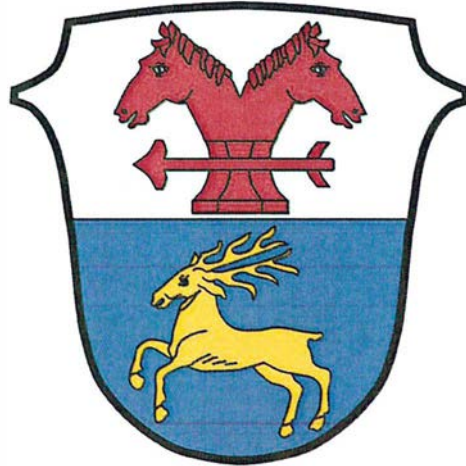


Gemeinde Pforzen

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 8 „Eichweg / Römerstraße“, 2. Änderung
gemäß § 13a BauGB

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

i. d. F. vom 23.11.2020

Auftraggeber Gemeinde Pforzen Bahnhofstraße 7 87666 Pforzen	Tel.: 08346.9209.0 Fax: 08346.9209.22 E-Mail: info@pforzen.bayern.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Pforzen für den Bebauungsplan Nr. 8 „Eichweg / Römerstraße“, 2. Änderung gemäß § 13a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Pforzen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Rand des Ortes Pforzen, östlich des Eichweges. Es liegt teilweise im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichweg / Römerstraße“.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 184 (TF), 184/1 (Verkehrsfläche), 184/2 und 184/3, alle Gemarkung Pforzen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,17 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 23.11.2020. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 23.11.2020 beigelegt.

§ 3 Umfang der Änderungen

- 3.1. Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan nur die Planzeichnung.
- 3.2. Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichweg / Römerstraße“ bleiben bis auf nachfolgende Festsetzung bestehen.
- 3.3. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 3.4. Es werden private Grünflächen sowie zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt. Von den Pflanzstandorten kann geringfügig (bis zu 3 m) abgewichen werden.

§ 4 Hinweise

4.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in unmittelbarer Nähe finden sich keine kartierten Bau- oder Bodendenkmäler.

Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail:

DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Eichweg / Römerstraße“, 2. Änderung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.11.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pforzen, den 30.11.2020



Herbert Hofer, Erster Bürgermeister



Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Rand des Ortes Pforzen, östlich des Eichweges. Es liegt teilweise im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichweg / Römerstraße“.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 184 (TF), 184/1 (Verkehrsfläche), 184/2 und 184/3, alle Gemarkung Pforzen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,17 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

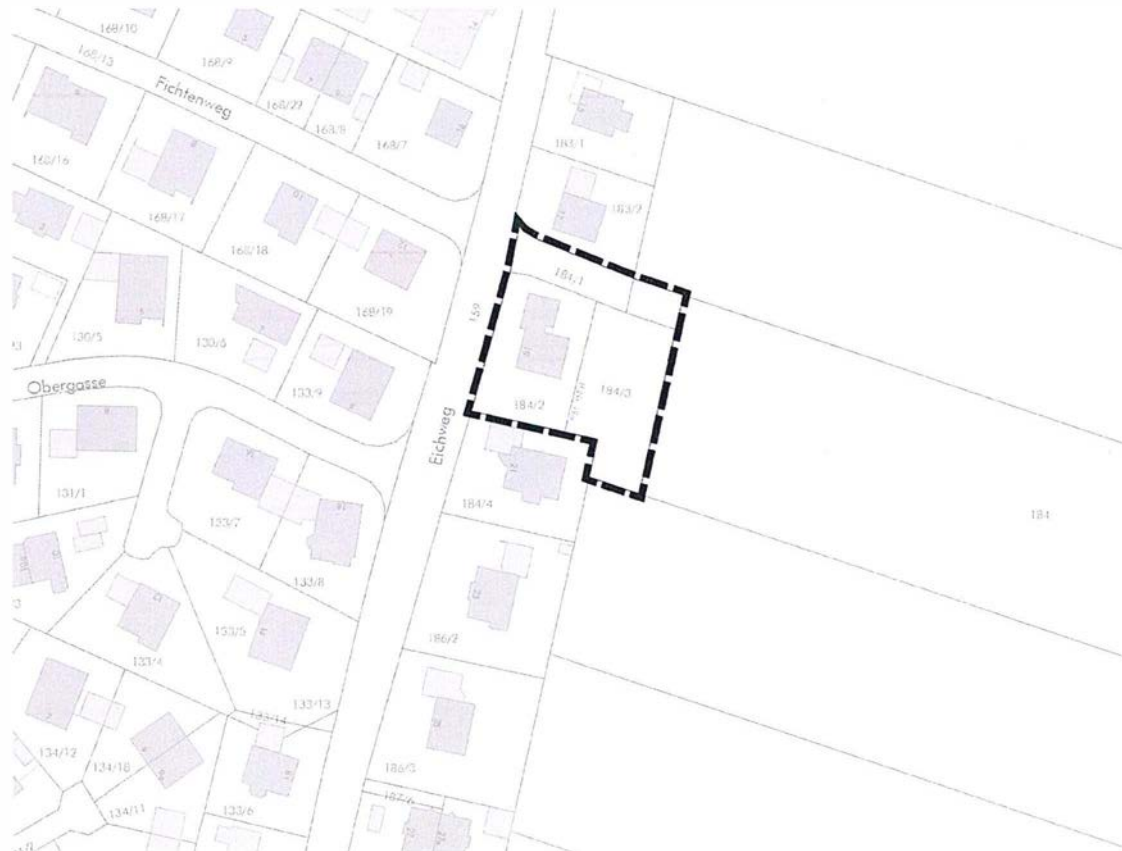


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1. Anlass der Planung

Im gegenständlichen Plangebiet ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan weitgehend überplant und bereits mit einem Gebäude bebaut. Durch die gegenständliche Planung soll ein daran angrenzendes Gebäude ermöglicht werden. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan war an dieser Stelle ein Doppelhaus möglich. Da die gegenwärtige Grundstücksaufteilung und Bebauung ein zweites Gebäude nicht mehr zulassen würde, wird die gegenständliche Planung durchgeführt. Damit soll an dieser Stelle das zweite Gebäude ermöglicht werden und somit eine verträgliche Nachverdichtung realisiert werden.

3. Veränderungen im Vergleich zum ursprünglichen Plan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8 „Eichweg / Römerstraße“ ändert sich im Geltungsbereich der gegenständlichen 2. Änderung in verschiedenen Punkten.

- Die Baugrenze wird geringfügig angepasst.
- Die Ortsrandeingrünung wird angepasst.
- Es wird festgesetzt, dass für Garagen auch Flachdächer zulässig sind.

Vergleiche dazu auch die nachfolgenden Abbildungen 2 und 3.

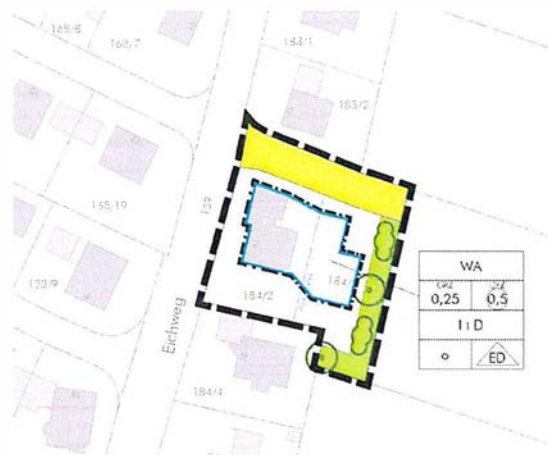


Abbildung 2: Aktuelle Änderung des Bebauungsplanes, unmaßstäblich



Abbildung 3: Ursprünglicher Bebauungsplan, unmaßstäblich

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pforzen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In der gegenständlichen Planänderung soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, wie es auch schon in den überplanten Flächen des zugrundeliegenden Bebauungsplan der Fall war. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan ebenfalls bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.



Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pforzen, unmaßstäblich

5. Grünordnung / Biotope / Ausgleichsregelung

5.1. Grünordnung

Die bisherige Grünordnung aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 8 „Eichweg / Römerstraße“ bleibt bestehen. Es werden zudem in der gegenständlichen Planung private Grünflächen sowie zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt.

5.2. Biotope

Im Umfeld des Geltungsbereichs finden sich keine Biotope.

5.3. Ausgleichsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

6. Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 09.10.2020 unter anderem wie folgt zum Verfahren mit:

„Nach wasserwirtschaftlichen Grundsätzen soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise durch Versickerung erfolgen und damit zur Grundwasserneubildung beitragen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in oberirdische Gewässer einzuleiten. Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.“

7. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Eichweg/Römerstraße" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet sich keine kartierten Denkmäler. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Region um das Plangebiet von „Siedlungsspuren“, die bis in das Mesolithikum zurückreichen, sehr stark durchzogen ist. Daher ist es im Plangebiet durchaus möglich, auf weitere, bisher noch unbekannte Bodendenkmäler zu stoßen.

9. Energieversorgung

Die LEW Verteilnetz GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Sie nahm mit Schreiben vom 12.10.2020 wie folgt zum Verfahren Stellung:

„Gegen das Bauleitverfahren bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer Anlagen gesichert ist und die nachstehenden Belange berücksichtigt werden.“

Bestehende 1-kV-Kabelleitungen

Es befinden sich im Geltungsbereich ein 1-kV-Kabel und mehrere PVC-Leerrohre. Den Verlauf der Kabelleitung sowie den Leerrohren kann dem beiliegendem Kabellageplan M = 1 : 500 entnommen werden. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse. Um eine Beschädigung der Kabelleitung zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten-von der ausführenden Baufirma-die aktuellen Kabellagepläne bei unserer

*LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Biessenhofen
Ebenhofener Straße 36*

87640 Biessenhofen
Tel.: 08341/9527-55

biessenhofen@lew-verteilnetz.de zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Das beiliegende Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel bitten wir zu beachten. Stromversorgung Die elektrische Versorgung des Baugebietes ist nach Erweiterung unseres Versorgungsnetzes gesichert. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse. Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen und der derzeit überschaubaren weiteren Entwicklung des Ausbaues unseres Leitungsnetzes zur vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung.“

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Thomas Haag, Stadtplaner



Gemeinde Pforzen,

30.11.2020

Herbert Hofer, Erster Bürgermeister



Amtliche Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 "Eichweg/Römerstraße" der Gemeinde Pforzen

Die Gemeinde Pforzen hat mit Beschluss vom 23.11.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet am südöstlichen Ortsrand von Pforzen, östlich des Eichweges mit Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nr. 184 (TF), 184/1 (Verkehrsfläche), 184/2 und 184/3 Gemarkung Pforzen, als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 8 2. Änderung "Eichweg/Römerstraße" in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan i.d.F. vom 23.11.2020, erstellt durch abtplan – büro für kommunale entwicklung, Kaufbeuren, mit der Begründung bei der Gemeinde Pforzen, (Bahnhofstraße 7, 87666 Pforzen) während der üblichen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Gemeinde Pforzen, 01.12.2020



Hofer, 1. Bürgermeister

An die Amtstafel geheftet am: 01.12.2020

abgenommen am:

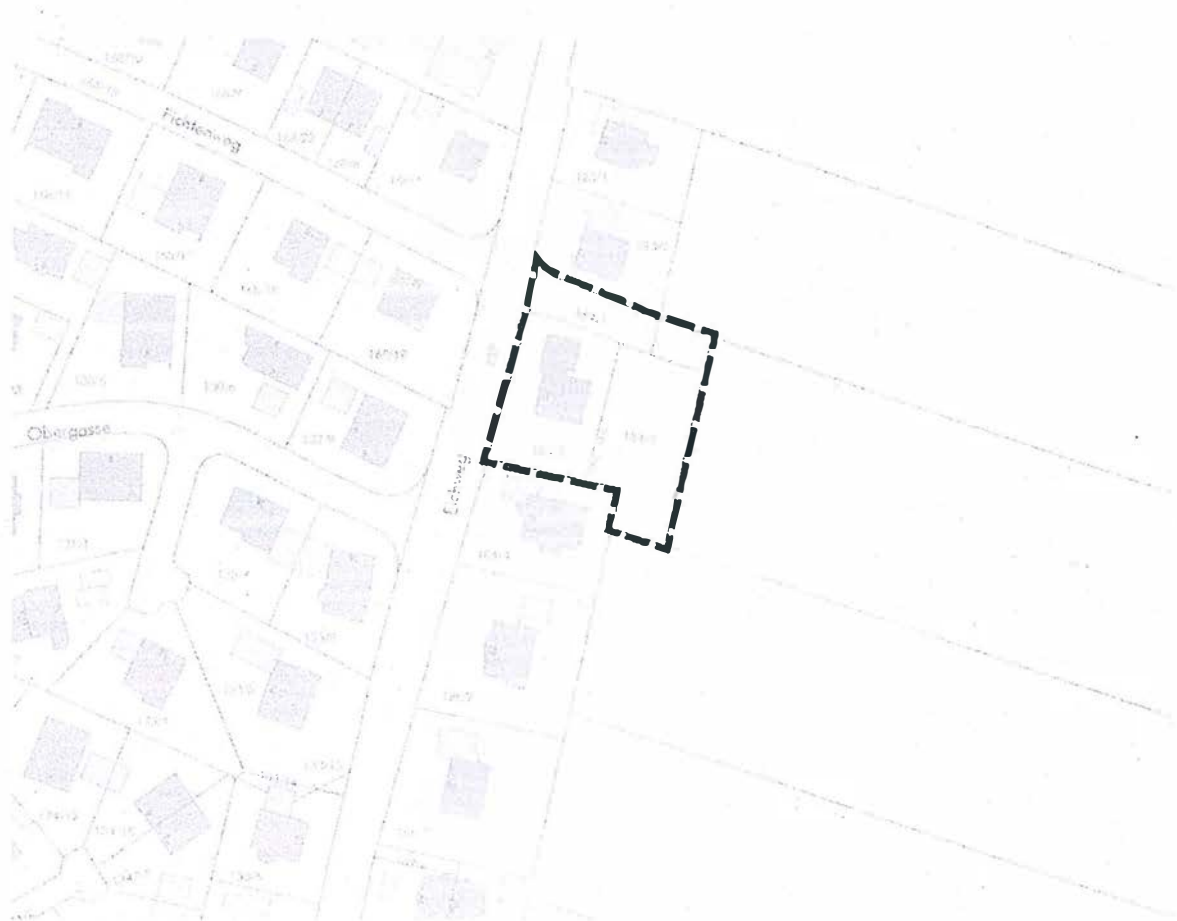


Abbildung 1: Lageplan der Bauleitplanung 2. Änderung "Eichweg/Römerstraße"