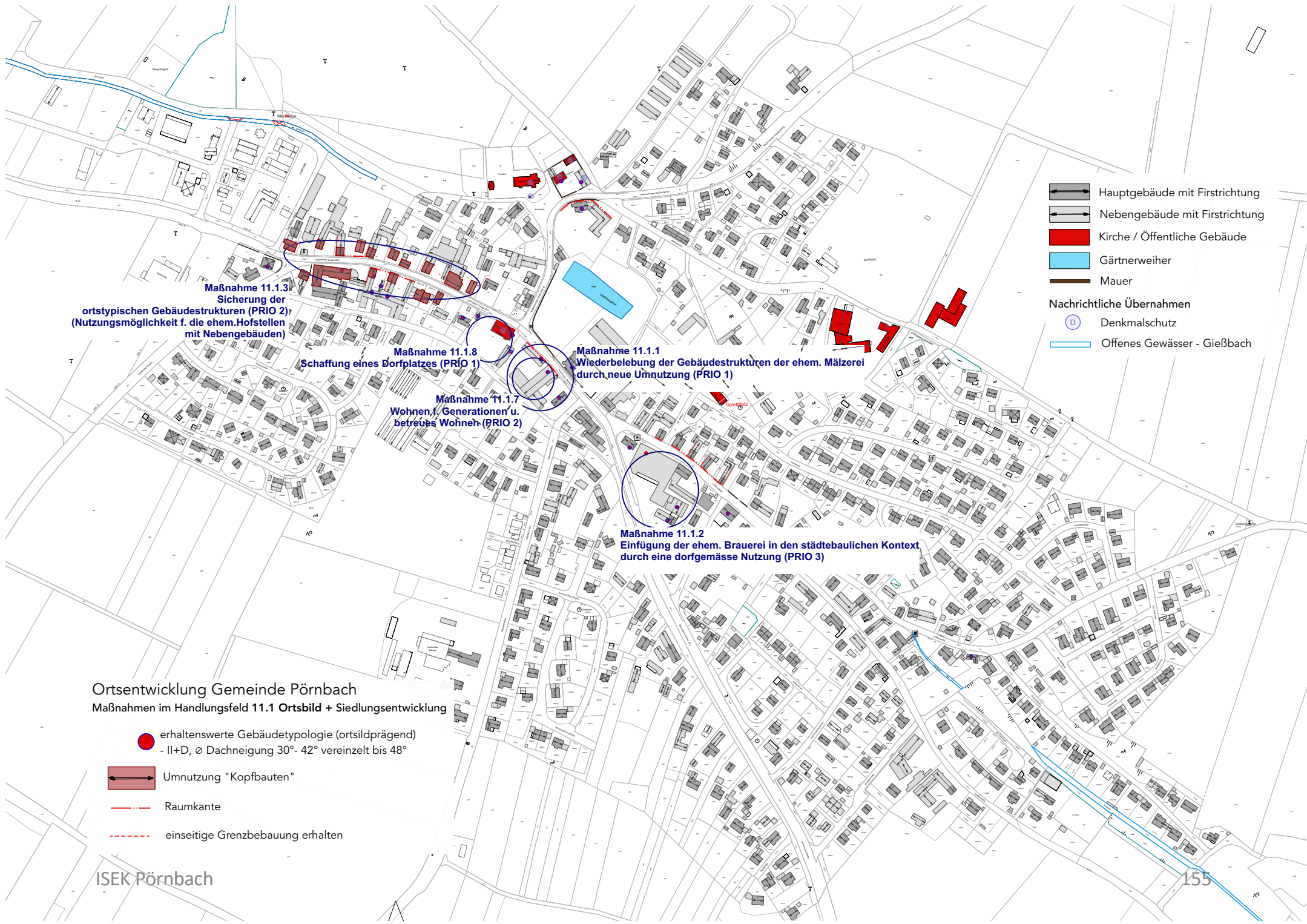
11.1. Ortsbild und Siedlungsentwicklung

5. Nachverdichtung mit Wohnen („Innen statt Außen“). PRIO1
 - Bevölkerungsentwicklungskonzept
 - Bestehende Bebauungspläne anpassen, hinsichtlich der Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten.
6. Entwicklung nach Gebietskategorien. PRIO1

Nachverdichtung nach Gebietskategorien bei Neubauten und Umnutzungen

 - Bürgerportal zur Info (Auf der Webseite der Gemeinde einrichten).
 - Bauherrenberatung.
7. Wohnen für Generationen und betreutes Wohnen. PRIO2
 - Standortanalyse.
 - Eigentümergespräch.
 - Feinuntersuchung
8. Schaffung eines Dorfplatzes. PRIO1
 - Realisierung des Dorfplatzes mit Beleuchtungskonzept (inkl. des Bürgertreffs und E-Ladesäulen).
9. Ortseingänge kennzeichnen PRIO1

Anbringung von Begrüßungsschildern an den Ortseingängen aller Ortsteile unter Einbindung der Bürgerschaft.



Maßnahmen in den Handlungsfeldern

11.2. Freiraum und Klima

1. Schaffung von Grün / Baumpflanzung und Freiraum. PRIO2
Vitalitäts-Überprüfung des Großbaum-Bestandes im öffentlichen Raum.
Pflanzen von klimaverträglichen Baumsorten; insbesondere auch zur Verschattung.
Regenrückhaltebecken ergänzen.
 - Beratung durch Landschaftsarchitekten, UNB.
2. Klimaangepasste und klimaresiliente städtebauliche Strukturen
 - a) Entsiegelung der Flächen. PRIO1
wasserdurchlässige Oberflächen Parken/Vorgärten
 - Bauherrenberatung, Klima- und Nachhaltigkeitleitfaden
 - Anpassung der Stellplatzsatzung (bereits umgesetzt) / Bebauungspläne
 - Kommunales Förderprogramm
 - b) Klima- und hochwasserangepasste Nachverdichtung. PRIO1
Umnutzung und Nachverdichtung im Gebäude-Bestand
 - Klima- und Nachhaltigkeitleitfaden : z.B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Rankgerüste an Gebäuden, helle Oberflächen, Fensterläden, Dachübertrag nach Sonnenstand berechnen.
 - Bauherrenberatung
 - Kommunales Förderprogramm

Maßnahmen in den Handlungsfeldern

11.2. Freiraum und Klima

3. Erhalt und Verbesserung der Kaltluft- bzw. Luftaustauschschneisen und Renaturierung des Gießbachs. PRIO2
Erhalt und Nachpflanzung mit Bäumen im begrünten Streifen entlang der B13 (Münchner Straße).
Renaturierung der blau-grünen Strukturen (Gießbach), Schaffung von Aufenthaltsqualität.
- Beratung durch Landschaftsarchitekten
4. Kommunales Wärmenetz. PRIO1
Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung.
- Wärmenetzuntersuchung; Voruntersuchung hinsichtlich der möglichen Realisierung. Erstellung durch ein Fachbüro.
- Bürgerabfrage, Bürgerinfo.

Ortsentwicklung Gemeinde Pörbach Maßnahmen im Handlungsfeld 11.2 Freiraum und Klima

Vorschlag



vervollständigen der Grünverbindung
-Redundanz gegen Hochwasser / Hitze



Potenziale Grünverbindung als Kaltluftschneise



Freiraum - Spielplatz/Treffpunkt



Bäume Ergänzung



Spielplatz -Verschattung -

Ein durchgängiges grün - blaues Band, das mit dem Gießbach unterlegt ist, könnte wie auf der Karte gezeichnet, realisiert werden.

Maßnahmen in den Handlungsfeldern

11.3. Mobilität

1. Schaffung und Ergänzung von Fuß- und Radwegeverbindungen. PRIO2
Sicherung / Verbesserung und Pflege der Wege, vorrangig
zur Schule, KG, KITA.
zum Dorfplatz.
entlang der B13 (Ingolstädter Straße).
vom Kirchplatz zum Gewerbegebiet.
- Vorbereitende Maßnahme – Wegezustandsbericht / Abklärung mit zuständigen Behörden.
- Verkehrsplaner einbinden

Schaffung von überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen. PRIO2
Ergänzung der Radwegeverbindungen zu den Gemeindeteilen, benachbarte Orte, Bahnhof.
- Beauftragung eines Verkehrsplaners zur Erstellung eines Konzepts.

Maßnahmen in den Handlungsfeldern

11.3. Mobilität

2. Verkehrssicherheit gewährleisten. PRIO2
Engstellen bei den Gehwegen beheben.
Die abrupt endenden Gehwege entschärfen, durch Weiterführung oder Querungshilfen.
 - Einbindung der zuständigen Behörden und eines Verkehrsplaners, zur Begutachtung der vorhandenen Situation und Vorschlag von Maßnahmen zur Behebung / Verbesserung / Erweiterung für einzelne Verkehrsbereiche, wie Schule, Lindenstraße.
 - vorbereitende Maßnahme.
3. Organisation und Zentralisation des ruhenden Verkehrs im Ortskern.
 - Parkplätze in fußläufiger Erreichung der Ortsmitte. PRIO1
 - Eine mögliche Doppelnutzung mit den Eigentümern der bestehenden Parkflächen abklären und Fußwegeführungen zu diesen Flächen ergänzen
 - Langfristig ist eine klimagerechte Umgestaltung der Parkfläche am Sportplatz erforderlich. (Baumpflanzung und Reduzierung des Versiegelungsgrad)
4. Belastung der Ingolstädter Straße durch den Durchgangsverkehr reduzieren. PRIO3
 - Lärmaktionsplan durch Ing. f. Schall- und Schwingungstechnik (Umweltberater) erarbeiten lassen, mit
 - Maßnahmenempfehlung zur Verbesserung (Geschwindigkeit / Immission Reduzierung); Gutachten.

Maßnahme 11.3.4
Lärmaktionsplan (PRIO 3)
(Verkehrsbelastung an der Ingolstädter
Münchner Straße B13)

Ortsentwicklung Gemeinde Pörbach

Maßnahmen im Handlungsfeld 11.3 Mobilität

Nachrichtliche Übernahmen

 Offenes Gewässer gem. DFK-Karte
Vermessungsamt

Maßnahmen

 Schaffung und Ergänzung von Fußwegen
- Maßnahme 11.3.1 (PRIO 2)

 Schaffung und Ergänzung von Gehwegen
- Maßnahme 11.3.1 (PRIO 2)

 z.B. (-)  z.B. (-) Verkehrssicherheit
- Maßnahme 11.3.2 (PRIO 2)

 P Organisation und Zentralisation des ruhenden Verkehrs im Ortskern
- Maßnahme 11.3.3 (PRIO 1)

Maßnahmen in den Handlungsfeldern

11.4. Soziale Infrastruktur

1. Langfristiger Erhalt der Schule und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Sanierung der Schule und ehem. Kindergarten. PRIO1

a) Sanierung der Schule aus dem Jahre 1964

Aufenthaltsflächen -> Aula und Prinzip der Offenen Ganztageschule; Nutzung für Vereine
(z. B. für Veranstaltungen) umsetzen.

- Energetische Sanierung.
- Erstellung eines Sanierungsgutachtens für die Schule zur energetischen Sanierung.
- Gebäudeschadstoffuntersuchung hinsichtlich baumaterialimmanenter Schadstoffe.
- Im Zuge der Dachsanierung ist eine statische Prüfung erforderlich.

Schulhofsanierung: - Befestigte Fläche aufbrechen.

- Verschattung des Schulhofs mittels Bäumen.

Vorbereitende Maßnahmen – Voruntersuchung

Umsetzung der Maßnahmen – Baumaßnahme.

Maßnahmen in den Handlungsfeldern

11.4. Soziale Infrastruktur

b) Sanierung des ehem. Kindergartens aus dem Jahr 1984; zur Ganztagsbetreuung

- Energetische Sanierung
- Erstellung eines Sanierungsgutachtens für die Schule zur energetischen Sanierung.
- Gebäudeschadstoffuntersuchung hinsichtlich baumaterialimmanenter Schadstoffe.
- Im Zuge der Dachsanierung ist eine statische Prüfung erforderlich.

vorbereitende Maßnahmen – Voruntersuchung.

Umsetzung der Maßnahmen – Baumaßnahme.

2. Aufwertung und Sanierung Sportgelände mit Vereinsheim. PRIO1

Erweiterung und ggf. Sanierung Vereinsheim

Schaffung von zeitgemäßen Umkleiden, Duschen, sowie einen multifunktionalen Raum für Vereinstreffen (soziale Interaktionen).

- Erstellung einer Planung durch Planungsbüro (Baumaßnahme) zur Schaffung von Aufenthaltsqualitäten.

Maßnahmen in den Handlungsfeldern

11.4. Soziale Infrastruktur

3. Schaffung und Verbesserung von Spiel- und Freizeitplätzen. PRIO3
Am Sportgelände; Anlage eines Skater- / Bikerplatzes, Freizeitpark für Mehrgenerationen.
 - Einbindung der Bürgerschaft.
 - Änderung des FNP und Aufstellung BPLAN.

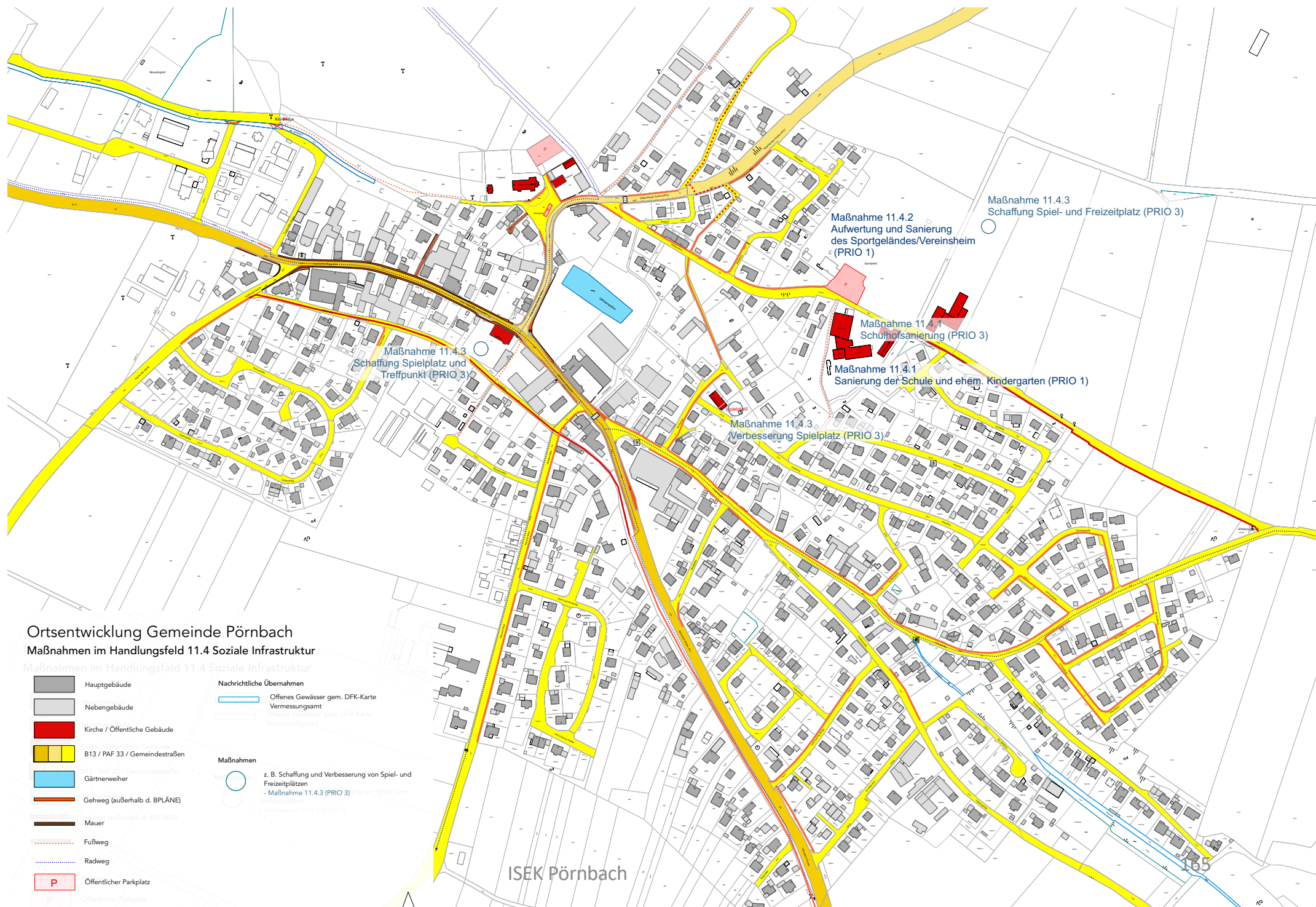
Spielplatz am Dorfplatz als Maßnahme in der Dorfplatzgestaltung (laufende Maßnahme)

Verschattung bestehender Spielplätze z. B. durch Baumpflanzungen.

Schaffung von Treffpunkten für Kinder und Jugendliche.

Vorbereitende Maßnahmen: Erarbeitung eines Spielplatzkonzeptes.

 - Schaffung von Treffpunkten mit Aufenthaltsqualität für alle Generationen entlang des Gießbachs.



Maßnahmen in den Handlungsfeldern

11.5. Gewerbe und Dienstleistung

1. Erhalt und Erweiterung der vorhandenen Versorgungsstruktur.
hier besteht im Moment kein Handlungsbedarf, dieser entsteht erst, wenn eine Umstrukturierung im Bestand passiert.
2. Erhöhung der Nutzungen im prägenden Ortskern PRIO3
(Umnutzungen der straßenzugewandten Gebäudeköpfe in Andere Nutzung).
- Börse zur Info für Raumsuchende f. Dienstleistung in der Gemeinde.
3. Bedarfsgerechte und flächenorientierte Gewerbeentwicklung
Innerorts sind keine reinen Gewerbeflächen verfügbar.
Es liegen diesbezüglich keine konkreten Anfragen vor.
Nutzungskonflikte bei Wohnen und Gewerbe (Immissionen) sind zu beachten.
Eine gewerbliche Entwicklung ist nur an der B13 / B300 städtebaulich vertretbar.
Innerorts ist nur eine Ergänzung der Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur möglich. s. o.

12. Kosten und Finanzierungsübersicht

Umsetzungsparameter

Jede Maßnahme wurde einer Priorität (PRIO) zugeordnet. Jede Maßnahme wird in einen Umsetzungszeitraum eingeordnet. Umschichtungen der vorgeschlagenen Maßnahmen im Zeitablauf sind jederzeit möglich.

Priorität

PRIO1	sehr hoch:	besondere Projekte, die für die Gemeinde besonders wichtig sind.
PRIO2	hoch:	vordringlich zu bearbeitende Projekte
PRIO3	mittel:	nachrangig zu bearbeitende Projekte

Umsetzungszeitraum

kurzfristig:	Maßnahmen, die sofort, oder innerhalb der nächsten 1-2 Jahre umgesetzt werden.
mittelfristig:	Maßnahmen, die in den nächsten 5 - 10 Jahren umgesetzt werden.
langfristig:	Maßnahmen, die in den nächsten 10 - 15 Jahren umgesetzt werden.
dauerhaft:	Maßnahmen, die fortlaufend umgesetzt werden sollten; Maßnahmen ohne Enddatum

Kostenschätzung

gering:	Maßnahmen mit einem Kostenrahmen von bis zu € 40.000
mittel:	Maßnahmen mit einem Kostenrahmen von € 40.000 bis 150.000
hoch:	Maßnahmen mit einem Kostenrahmen über € 150.000 bis 400.000 oder darüber

Kostenschätzung

Alle Maßnahmen werden in drei Kostenklassen eingeteilt. Der Kostenumfang einzelner Maßnahmen kann nicht konkret abgeschätzt werden, da viele Einflussfaktoren einbezogen werden müssten (z.B. Teilumsetzung, Kostensteigerung, Umsetzungsumfang, wiederkehrende Projekte etc.) sowie vorbereitende Untersuchungen die erforderlich sind.

Aus diesem Grund wird auf folgende Kostenklassen zurückgegriffen, die der Gemeinde als Orientierung dienen sollen.

Die Kostenschätzungen sind brutto, gerundet und ohne Planungsnebenkosten.

Feststehende Kosten sind – soweit bekannt – angegeben.

Mögliche Förderungen

Fördersatz Programm „Innen statt Außen“ der Städtebauförderung: grundsätzlich 80% bis max. 90%

Hier werden mögliche Förderprogramme genannt. Bei der Umsetzung ist darauf zu achten, dass möglicherweise zeitlich befristete Sonderförderprogramme oder zusätzliche Förderprogramme seitens Bund, Land oder anderer Fördergebiete in den kommenden Jahren hinzukommen können.

Generell gilt das Prinzip der Nachrangigkeit der Städtebauförderung, d.h. zunächst müssen eventuell andere in Frage kommende Programme oder Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Diese Fragen sind mit der Regierung von Oberbayern zu klären.

Zuständigkeit, Partner

Hier werden zuständige Stellen und mögliche Projektpartner, die bei einer Umsetzung einbezogen werden sollten, genannt.

Nr.	Projekte	Priorität	Umsetzung	Kosten	Förderungen Kostenträger	Zuständigkeiten, Partner
11.1.	Ortsbild und Siedlungsentwicklung					
1.	Wiederbelebung der Gebäudestrukturen der ehem. Mälzerei durch neue Nutzungen. – Ideenwettbewerb / Mehrfachbeauftragung – BPLAN zur Sicherung der Entwicklung.	sehr hoch	kurzfristig	mittel	KfW-Förderung sozialer Wohnungsbau Eigentümer StBauF Gemeinde	Gemeinde Eigentümer Regierung Planer
2.	Einfügung der ehem. Brauerei (Konversionsfläche) in den städtebaulichen Kontext, durch eine dorfgemäße Nutzung. – Ideenwettbewerb – Wohnen nicht störendes Gewerbe. – BPLAN zur Sicherung der Entwicklung.	mittel	langfristig	mittel	KfW-Förderung sozialer Wohnungsbau Eigentümer StBauF Gemeinde	Gemeinde Eigentümer Regierung Planer
3.	Sicherung der ortstypischen Gebäude-Strukturen. – Erarbeitung einer Gestaltungsfibel	hoch	kurzfristig	gering	STBauF Gemeinde	Gemeinde Regierung Planer
	– Erarbeitung einer Ortsgestaltungssatzung (OGS)	mittel	langfristig	gering	Gemeinde STBauF	Gemeinde Regierung Planer

Nr.	Projekte	Priorität	Umsetzung	Kosten	Förderungen Kostenträger	Zuständigkeiten, Partner
11.1.	Ortsbild und Siedlungsentwicklung					
4.	Erhalt und Aufwertung der ortsbildprägenden Gebäude. - Bauherrenberatung	hoch	laufend	gering	Gemeinde STBauF BLFD	Gemeinde Eigentümer Sanierungsarchitekt Landesamt f. Denkmalpflege
5.	Nachverdichtung mit Wohnen . („Innen statt Außen“). - Bevölkerungskonzept	Sehr hoch	Kurzfristig	gering	Gemeinde STBauF	Germeinde Planer
	– Bestehende Bebauungspläne anpassen, hinsichtlich der Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten.	sehr hoch	kurzfristig	gering	Gemeinde	Germeinde Planer
6.	Entwicklung nach Gebietskategorien. (Nachverdichtung bei Neubauten und Umnutzungen) – Bürgerportal zur Information	sehr hoch	kurzfristig	gering	Gemeinde	Gemeinde Regierung Planer Eigentümer
	– Individuelle Bauherrenberatung.	sehr hoch	laufend	gering	Gemeinde STBauF	

Nr.	Projekte	Priorität	Umsetzung	Kosten	Förderungen Kostenträger	Zuständigkeiten, Partner
11.1.	Ortsbild und Siedlungsentwicklung					
7.	Wohnen für Generationen und betreutes Wohnen. – Standortanalyse	hoch	kurzfristig	gering	STBauF Gemeinde	Gemeinde Regierung Planer Eigentümer
	– Eigentümergespräch	hoch	kurzfristig	gering	Gemeinde	
	– Feinuntersuchung	hoch	mittelfristig	mittel	STBauF Gemeinde	
8.	Schaffung eines Dorfplatzes. – Realisierung des Dorfplatzes mit Beleuchtungskonzept inkl. des Bürgertreff und E-Ladesäulen.	Sehr hoch	laufende Maßnahme	hoch	STBauF Gemeinde	Gemeinde Regierung Planer
9.	Ortseingänge kennzeichnen. - In Zusammenhang mit Infotafeln und Einbindung der Bürgerschaft.	sehr hoch	kurzfristig	gering	Gemeinde	Gemeinde Bürger

Nr.	Projekte	Priorität	Umsetzung	Kosten	Förderungen Kostenträger	Zuständigkeiten, Partner
11.2.	Freiraum und Klima					
1.	Schaffung von Grün / Baumpflanzung und Freiraum. Pflanzen von klimaverträglichen Baumarten; insbesondere auch zur Verschattung der bestehenden Anlagen: Spielplätze, Bänke. – Erstellung einer Liste geeigneter Baumarten. – Beratung durch Landschaftsarchitekten – Baumpflanzungen	hoch	dauerhaft	gering	Gemeinde STBauF KFW	Gemeinde Regierung Landschaftsarchitekt UNB Bund Naturschutz
2.	Klimaangepasste und klimaresiliente städtebauliche Strukturen a) Entsiegelung der Flächen – Bauherrenberatung – Klima- und Nachhaltigkeitsleitfaden – Kommunales Förderprogramm	sehr hoch	dauerhaft	mittel	STBauF Förderinitiative "Flächen- entsiegelung" (bis zu 90% Förderung) Gemeinde	Gemeinde Regierung Planer Eigentümer
	Wasserdurchlässige Oberflächen Parken/Vorgärten herstellen. – Anpassung der Festsetzungen in der Stellplatzsatzung. – Vorschlag zur Festlegung von wasserdurchlässigen Oberflächen in Bebauungsplänen.	sehr hoch	kurzfristig	gering	Gemeinde	Gemeinde

Nr.	Projekte	Priorität	Umsetzung	Kosten	Förderungen Kostenträger	Zuständigkeiten, Partner
11.2.	Freiraum und Klima					
	b) Klima- und hochwasserangepasste Nachverdichtung. Umnutzung und Nachverdichtung im Gebäude-Bestand. - Klima- und Nachhaltigkeitsleitfaden - Beratung - Kommunales Förderprogramm <u>Regenrückhaltebecken ergänzen</u>	sehr hoch	kurzfristig dauerhaft	gering	STBauF Klimaschutz in Kommunen Gemeinde KommKlimaFÖR Bezirk	Gemeinde Regierung Planer Eigentümer
3.	Erhalt und Verbesserung der Kaltluft- bzw. Luftaustauschschneisen und Renaturierung des Gießbachs. Erhalt und Nachpflanzung von Bäumen im begrünten Streifen entlang der B13 (Münchner Straße). Pflanzung von Hofbäumen in den ehem. Hofstellen, als Alternative zu der nicht realisierbaren Baumpflanzung entlang der B13 (Ingolstädter Straße). Renaturierung des Gießbachs und Pflanzung von Bäumen in den blau-grünen Strukturen und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten. - Planung - <u>Ausführung ggf. abschnittsweise</u>	hoch	dauerhaft mittelfristig mittelfristig	gering gering mittel hoch	Gemeinde Komm. Programm KFW-Förderung Landesförderprogramm Wiederherstellung von Alleen (bis 80%; max. 750€ pro Baum) „Streuobst für alle“ (bay. Programm bis. 45€ pro Baum) EFRE (EU-Förderung) Entwicklung von grüner Infrastruktur STBauF Bauernverband	Gemeinde Regierung Landschaftsarchitekt Eigentümer

Nr.	Projekte	Priorität	Umsetzung	Kosten	Förderungen Kostenträger	Zuständigkeiten, Partner
11.3.	Mobilität					
1.	Schaffung und Ergänzung von Fuß- und Radwegeverbindungen. – Vorbereitende Maßnahme – Bürgerabfrage. Abklärung mit zuständigen Behörden.	hoch	kurzfristig	gering	STBauF Gemeinde Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (BayGVFG) (bis zu 80%; besonders bis 90%) Sonderprogramm „Stadt und Land“ (Radwegebau bis zu 90%)	Gemeinde Regierung Grundstückseigentümer Sonstige Ansprechpartner Straßenbauamt Polizei
	Schaffung von innerörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen: Vom Kirchplatz zum Gewerbegebiet Entlang des Gießbachs. – Planung erstellen – Realisierung	hoch	mittelfristig	hoch		
	Schaffung von Radwegeverbindungen zu den Gemeindeteilen, benachbarte Orte, Bahnhof. Überörtlich – Erstellung eines Konzepts – Beratung durch Verkehrsplaner	hoch	langfristig	Hoch mittel gering		

Nr.	Projekte	Priorität	Umsetzung	Kosten	Förderungen Kostenträger	Zuständigkeiten, Partner
11.3.	Mobilität					
2.	Verkehrssicherheit gewährleisten. Engstellen bei den Gehwegen beheben. Die abrupt endenden Gehwege entschärfen, durch Weiterführung oder Querungshilfen. – Abklärung mit zuständigen Behörden. – Beauftragung eines Verkehrsplaners, zur Begutachtung und Vorschlag von Maßnahmen.	hoch	kurzfristig	gering	STBauF Gemeinde Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (BayGVFG) (bis zu 80%; besonders bis 90%) Sonderprogramm „Stadt und Land“ (Radwegebau bis zu 90%)	Gemeinde Regierung Straßenbauamt Polizei Grundstückseigentümer Sanierungsarchitekt
3.	Organisation und Zentralisation des ruhenden Verkehrs im Ortskern. – Die Doppelnutzung mit den Eigentümern der bestehenden Parkflächen abklären. Fußwegführungen zu diesen Flächen sind bereits vorhanden.	sehr hoch	kurzfristig	keine Kosten	Gemeinde STBauF	Gemeinde Regierung
	Klimagerechte Umgestaltung der Parkfläche beim Sportplatz – Durch Baumpflanzungen den Versiegelungsgrad reduzieren	mittel	langfristig	gering	Gemeinde STBauF	Gemeinde Regierung Vereine

Nr.	Projekte	Priorität	Umsetzung	Kosten	Förderungen Kostenträger	Zuständigkeiten, Partner
11.3.	Mobilität					
4.	Belastung der Ingolstädter Straße durch den Durchgangsverkehr reduzieren. - Lärmaktionsplan – Maßnahmenempfehlung zur Verbesserung zum Lärmaktionsplan	mittel	langfristig	gering	Gemeinde STBauF Bundesministerium für Umwelt-, Klima-, Naturschutz und nukleare Sicherheit Bayerisches Staatsministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz	Gemeinde Regierung Schall- und Schwingungstechniker (Umweltberater) Straßenbauamt Bundesministerium für Umwelt-, Klima-, Naturschutz und nukleare Sicherheit

Nr.	Projekte	Priorität	Umsetzung	Kosten	Förderungen Kostenträger	Zuständigkeiten, Partner
11.4.	Soziale Infrastruktur					
1.	Langfristiger Erhalt der Schule und Gemeinbedarfseinrichtungen. Sanierung der Schule – Sanierung der Schule aus dem Jahre 1964 zur OGT. – Schadstoffanalyse erstellen, bzgl. der vorhandenen Baustoffen. – Energetische Sanierung.	sehr hoch	mittelfristig	hoch	KFW BEG-Förderung Gemeinde STBauF	Gemeinde Regierung Architekt Landschaftsarchitekt
	Schulhofsanierung-klimagerecht: – 3 unterschiedliche Varianten erstellen lassen.	sehr hoch	Kurzfristig	hoch		
	Sanierung des ehem. Kindergartens aus dem Jahr 1984; zur Ganztagsbetreuung. – Schadstoffanalyse erstellen, bzgl. der vorhandenen Baustoffen. – Energetische Sanierung.	sehr hoch	mittelfristig	hoch		
2.	Aufwertung und Sanierung Sportgelände mit Vereinsheim. – Änderung des besteh. Bpläne. – Erstellung einer Planung f. das Vereinsheim. Klimaangepasste Bauweise.	sehr hoch	kurzfristig	hoch	STBauF Gemeinde Vereine SJK – Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur	Gemeinde Regierung Vereine Architekt / Landschaftsarchitekt
	Sanierung der Sportanlagen, insbesondere die Bewässerungsanlage - klimagerecht – Erstellung einer Planung durch Planungsbüro.	sehr hoch	mittelfristig	hoch		

Nr.	Projekte	Priorität	Umsetzung	Kosten	Förderungen Kostenträger	Zuständigkeiten, Partner
11.4.	Soziale Infrastruktur					
3.	Schaffung und Verbesserung von Spiel- und Freizeitplätzen. (Anlage eines Skater- / Bikerplatzes, Freizeitpark für Mehrgenerationen). – Änderung des FNP und Aufstellung BPLAN für Skater-Bikerpark – Planung erstellen – Realisierung Schaffung von Treffpunkten für alle Generationen u.a. entlang des Gießbachs. – Einbindung der Bürgerschaft. z.B. Workshop	hoch	Kurzfristig mittelfristig mittelfristig	gering gering gering	STBauF Gemeinde KFW-Förderung	Gemeinde Regierung Landschaftsarchitekt Schule der Dorf- und Landentwicklung Stadtplaner Bürger / Bürgerinnen
	– Spielplatz am Dorfplatz als Maßnahme in der Dorfplatzgestaltung.		laufende Maßnahme			
	– Verschattung bestehender Spielplätze z. B. durch Baumpflanzungen.	mittel	mittelfristig	gering		

Nr.	Projekte	Priorität	Umsetzung	Kosten	Förderungen Kostenträger	Zuständigkeiten, Partner
11.5.	Gewerbe und Dienstleistung					
2.	Erhöhung der Nutzungen im prägenden Ortskern. – Börse zur Info für Raumsuchende f. Dienstleistung in der Gemeinde. Seite auf der homepage der Gemeinde einrichten.	mittel	dauerhaft	gering	Gemeinde	Gemeinde Eigentümer

13. Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

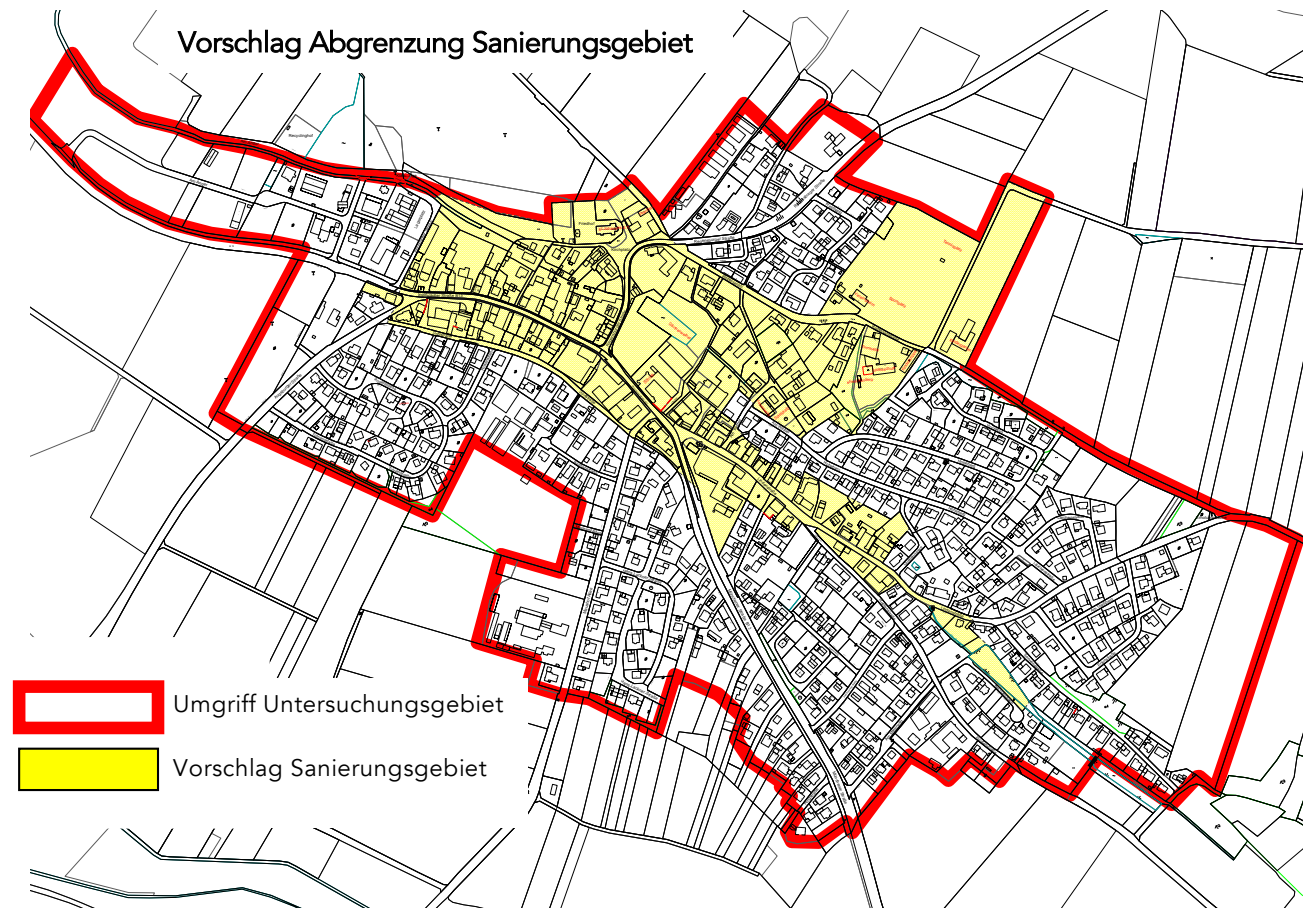
Vorschlag Umgriff Sanierungsgebiet

Der Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebiets ist im Plan Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet dargestellt. Dieser umfasst den Ortskern von Pönbach mit der Verbindung zum Gebiet der sozialen Infrastruktur.

Das Sanierungsgebiet erstreckt sich von der Kirche mit Pfarrheim, Pfarrhof und Kirchplatz bis zum Gewerbegebiet, entlang der Ingolstädter Straße bis auf Höhe der ehem. Brauerei in der Münchener Straße. Weiter wird das Sanierungsgebiet über die Lindenstraße bis zur Quellengasse geplant und umfasst die bestehenden Regenrückhaltebecken an der Straße „Am Gießbach“. Weiter erstreckt sich das Sanierungsgebiet in Richtung Norden über den bestehenden Fußweg über die Schule bis zum Sportgelände/Kindergarten und über die Raiffeisenstraße Richtung Westen bis zur Regensburger Straße auf Höhe Pfarrheim.

Die darüber hinaus gehenden parzellierten Gebiete sind aus dem Sanierungsgebiet ausgeschlossen, da hier keine städtebaulichen Missstände vorliegen, die eine Satzung eines Sanierungsgebietes rechtfertigen würden.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst 25,22 ha



Begründung

Im Untersuchungsgebiet liegen nennenswerte bauliche, verkehrliche und funktionale Missstände vor, die im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen untersucht und beschrieben wurden.

Aus den vorbereitenden Untersuchungen zeichnen sich folgende Hauptthemen für die Ortssanierung ab:

- In Teilen sanierungsbedürftige, untergenutzte oder leerstehende ortsbildprägende Gebäude, hier insbesondere die ehem. Mälzerei und Brauerei. Dies betrifft darüber hinaus auch ehemalige landwirtschaftliche Anwesen und deren Wirtschaftsgebäude, die aufgrund des strukturellen Wandels leer stehen/untergenutzt sind und infolgedessen einen mittel- bis langfristigen städtebaulichen Neuordnungsbedarf auch unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels aufweisen können.
- Leerstehende bzw. untergenutzte Grundstücke
- Städtebaulich unzureichend ausgeprägte Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität
- Hohe Verkehrs- und Immissionsbelastung durch die B 13 (Hauptverkehrsachse durch den Ort)
- Unzureichende Fuß- und Radwegeverbindungen
- Teilweise fehlende Grün- und Freiräume (Kaltluft- und Luftaustauschschneisen)
- Sanierungsbedürftige öffentliche Einrichtungen
- Sanierungsbedürftige und teilweise fehlende Freizeiteinrichtungen.

Diese Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne Durchführung einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden diese Funktionsverluste und damit die städtebaulichen Mängel weiter zunehmen.

Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht, den Zielen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu entsprechen.

Folgende Ziele sollen aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen in der Sanierung verfolgt werden:

Nachhaltige Ortsentwicklung

Im historischen Ortskern von Pörnbach gilt es die städtebaulichen Strukturen wie z.B. die Haupt- und Nebengebäude mit ihren Dreiseithofstrukturen zu erhalten. Diese Ortsentwicklung ist auch mit einer Erhöhung der Nutzungen im prägenden Ortskern verbunden. In den vorhandenen Strukturen steckt ein Potential für Versorgung und Dienstleistung. Dies führt zu einer Erhöhung der Nutzungsvielfalt im Ortskern.

Die städtebaulich prägenden untergenutzten bzw. brachliegenden Gebäude der ehem. Mälzerei und Brauerei befinden sich im Ortskern. Diese Gebäude schwächen das Ortsbild und stellen einen innerörtlichen Funktionsverlust hinsichtlich ihrer Nutzung dar. Die Einfügung dieser Flächen in den städtebaulichen Kontext durch eine dorfgemäße Nutzung bzw. Wiederbelebung der Gebäudestrukturen und durch neue Nutzungen ist anzustreben. In den Gebäudestrukturen liegt ein großes Potential für die weitere Versorgung / Dienstleistung sowie für Wohnen in allen Wohnformen.

Eine Innenverdichtung unter der Prämisse „Innen statt Außen“ ist erforderlich, um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu verhindern. Die Nachverdichtungspotentiale sind unter der Berücksichtigung des Bedarfs nach unterschiedlichen Wohnformen zu ermitteln und soweit möglich auszuschöpfen.

Durch die Sanierung des ehemaligen „Gasthof zur Post“ zum neuen Bürgertreff wurde bereits ein neuer Ortsmittelpunkt geschaffen. Diesen gilt es um einen Dorfplatz als Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität zu erweitern.

Hauptverkehrsachse durch den Ort (B 13)

Die Immissionsbelastung entlang der B 13 erfordert eine Aufwertung und Belebung der Gebäude durch andere Nutzungen. Die Immissionen in der Ingolstädter Straße (B 13) stellen eine Belastung für die Wohngebäude in den der Straße zugewandten Kopfbauten dar. Hier gilt es eine verträglichere Nutzung anzustreben. So könnten die der Ingolstädter Straße zugewandten Gebäudeteile mit immissionsbelastbaren Nutzungen belegt werden. Im gleichen Zug wären die lärmsensiblen Nutzungen, wie Wohnen, geschützt. Die Reduzierung der Verkehrsbelastung durch den Durchgangsverkehr ist anzustreben (Lärmaktionsplan).

Verbesserung der Verkehrssicherheit

Die vorhandenen Schwachstellen bei den Gehwegen im Bereich Durchgängigkeit und Barrierefreiheit gilt es zu beseitigen. Die Engstellen bei den Gehwegen sind zu beheben und abrupt endende Gehwege sind durch Querungshilfen oder Weiterführung zu entschärfen.

Die bestehenden Fuß- und Radwege sind zu erhalten und zu verbessern.

Überörtliche Geh- und Radwege sind soweit möglich zu schaffen bzw. Anstöße hierzu sind zu geben.

Parkplätze sind zentral zu verorten und Doppelnutzungen sind anzustreben.

Grün- und Freiräume

Die Siedlungsentwicklung orientiert sich am Ziel der Klimaneutralität durch Flächeneffizienz, Kompaktheit und Verkehrsvermeidung. Nachverdichtungen und ggf. Umnutzung des Bestands werden neuen Flächeninanspruchnahmen vorgezogen.

Flächen sind zu entsiegeln bzw. wenn möglich wassergebunden anzulegen.

Da wo städtebaulich sinnvoll, soll durch weitere Baumpflanzungen der „Schattenanteil“ ausgebaut und damit eine Überhitzung verhindert werden.

Das Angebot an innerörtlichen, öffentlichen Frei- und Grünflächen mit Spielmöglichkeiten in Pörnbach weist zum Teil Mängel auf und soll ergänzt sowie aufgewertet werden. Diese öffentlichen Flächen erfüllen eine wichtige Funktion als Treffpunkte.

Die Bereiche, die zur Stärkung der grün-blauen Infrastruktur (Kaltluftschneisen) langfristig beitragen sind zu stärken. Es handelt sich dabei um den Bereich des Gießbachs und dem Bereich zwischen dem Ortskern und der im Nordwesten liegenden öffentlichen Einrichtungen entlang der nördlichen Ortsgrenze. Diese Maßnahme dient auch der Reduzierung des Risikos von Hochwasser und Hitze.

Die Renaturierung des Gießbachs stellt eine wesentliche Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität dar. Die Erlebbarkeit des Gießbachs soll durch die Öffnung / Renaturierung sowie durch die Schaffung von Treffpunkten entlang des Verlaufs entstehen. Dies ist ein wichtiger Aspekt in der klimagerechten Ortsentwicklung Pörnbachs.

Sanierung und Erweiterung der Schul- und Freizeiteinrichtungen

Die Grundschule befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Es besteht Handlungsbedarf an einer energetischen Sanierung, nach weiteren baulichen Maßnahmen an den Gebäuden und am Schulhof. Weiter soll das Gebäude des ehemaligen Kindergartens unter dem Gesichtspunkt des Ausbaus der offenen Ganztagschule untersucht und ggf. saniert werden.

Das im Nordwesten vorhandene Vereinsheim samt Sportgelände bedarf ebenfalls einer Erneuerung.

Die Schaffung und Verbesserung von Spiel- und Freizeitplätzen ist notwendig. Hier ist die Schaffung eines Skate- und Bikerplatzes und/oder eines Freizeitparks für Mehrgenerationen denkbar.

Zusammenfassung der Begründung

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung. Die Ziele der Sanierung sind in vorliegendem Bericht ausführlich dargelegt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden Beteiligungsveranstaltungen durchgeführt. Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 18.03.2024 und auch im Anschluss konnten alle Interessierten ihre Anregungen einbringen. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen, größere Kernsanierungen oder ähnliche einschneidenden Maßnahmen erforderlich, die nachteiligen Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung dabei ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah der neue Dorfplatz am Bürgertreff „Zur Post“ errichtet werden.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung von Pörnbach und der Notwendigkeit zur Lösung verschiedener Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung zwingend erforderlich.

Um die Sanierungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der Bereich des vorgeschlagenen Umgriffs für das Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB als Sanierungsgebiet festgelegt werden (vgl. Plan Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet).

Die Sanierung dient der Behebung der oben beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet wesentlich verbessert und teilweise umgestaltet (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse (§ 136 Abs. 1 BauGB). Die Entwicklung des künftigen Sanierungsgebiets zeigt, dass die vorhandenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die gezielte Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel, ermöglicht die Beseitigung der Missstände. Nur ein geplantes und abgestimmtes Vorgehen kann zum Erfolg führen.

Vorschlag Sanierungsverfahren

Die Gemeinde Pörsbach hat beschlossen, die Sanierung aufgrund der folgenden Gesichtspunkte im vereinfachten Verfahren (gem. § 142 Abs. 4 BauGB) durchzuführen:

- Es werden keine besonderen bodenrechtlichen Probleme erwartet, die eine Bodenordnung erforderlich machen.
- Eine wesentliche Steigerung der Grundstückspreise durch die Sanierung wird gegenwärtig nicht erwartet.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB) ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie wird deshalb ausgeschlossen.

Die Sanierung findet somit im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen.

Für die angestrebte Sanierung von Pörsbach ist es nicht notwendig die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Abs. 1 BauGB im Sanierungsgebiet anzuwenden. Ein Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils ist für die Regulierung / Steuerung der baulichen, städtebaulichen und ökonomischen Entwicklung im Sanierungsgebiet nicht erforderlich, da Veränderungen, die sich negativ auf die Ziele der Sanierung auswirken nicht zu erwarten sind.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen. Es ist nicht ersichtlich, dass hierdurch Erschwernisse bei der Durchführung hervorgerufen werden.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren wird somit unter Ausschluss der Genehmigungsvorbehalte nach §144 insgesamt durchgeführt.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.

Quellenverzeichnis

Bei Fotos ohne Quellenangabe handelt es sich um eigene Aufnahmen.

Weitere Fotos und Satellitenbilder stammen aus Apple „Look around“ und wurden entsprechend mit * gekennzeichnet.

Diagramme wurden erstellt auf der Grundlage statistischer Daten der Gemeinde Pörnbach oder des Bayerischen Landesamtes für Statistik: GENESIS (<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon>).

Karten wurden erstellt auf der Grundlage von eigenen Erfassungen/Begehungen mit kartographischen Daten der Gemeinde oder mit dem Bayernatlas. Zum Teil entstammen diese aus dem LEP Bayern.

Anlagen

Karten M 1:2000 DIN A1 (Originalgröße)

Stärken

Schwächen

Städtebauliches Rahmenkonzept

(Ausdruck unmaßstäblich möglich)

Denkmäler in Pörnbach

Markante Grünbereiche in der Gemeinde



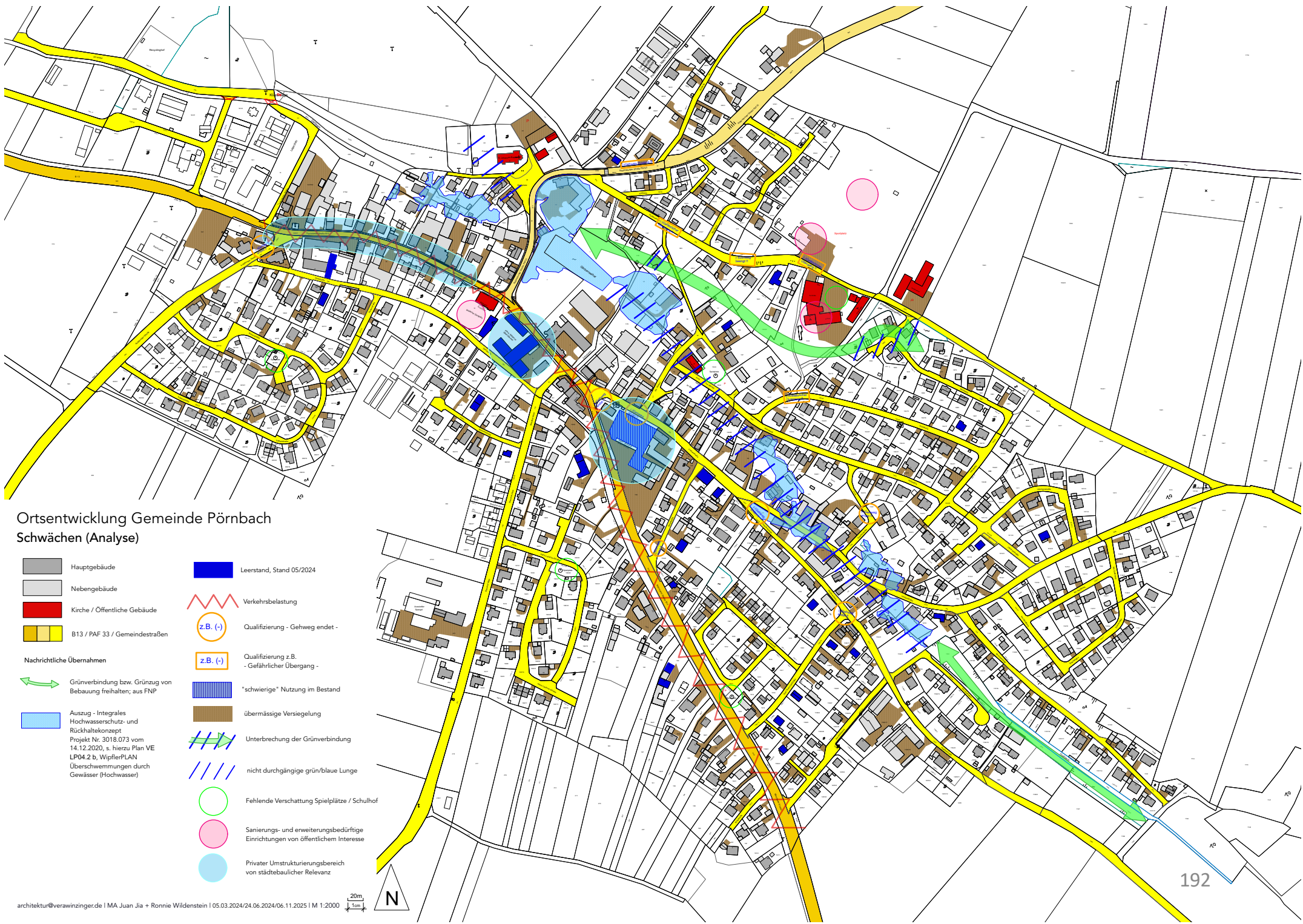
Ortsentwicklung Gemeinde Pörsbach

Stärken (Analyse)

- Hauptgebäude mit Firstrichtung
- Nebengebäude mit Firstrichtung
- Öffentliche Einrichtungen / Nahversorgung
- B13 / PAF 33 / Gemeindestraßen
- Gehweg (außerhalb d. BPLÄNE)
- Mauer
- Fußweg
- Radweg
- Öffentlicher Parkplatz

- Nachrichtliche Übernahmen
- Denkmalschutz
 - Öffentliche Grünfläche aus dem FNP
 - Sonstige Grünfläche aus dem FNP
 - Waldfläche aus dem FNP
 - Bäume aus dem FNP – Abgleich Luftbild 2022
 - Grünverbindung bzw. Grünzug von Bebauung freihalten, aus dem FNP
 - Offenes Gewässer gem. DFK-Karte Vermessungsamt

- z.B. II+D 30° Anzahl der Geschosse + Dachneigung aufgrund der Lage im Ortsgefüge
- Städtebau – Stärken
- ortsbildprägende Gebäude
 - ortsbildprägende Bäume
 - z.B. (+) Qualifizierung - positiv
 - Baufuchlinie
 - Markante Giebelständigkeit
 - Dreiseithof
 - Raumkante
 - einseitige Grenzbebauung – städtebauliche Struktur
 - Potential – Umstrukturierung
 - 30-Zone
 - "Blumeninsel"-Querungshilfe
 - Spielfeld / Sportplatz



Ortsentwicklung Gemeinde Pörsbach
Schwächen (Analyse)

Hauptgebäude

Nebengebäude

Kirche / Öffentliche Gebäude

B13 / PAF 33 / Gemeindestraßen

Nachrichtliche Übernahmen

Grünverbindung bzw. Grünzug von
Bebauung freihalten; aus FNP

Auszug - Integrales
Hochwasserschutz- und
Rückhaltekonzept
Projekt Nr. 3018.073 vom
14.12.2020, s. hierzu Plan VE
LP04.2 b, WipflerPLAN
Überschwemmungen durch
Gewässer (Hochwasser)

Leerstand, Stand 05/2024

Verkehrsbelastung

Qualifizierung - Gehweg endet -

Qualifizierung z.B.
- Gefährlicher Übergang -

"schwierige" Nutzung im Bestand

übermäßige Versiegelung

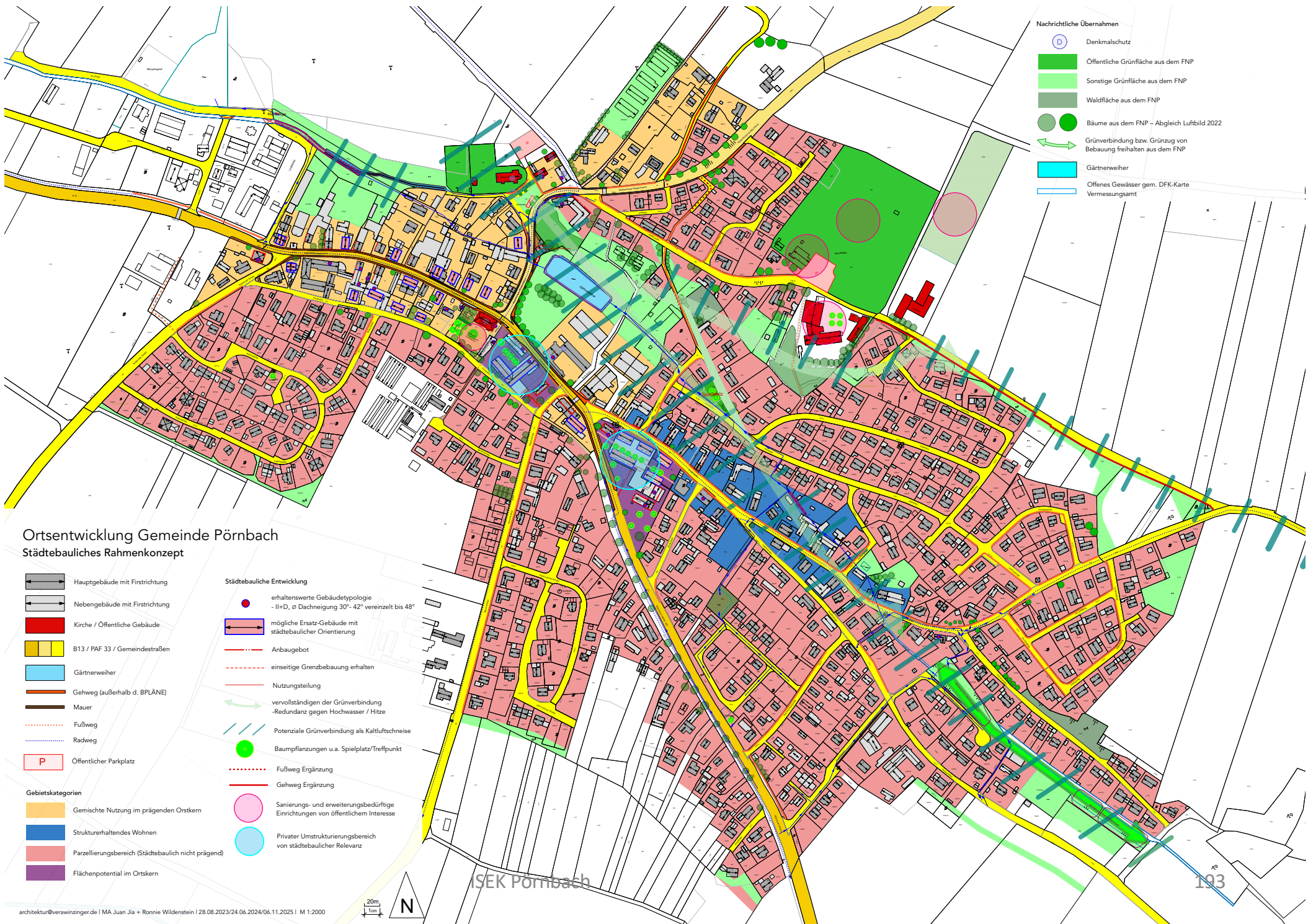
Unterbrechung der Grünverbindung

nicht durchgängige grün/blau Lunge

Fehlende Verschattung Spielplätze / Schulhof

Sanierungs- und erweiterungsbedürftige
Einrichtungen von öffentlichem Interesse

Privater Umstrukturierungsbereich
von städtebaulicher Relevanz

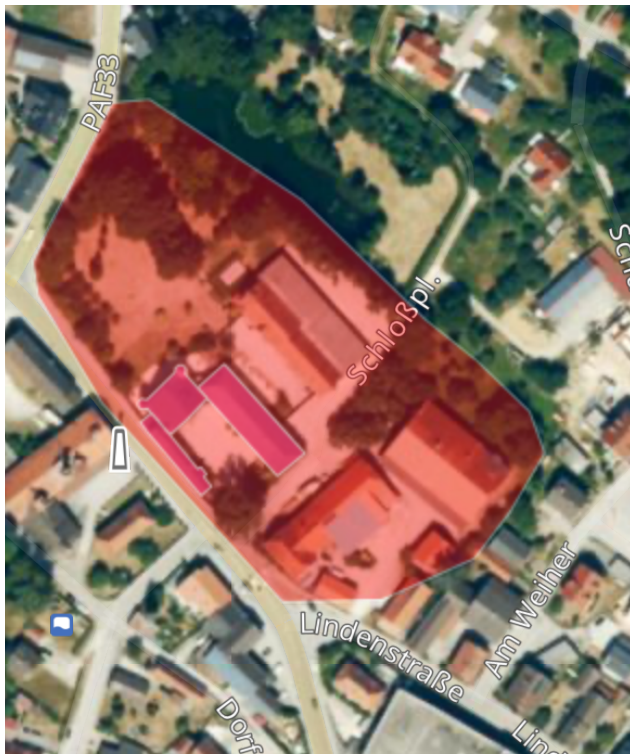


Denkmäler in Pörnbach

Denkmalschutz

Schloßplatz 1, Aktennummer D-1-7334- 0137

Im Denkmalatlas des Bayerische Landesamtes für Denkmalpflege ist der gesamte Bereich des ehem. Schlosses als Bodendenkmal festgestellt und gelistet als Mittelalterliche und früh-neuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Schlosses in Pörnbach und seiner Vorgängerbauten.



Schloss; D-1-86-144-3 breit gelagerter, giebelständiger und zweigeschossiger Steilsatteldachbau mit gartenseitigen polygonalen Eckerkertürmen, im Kern 1614/15, nach Zerstörung 1708 wiederhergestellt; ehem. Wirtschaftsgebäude, langgestreckter, zweigeschossiger Satteldachbau, südlich abgewalmt, wohl 18./19.Jh.; ehem. Wirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, traufseitiger Steilsatteldachbau, 18./19.Jh.



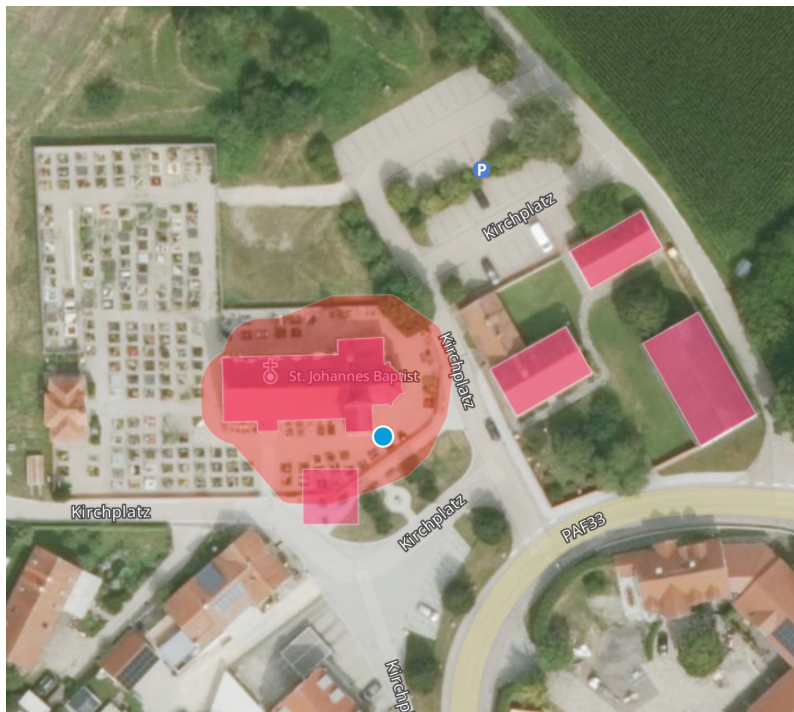
Schloss in Pörnbach

Quelle: <https://www.geoportal.bayern.de>, 28.03.2023. ©Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; bayerische Vermessungsverwaltung.

Kirchplatz

Denkmalschutz

Das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7334-0004 ist im Denkmalatlas des Bayerische Landesamtes für Denkmalpflege als – Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Pörnbach – genannt.



Kirchplatz 6 Pfarrkirche; D-1-86-144-1

Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer, Saalkirche mit Steilsatteldach, eingezogenem Polygonalchor und südlichem Chorflankenturm mit steilen Treppengiebeln, flachgedecktes Langhaus mit Westempore und Chor mit Stichkappengewölbe, Chor und Turm spätgotisch, um 1485, Langhaus 1902; mit Ausstattung.

Kirchplatz



Kirchplatz 8 Pfarrhof; D-1-86-144-5
zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit Bändergliederung, 1834, nach Brand 1837-1839 wiederaufgebaut; Pfarrstadel, traufseitiger, verputzter Massivbau mit Steilsatteldach und drei korbbogigen Toren, 18./19. Jh.; ehem. Stallgebäude, jetzt Pfarrheim, Erdgeschossiger, traufseitiger Satteldachbau, wohl 1834.



Kirchplatz 8 Scheune; D-1-86-144-5
zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit Bändergliederung, 1834, nach Brand 1837-1839 wiederaufgebaut; Pfarrstadel, traufseitiger, verputzter Massivbau mit Steilsatteldach und drei korbbogigen Toren, 18./19. Jh.; ehem. Stallgebäude, jetzt Pfarrheim, Erdgeschossiger, traufseitiger Satteldachbau, wohl 1834.



Kirchplatz 8 (Pfarrheim) ehem. Stall; D-1-86-144-5
zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit Bändergliederung, 1834, nach Brand 1837-1839 wiederaufgebaut; Pfarrstadel, traufseitiger, verputzter Massivbau mit Steilsatteldach und drei korbbogigen Toren, 18./19. Jh.; ehem. Stallgebäude, jetzt Pfarrheim, Erdgeschossiger, traufseitiger Satteldachbau, wohl 1834.

Gasthaus zur Post

Anhand der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes ehem. Gasthaus Post und des in Privatbesitz befindlichen Gebäudes in der Lindenstraße 10, lassen sich bereits Entwicklungen in den Bereichen Nahversorgung / Gemeinschaft, Ortsbild und Wohnen feststellen.



Ingolstädter Straße 1 Gasthaus zur Post; D-1-86-144-4
Gasthaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit
Putzlisenengliederung, Anfang 19. Jh.



Ehem. Gasthaus zur Post; saniert im Jahr 2024;
in der angepassten ursprünglichen Farbgebung.

Quelle: <https://www.geoportal.bayern.de>, 28.03.2023. ©Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; bayerische Vermessungsverwaltung.



*Lindenstraße 10 Bauernhaus; D-1-86-144-6
Bauernhaus, erdgeschossiger, giebelständiger Greddachbau mit
giebelseitigem Stüberlvorbau, 1. Hälfte 19. Jh.*



Saniert im Jahr 2024

Markante Grünbereiche in der Gemeinde Pörsbach

Von den 51 Naturdenkmälern (Stand: April 2021) im Landkreis Pfaffenhofen befinden sich nachfolgend genannte geschützte Gebiete in der Gemeinde Pörsbach:

- Eine Erlen-/Weidengruppe an der Ecke Bachstraße / Langenbrucker Straße, am östlichen Ortsrand von Puch.
- Ein Eichenwäldchen nordwestlich von Maushof und südwestlich von Pörsbach, hierbei handelt es sich um ein flächenhaftes Naturdenkmal.
- 30 Linden und 2 Ahorne in Pörsbach, östlich von Maushof, südlich von Pörsbach.
- Eine Lindengruppe, von 4 Bäumen, zwischen Pörsbach und Puch, zwischen Bergring und Langenbrucker Straße in Puch.

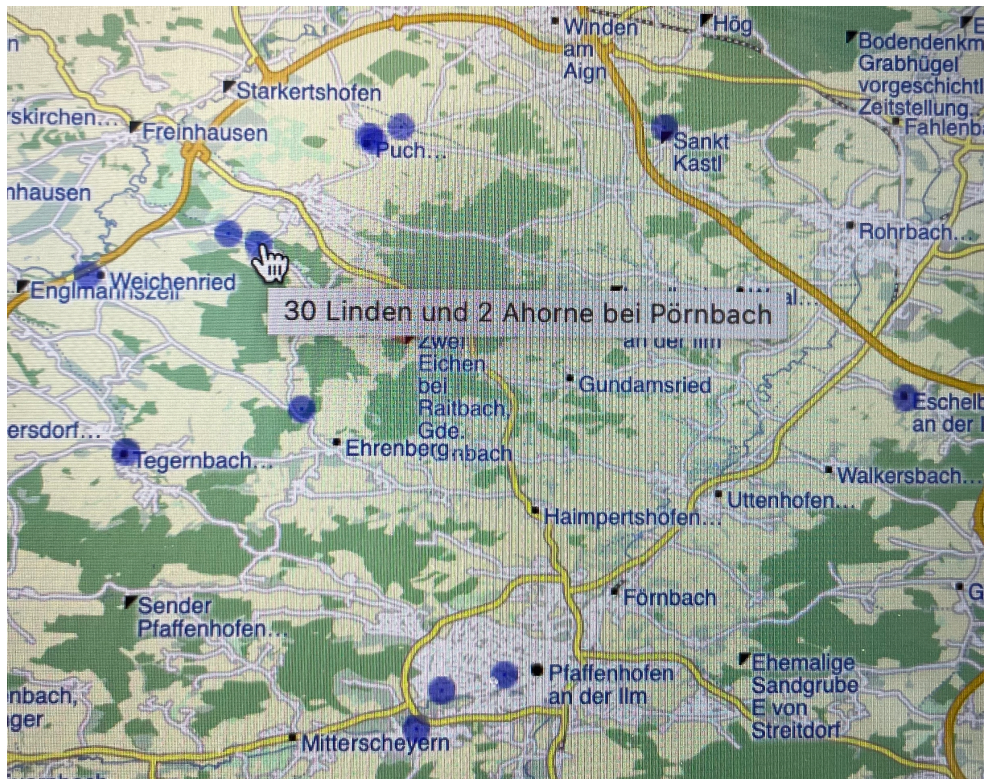
Neben den nachfolgenden Gezeigten gibt es noch:

- Lindengruppe und Erlen-/Weidengruppe: Auch diese Gruppen von Bäumen sind bei Pörsbach / Puch als Naturdenkmäler geschützt.
- Eine Eiche südöstlich von Raitbach, an der kleinen Straße nach Straßhof gelegen.
- Kapellenhügel: Ein weiteres flächenhaftes Naturdenkmal; zu finden in Pörsbach / Puch.
- das Altwasser der Paar bei Oberkreut: Dieses Gebiet ist als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen und unterliegt einer besonderen Schutzverordnung des Landratsamtes Pfaffenhofen.

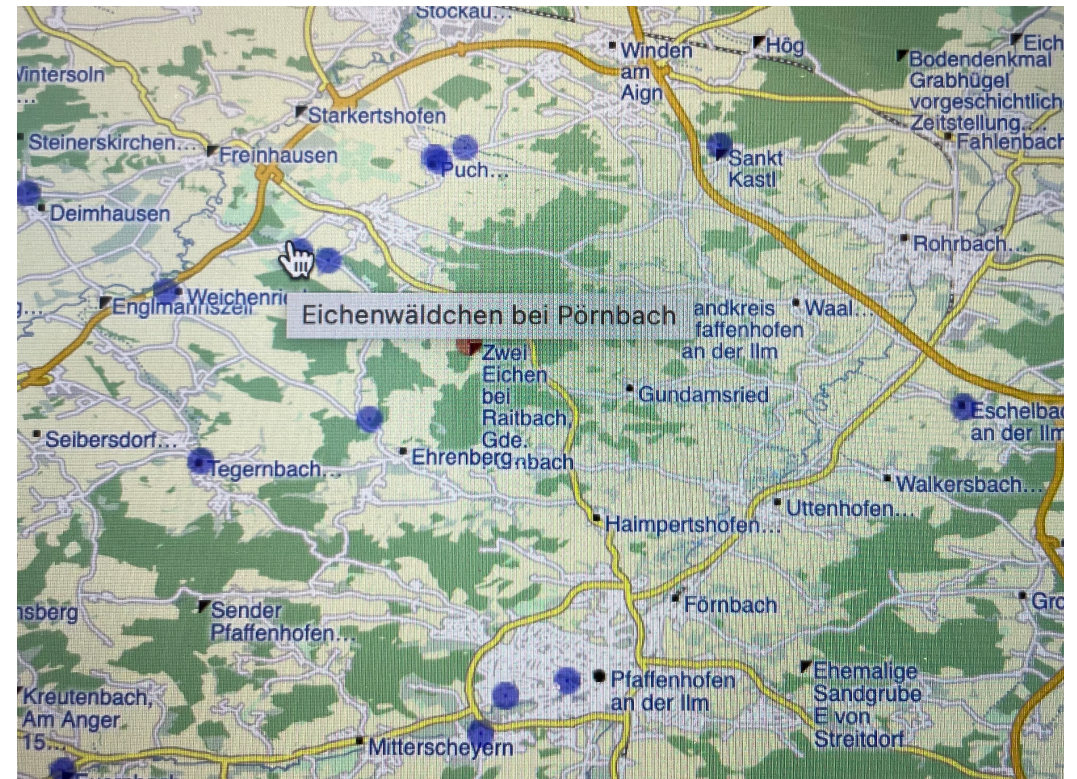
Diese Gebiete sind besonders geschützt und langfristig zu erhalten. Da diese Bereiche nur den Teil der Gemeinde Pörsbach darstellen, findet hier regional eine Verknüpfung mit den angrenzenden Nachbargemeinden statt.

Neben den genannten gibt es in der Umgebung Pörsbachs weitere nicht gelistete Wald- und Grünflächen zur Naherholung.

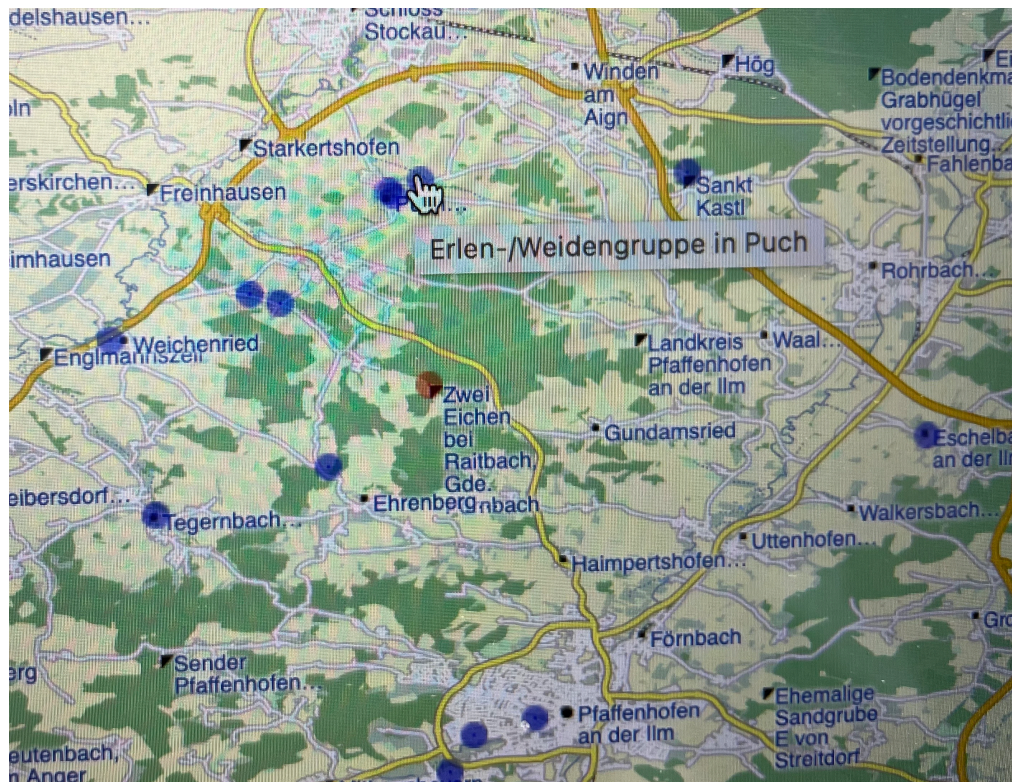
Quelle: <https://www.landkreis-pfaffenhofen.de/landratsamt/geschaeftsverteilung/?geschuetzte%20landschaftsbestandteile&orga=27488#:~:text=Schutz%20des%20Altwassers-%20der%20Paar%20bei%20Oberkreut%2C,Altwassers%20der%20Paar%20bei%20Oberkreut%2C%20Gemeinde%20Pörsbach.> 08/2024



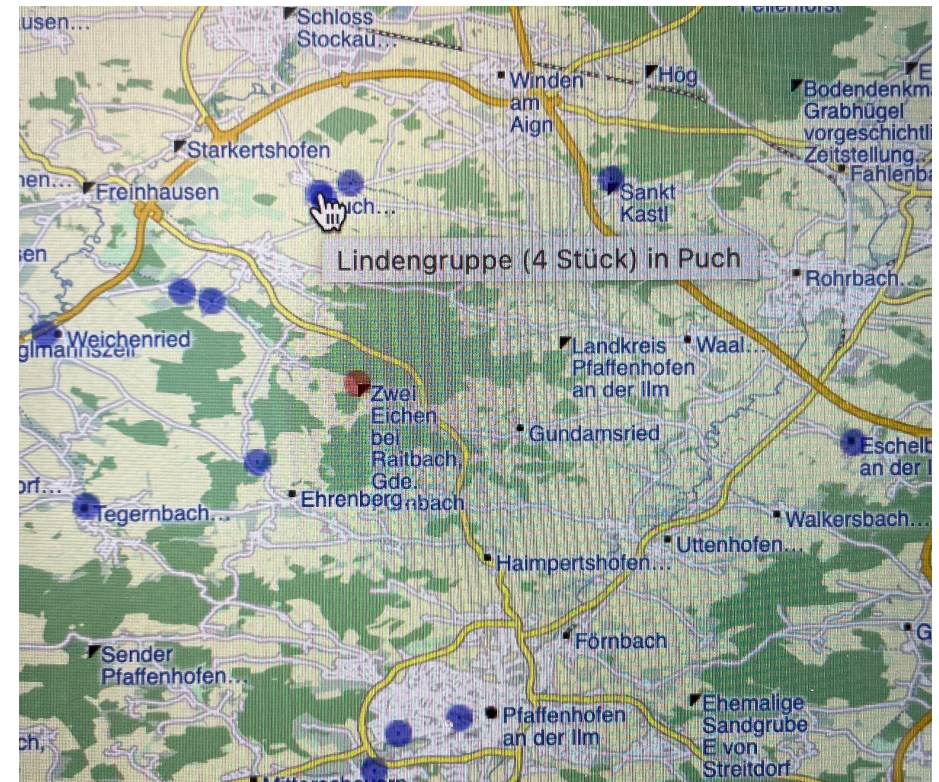
30 Linden und 2 Ahorne in Pörnbach, östlich von Maushof – sdl. von Pörnbach



Ein Eichenwäldchen nordwestlich von Maushof und südwestlich von Pörnbach, hierbei handelt es sich um eine flächenhaftes Naturdenkmal



Eine Erlen-/Weidengruppe an der Ecke Bachstraße /
Langenbrucker Straße, am östlichen Ortsrand von Puch



Eine Lindengruppe, von 4 Bäumen, zwischen Pörbach und Puch,
zwischen Bergring und Langenbrucker Straße in Puch.

Quelle: <https://meta.wikimedia.org/wiki/WikiMiniAtlas/de>; 2024/2025