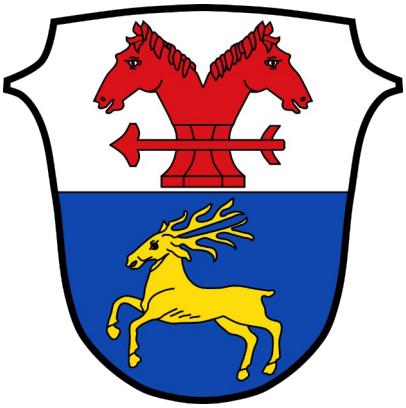
Gemeinde Pforzen

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
Leinau „südöstlich der Römerschanze“

Entwurf

i. d. F. vom 23.11.2020

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung
- Umweltbericht (gemeinsam mit FNP)

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 Leinau „südöstlich der Römerschanze“ 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 liegt am Nordrand des zu Pforzen gehörenden Ortsteils Leinau.
Der Geltungsbereich besteht aus einer Teilfläche (TF) des Grundstücks mit der Fl. Nr. 2543, Gemarkung Pforzen.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,29 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 mit Umweltbericht in derselben Fassung beigefügt.

§3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

§4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundfläche, die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung enthalten.

§5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

5.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.2 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze dürfen ebenfalls nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

6.1 Garagen, Nebenanlagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze auch außerhalb. Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die GaStellV.
Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.
Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.

6.2 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.

§7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagslisten zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

7.2 Im westlichen sowie im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt.

7.3 Dort sind auch zu pflanzende Bäume festgesetzt. Es besteht Pflanzbindung an diesen Orten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.

7.4 Auf den Baugrundstücken sind pro volle 350 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.

7.5 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.

7.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetzt (FoVG, “*“) ist zu beachten.
Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume 2. Wuchsklasse	Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium*	Vogelkirsche
Betula pendula*	Birke
Carpinus betulus*	Hainbuche

Obstbäume		Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm	
Äpfel	Berner Rosenapfel		
	Klarapfel	Cornus mas	Kornelkirsche
	James Grieve	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Glockenapfel	Corylus avellana	Haselnuss
Birnen:	Clapps Liebling	Ligustrum vulgare	Liguster
	Gellerts Butterbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Kirsche:	Hedelfinger	Prunus spinosa	Schlehe
Zwetschge	Wangenheims Früh	Prunus padus	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

7.7 Es werden keine Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Vgl. dazu Begründung, Nr. 5.2.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie Umweltbericht, Nr. 4.2 Ausgleich.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform und Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
WA	o	6,50 m	9,00 m	SD, 18° - 32°	II

Definition
E = Einzelhausbebauung
o = offene Bauweise
SD = Satteldach
Gebäude = Als Maß für die Gebäudehöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Gebäude. Die OK FFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes.

8.2 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:

- Quergiebel und Gauben sind zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,50 m; bei Garagen mind. 0,30 m.

8.3 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune oder anthrazitgraue Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.4 Fassaden:
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zur Fassade zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten.

8.6 Bauliche Gestaltung:
Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind.
Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;
Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

8.7 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.

§9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

9.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 0,90 m nicht überschreiten; Zäune sind aus Holz oder Stabgitter herzustellen, sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

9.3 Einfriedungen, die keine Zäune sind, sind zum öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Zäune dürfen in Höhe und Farbgestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Mauern über einer Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen.

9.4 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

9.5 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.

9.6 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

9.7 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

9.8 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

§10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und dürfen nicht auf den Verkehr der angrenzenden Straßen gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen
Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch-

und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Grundlage dafür ist § 906 BGB.

11.2 Denkmalpflege

Es wird 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 Bayer. Landesamt f. 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 Denkmalsschutzbehörde.

Konkrete Baumaßnahmen, die sich auf die Substanz oder Erscheinung der in der Umgebung befindlichen Denkmäler auswirken können (auch Sichtachsen etc.) sind bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Vor Baubeginn ist bekannt, dass die Region um das Plangebiet seit mehreren tausend Jahren von menschlichen "Siedlungsspuren" sehr stark durchzogen ist. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Plangebiet durchaus möglich ist, auf weitere, bisher noch unbekannte Bodendenkmäler zu stoßen.

11.3 Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Markblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

11.4 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

11.5 Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

11.6 Freiflächengestaltung

Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.

11.7 Altlasten und Bodenschutz

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Altlasten:
Der Bebauungsplan Leinau "südöstlich der Römerschanze" 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. Vorsorglich wird

darauf hinweisen, dass die Flurnummern 2570 und 2571 der Gemarkung Pforzen als altlastverdachtsflächen im Altlastenkataster geführt werden.
Aufgrund der Ortsrandlage ist anfallender Aushub vor der Entsorgung zu untersuchen.

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.

§12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Leinau „südöstlich der Römerschanze“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 23.11.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pforzen, den

_____
Herbert Hofer, Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Leinau „südöstlich der Römerschanze“

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am Nordrand des zu Pforzen gehörenden Ortsteils Leinau.
Der Geltungsbereich besteht aus einer Teilfläche (TF) des Grundstücks mit der Fl. Nr. 2543, Gemarkung Pforzen.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,29 ha auf. Siehe hierzu Abbildung 1.

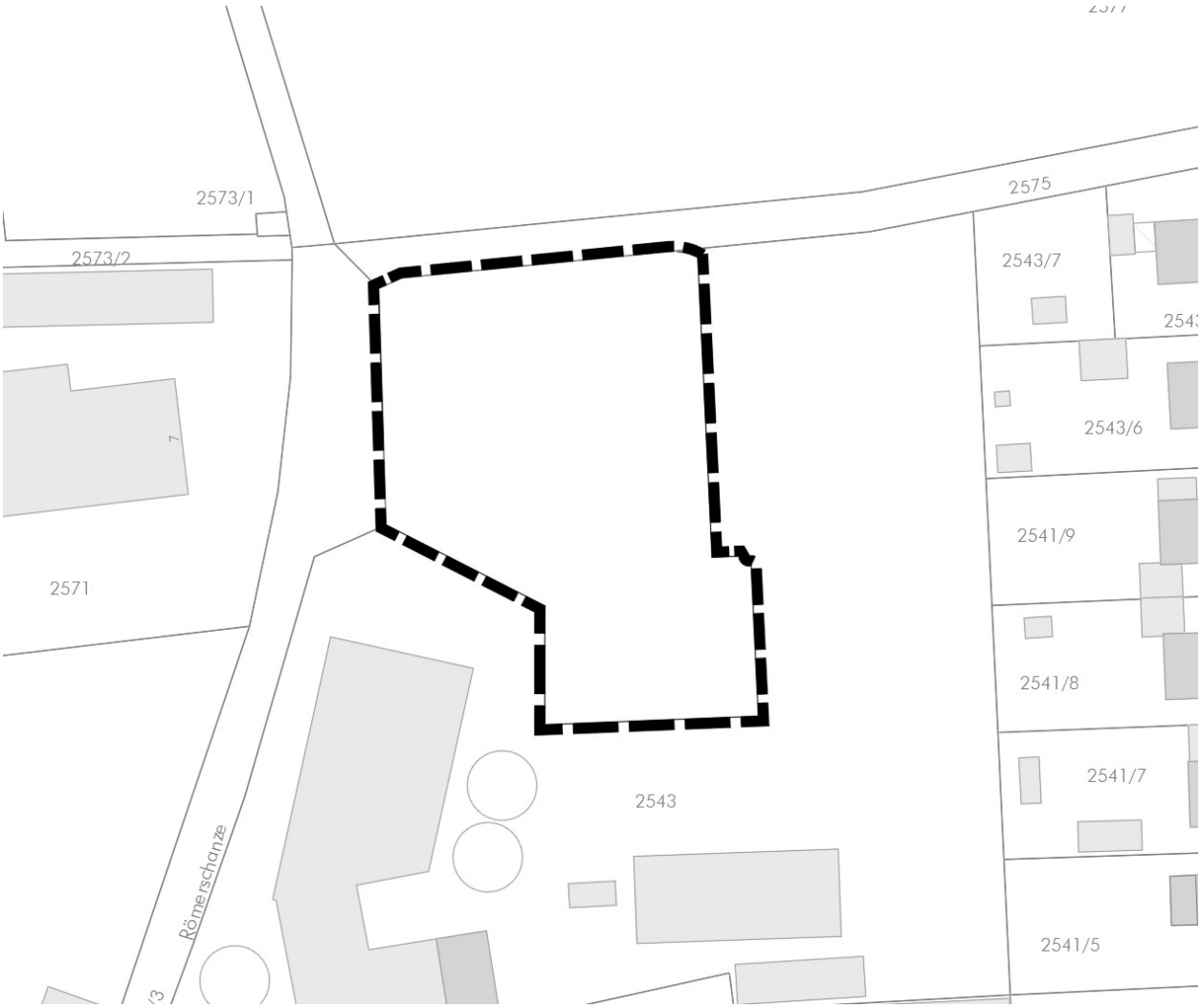


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Pforzen möchten den Bereich am Nordrand des Ortsteiles Leinau planerisch erfassen. Dort findet sich eine größerer Lücke, an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Das Areal ist geprägt von den Gebäuden ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe sowie Einzelhausbebauung.
Im Plangebiet soll nun die Voraussetzung von drei Wohngebäuden geschaffen werden. Dies dient einer Abrundung des bestehende Ortsrandes, indem die dortige Lücke geschlossen wird. Darüber hinaus wird eine verträgliche Nachverdichtung erzielt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Pforzen gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2013 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“ und gemäß RP 16 zum „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“. Gemäß RP 16 ist der Gemeinde die Funktion als Kleinzentrum zugeordnet. Pforzen ist dabei ein zentraler Doppelort mit dem benachbarten Rieden (RP 16 Karte 1 Raumstruktur).

Gemäß Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans grenzt Leinau an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 3 „Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich Kaufbeuren“ an, das gegenständliche Plangebiet liegt jedoch in ausreichend Abstand zum genannten Vorbehaltsgebiet. Eine Beeinträchtigung der Planung durch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet ist daher nicht zu erwarten.

Gemäß Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans liegt das Plangebiet in der Nähe des Vorrangebietes zum Hochwasserschutz H 25 „Wertach“, vgl. untenstehende Abbildung 2. Kartierungen aus dem Bayernatlas zu HQ-100 und HQ-extrem zufolge besteht jedoch für das Plangebiet keine Hochwassergefahr. Das wurde auch vom Wasserwirtschaftsamt Kempten bestätigt, vgl. Punkt 7.2 Wasserwirtschaft der Begründung. Von anderen Vorrangs- oder Vorbehaltsgebieten ist das Plangebiet ebenfalls nicht betroffen.

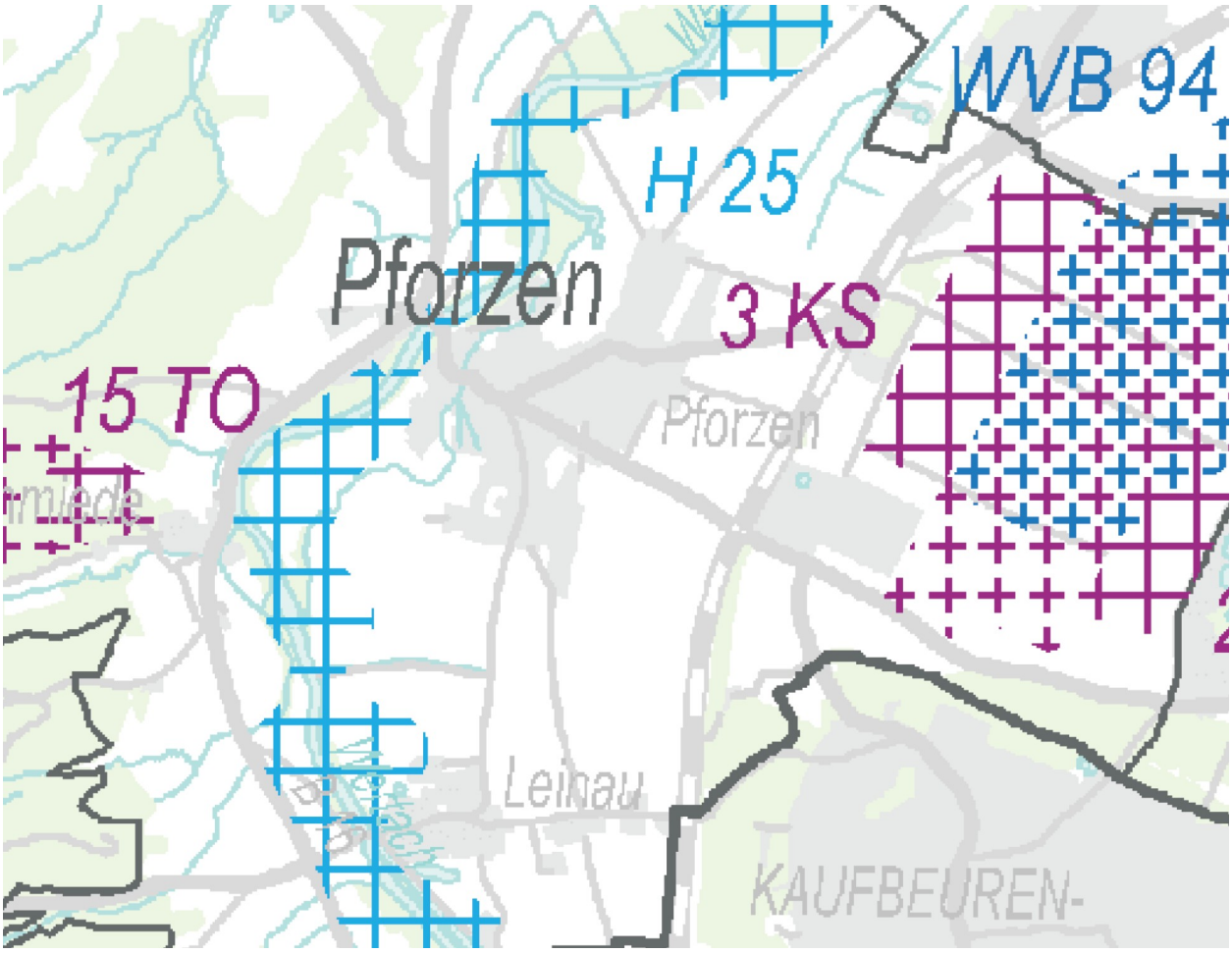


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans 16 Allgäu, mit blau schraffiertem Vorranggebiet zum Hochwasserschutz H 25 „Wertach“, unmaßstäblich

3.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pforzen verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Dieser wurde von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu erstellt, der integrierte Landschaftsplan durch das Büro Hofmann und Dietz, Irsee. Der Flächennutzungsplan wurde am 15.05.1998 durch die Gemeinde festgestellt und durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 28.09.1999, Az: V-610-6/2 genehmigt. Durch die Bekanntmachung der Genehmigung ist der Flächennutzungsplan seit dem 08.10.1999 rechtsverbindlich. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Derzeit ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

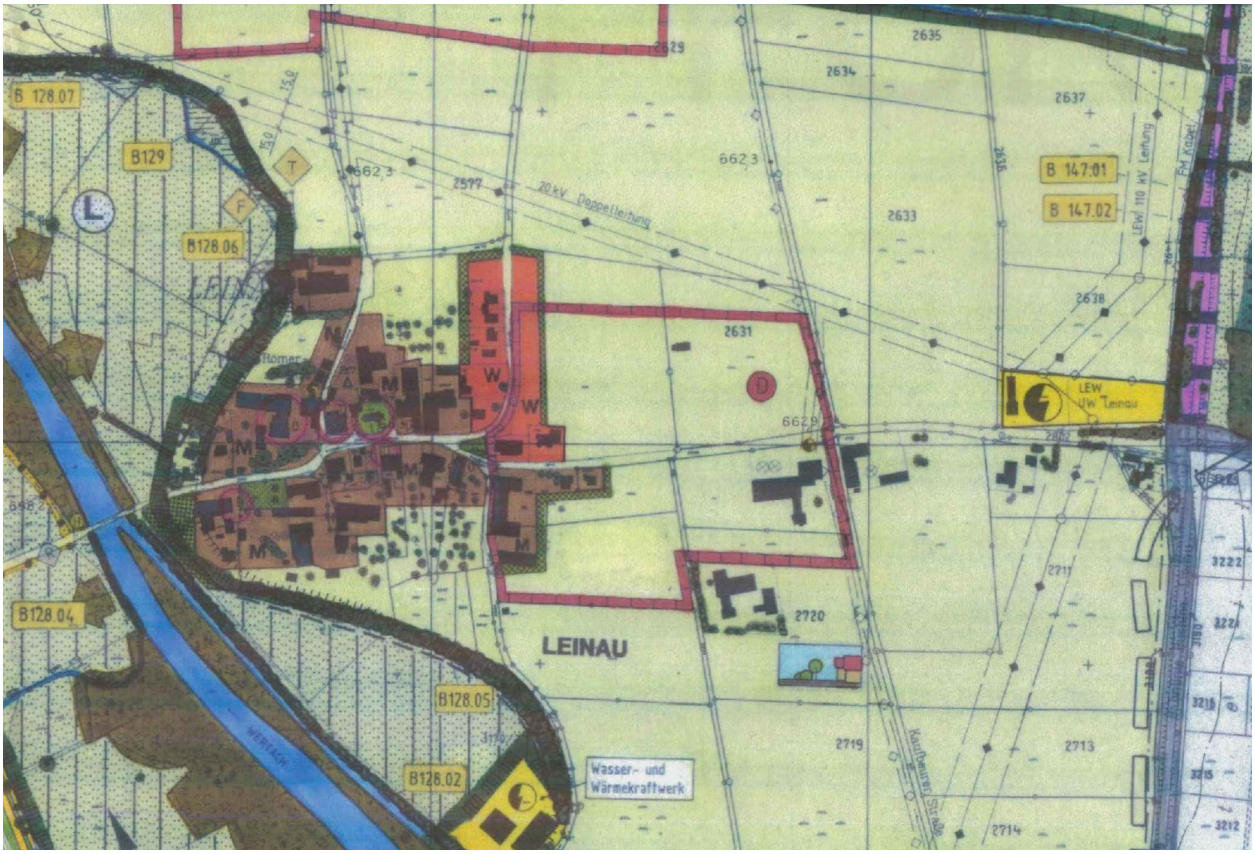


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pforzen, unmaßstäblich

Pforzen ist gemeinsam mit Rieden gemäß Regionalplan Allgäu (16) als Kleinzentrum eingestuft. Mit dem LEP 2013 wurden die Gebietskategorien der aktuellen Raumentwicklung angepasst. Pforzen liegt hiernach im Allgemeinen ländlichen Raum, siehe LEP Anhang 2. Hierin sind die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Hier sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegung zum ländlichen Raum in 2.2.5 hinausgehen. Es ist hiernach Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind u. a. notwendig:

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot,
- der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Einrichtungen und Angeboten für ältere Menschen.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit kann auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

4. Lage und Bestand

4.1. Derzeitige Bebauung

Derzeit ist das Plangebiet bereits unbebaut und intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und westlich des Plangebietes verläuft eine öffentliche Verkehrsfläche, im Süden und Westen des Plangebietes außerdem private Zufahrten zum dortigen, ehemalig landwirtschaftlich genutzten Anwesen.

4.2. Natürliche Grundlage

Im Plangebiet finden sich ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Es liegt fast eben auf 661 bis 662 m üNN.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern als Bodentypen „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im nördlichen Teil des Plangebietes lehmige bis lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Gemäß Hydrogeologischer Übersichtskarte, Maßstab 1:250.000, zur Durchlässigkeit ist die Durchlässigkeit im Plangebiet hoch.

4.3. Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche bebaut und versiegelt und damit eine gezielte Nachverdichtung ermöglicht. Geplant sind Bauplätze für drei Wohnhäuser. Die Erschließung erfolgt durch die an das Plangebiet angrenzenden Straßen sowie eine private Verkehrsfläche, des weiteren gibt es im Plangebiet Flächen für privates Grünland.

Durch diese Festsetzungen soll zum einen eine geordnete Entwicklung und Nachverdichtung ermöglicht werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Auch die Einfügung ins Landschaftsbild wird durch die Durchgrünungsmaßnahmen verbessert. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad um den Preis einer erwartungsgemäß artenarmen Intensivwiese zunehmen.

4.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler. Allerdings gibt es im näheren Umkreis des Plangebietes einige kartierte Denkmäler, die jedoch nicht näher als ca. 70 m an den Geltungsbereich (GB) des gegenständlichen Plangebietes heranrücken, vgl. nachfolgende Tabelle.

Distanz zu GB (ca.)	Baudenkmäler				
	Denkmal-Nr.	Aktennummer	Adresse	Funktion	Beschreibung
150 m	1010440	D-7-77-158-15	Dorfstraße 15	Gasthaus	Ehem. Gasthaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit Stichbogenfenstern und zweigeschossiger Widerkehr, bez. 1865; Nebengebäude, erdgeschossiger Satteldachbau mit Anbau und Rundbogenöffnungen, 3. Viertel 19. Jh.
110 m	k.A.	D-7-77-158-15	Dorfstraße 15 a	Scheune	Ehem. Gasthaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit Stichbogenfenstern und zweigeschossiger Widerkehr, bez. 1865; Nebengebäude, erdgeschossiger Satteldachbau mit Anbau und Rundbogenöffnungen, 3. Viertel 19. Jh.
100 m	1010441	D-7-77-158-16	Dorfstraße 17	Mitterstallhaus	Bauernhaus, zweigeschossiger Mitterstallbau mit Steildach und 2 Korbbogentoren, Mitte 19. Jh.
80 m	1010438	D-7-77-158-13	Dorfstraße 19	Filialkirche	Kath. Filialkirche St. Nikolaus, Saalbau mit Satteldach und quadratischem Südturm mit Mansardhelmdach, spätgotisch, 2. Hälfte des 15. Jh., Langhaus im Kern wohl älter, 1. Hälfte 18. Jh. Umbau, Barockisierung und Errichtung des Turmoberbaus, nach 1764 Mansardhelm; mit Ausstattung.
Distanz zu GB (ca.)	Bodendenkmäler				
	Denkmal-Nr.	Aktennummer	Beschreibung		
100 m	867754	D-7-8029-0175	Siedlung des frühen, hohen und späten Mittelalters sowie frühmittelalterliche Gräber.		
80 m	225047	D-7-8029-0083	Mittelalterlicher Turmhügel.		

70 m	844003	D-7-8029-0163	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus in Leinau und ihrer Vorgängerbauten.
120 m	573732	D-7-8029-0137	Freilandstation des Mesolithikums und Siedlung der römischen Kaiserzeit.
320 m	223994	D-7-8029-0107	Frühmittelalterliches Reihengräberfeld.

Aufgrund der Entfernung der kartierten Denkmäler wird kein Auftreten von unbekannten Bodendenkmalen im Plangebiet erwartet. Sollten doch Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

5. Planung

5.1. Erschließung

5.1.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße Römerschanze sowie eine private Verkehrsfläche erschlossen. Die Römerschanze mündet unweit des Plangebietes in die Dorfstraße. Über diese besteht im Westen Anschluss an die Bundesstraße B 16 und über diese an das überregionale Verkehrsnetz.

5.1.2. Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.
Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden.

5.1.3. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen, Nebenanlagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze auch außerhalb. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Festsetzungen finden sich als Einschrieb in der Planzeichnung bzw. der Satzung. Die Festsetzungen richten sich bei neuen Bauplätzen nach umliegenden Gebäuden.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) festgelegt. OK RFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 und mit den Einschrieben in der Bebauungsplanzeichnung werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Garagen und Stellplätze:
Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.
Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.
Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

5.2. Grünordnung

5.2.1. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet besteht ausschließlich aus intensiv genutztem Grünland. Gehölze finden sich keine im Plangebiet.

5.2.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung.

5.2.3. Private Grünflächen des WA-Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

5.2.4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es werden keine Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Grundlage dafür ist die Anwendung der Checkliste des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Nähere Angaben dazu s. Umweltbericht, Punkt 4.2 Ausgleich.

6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

6.1. Immissionsschutz

Mögliche auftretende landwirtschaftliche Immissionen sind als ortstypisch zu dulden.

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

6.2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In der Gemeinde Pforzen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

6.3. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:
Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan "südöstlich der Römerschanze" 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. Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass die Flurnummern 2570 und 2571 der Gemarkung Pforzen als altlastverdachtsflächen im Altlastenkataster geführt werden.

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.

6.4. Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

7. Technische Infrastruktur

7.1. Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

7.2. Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Es ist laut Wasserwirtschaftsamt Kempten von niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Wertach.

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

> *„Mit der vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung besteht fachliches Einverständnis. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass für die Beurteilung und Bemessung der Niederschlagswasserversickerung das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten und anzuwenden sind. Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist in der Regel eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV mit den dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW (Grundwasser) möglich.“*

7.3. Stromversorgung / Telekommunikation

Die LEW und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt. Die LEW teilte mit Schreiben vom 07.10.2020 wie folgt zum Verfahren mit:

> *„Gegen das Bauleitverfahren bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer Anlagen gesichert ist und die nachstehenden Belange berücksichtigt werden.*
>
> ***Bestehende 1-kV-Kabelleitung***
>
> *Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine 1-kV-Kabelleitung unserer Gesellschaft. Die Lage der Kabelleitung 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*
>
> *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.*
>
> ***Allgemeines***
>
> *Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist rechtzeitig ein Spartengespräch anzuberaumen, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:*
>
> *•Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,*
> *•das Planum der Erschließungsstraße ist erstellt,*
> *•die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.*
>
> *Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen. 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.“*

Die Deutsche Telekom teilte mit Schreiben vom 12.10.2020 wie folgt zum Verfahren mit:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

7.4. Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage 1.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

9. Kartengrundlage

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

Kaufbeuren,	Gemeinde Pforzen,
_____	_____
Thomas Haag, Stadtplaner	Herbert Hofer, Erster Bürgermeister

Anlage 1

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannshaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendienen, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.

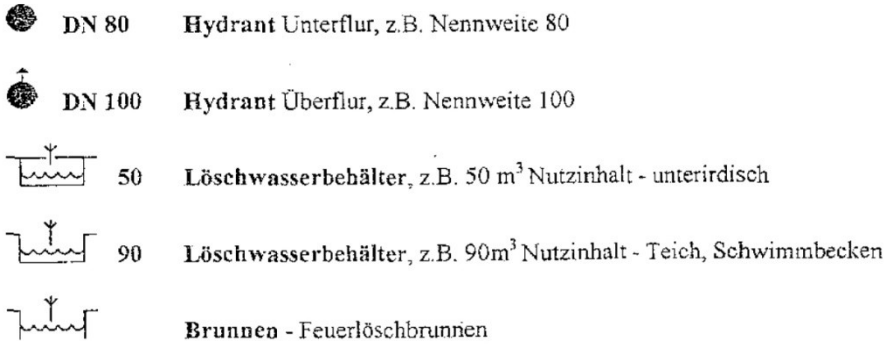
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

- Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
- Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
- Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
- Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
- Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:



Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Leinau „südöstlich der Römerschanze“ überplant einen Bereich am Nordrand des zu Pforzen gehörenden Ortsteils Leinau. Dieser ist geprägt von angrenzender Bebauung, die teils aus landwirtschaftlichen Gebäuden, teils aus Wohngebäuden besteht. Im Plangebiet soll nun die Voraussetzung für die Errichtung dreier Wohngebäude geschaffen werden. Dies dient einer Abrundung des bestehende Ortsrandes, indem die dortige Lücke geschlossen wird. Darüber hinaus wird eine verträgliche Nachverdichtung erzielt.

1.1. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es wird eine Lücke in der Ortslage von Leinau überplant, welche an drei Seiten von Bestandsbebauung eingerahmt ist. Es finden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete und keine Biotope.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)
Im Geltungsbereich liegt eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche. Es finden sich keine Bäume oder Sträucher im Plangebiet. Durch die Planung wird dieser voraussichtlich sehr artenarme Boden überplant und versiegelt. Durch die Durchgrünung des Gebietes sowie einzelne zu pflanzende Bäume am Rand des Plangebietes dürfte die Natur eine Aufwertung erfahren.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus lehmig-sandigen Böden, die für Versickerung geeignet sind.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Es werden zusätzliche Flächen versiegelt.

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus lehmig-sandigen Böden, die für Versickerung gut geeignet sind. Es findet sich kein Wasserlauf in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Wasserhaushaltsstufe ist gut.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht auf Grund der guten Sickerungsfähigkeit Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die zusätzliche Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert, aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3 und der recht großen Grundstücke jedoch nicht allzu sehr. Betriebsbedingt wird durch die erwartete Wohnnutzung das Schutzgut wenig bis gar nicht beeinträchtigt.

Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren.

Ergebnis: Versiegelungsbedingt sind geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Das Plangebiet ist derzeit gänzlich unbebaut und somit an der Kaltluftentstehung beteiligt. Es finden sich im Plangebiet keine Baumbestände.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Durch Heizungsanlagen kommt es zu Emissionen im Plangebiet. Mittels moderner Bauweise und Technologien können die nutzungsbedingten Beeinträchtigungen reduziert werden.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im Plangebiet findet sich keine Biotope oder Fauna-Flora-Habitats-Gebiete. Durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung ist davon auszugehen, dass der Boden sehr artenarm ist.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten kann es zu Störungen der möglicherweise dennoch vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die gärtnerische Pflege der Flächen um die neu entstehenden Bauten wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand allerdings erhöht. Zudem sorgt die Bepflanzung am westlichen Rand des Plangebietes mit Gehölzen für die Schaffung neuer Flora und Fauna.

Ergebnis: Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die vorbeiführende Straße und die umgebende Bestandsbebauung vorbelastet. Der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Plangebiet ist keine besondere Funktion für die Erholung zuzuschreiben.

Auswirkungen: Während der Bauzeit möglicher neuer Gebäude ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen. Sobald die Wohnnutzung eintritt, ist mit einer geringfügig gestiegenen Zusatzbelastung zu rechnen.

Ergebnis: Der Mensch erfährt insgesamt eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: In der Umgebung des Plangebietes gibt es keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete. Das Plangebiet reicht nicht über den bisherigen Ortsrand hinaus. Es wird aber eine bestehende Freifläche inmitten von Wohnbebauung teilweise überplant. Die Bauleitplanung sieht eine Ortsrandeingrünung im Norden des Plangebietes vor.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind die Arbeitsgeräte und -maschinen sichtbar. Sobald die neuen Bauten stehen, ergibt sich ein ruhiges Ortsbild, da die Bauten nicht über den Ortsrand hinausragen. Durch geeignete Festsetzungen zur Gestaltung wird der optische Dorfcharakter gewahrt.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Im Plangebiet liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler. Allerdings gibt es im näheren Umkreis des Plangebietes einige kartierte Denkmäler, die jedoch nicht näher als ca. 70 m an den Geltungsbereich des gegenständlichen Plangebietes heranrücken.

Auswirkung: Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt nur geringe Auswirkungen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es werden keine verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den o.g. Schutzgütern erwartet.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die gegenständliche Bauleitplanung bleiben die intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche im Plangebiet bestehen. Die neuen Wohngebäude würden nicht realisiert. Auch würden wahrscheinlich keine Bäume im Plangebiet gepflanzt, wie es die gegenständliche Planung vorsieht.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die relativ geringe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, die recht großen Grundstücke sowie die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Da eine gute Versickerungsfähigkeit im Plangebiet vorliegt, ist dies durchaus möglich. Baumpflanzungen und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen.

Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht Energieeffizienz und reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es wird neuer Baumbestand im Plangebiet geschaffen. Ebenso ist im Westen des Plangebietes eine Grünfläche festgesetzt. Diese erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft an dieser Stelle eine Pufferzone zum bebauten Raum der Ortslage. Es werden keine Biotopflächen oder Flora-Fauna-Habitat-Gebiete von der Planung berührt.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Es wird zwar die bisherige unbebaute Freifläche teilweise durch Wohnbebauung versiegelt. Da jedoch nur drei Bauplätze vorgesehen sind, ist nur mit relativ wenig zusätzlichem Verkehr zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Es wird eine Ortsrandeingrünung am Nordrand des Plangebietes eingerichtet. Hinzu kommt die Durchgrünung des Plangebietes gemäß der Grünordnung. Angesichts des gegenwärtigen vollständigen Fehlens leglicher Gehölze im Plangebiet bedeutet dies eine optische Aufwertung des Areals. Die Planung fügt sich so in das Landschaftsbild ein.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es befinden sich keine kartierten Denkmäler im Gebiet oder unmittelbaren Umfeld.

4.2. Ausgleich

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Fall der vorliegenden Planung findet das vereinfachte Vorgehen gemäß dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Anwendung. Die einzelnen Punkte der Checkliste können durchgehend mit ‚ja‘ beantwortet werden.

Die Checkliste fordert noch Präzisierungen in einzelnen Punkten. Diese finden sich wie folgt:

Punkt 1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO)

Punkt 2.2 geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung: vgl. §7 Grünordnung der Satzung und Ortsrandeingrünung

Punkt 3 Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt: vgl. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie §11 Hinweise und Empfehlungen, Nr. 11.7 Altlasten und Bodenschutz.

Punkt 4.3 geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers: vgl. Punkte 9.5 und 9.6 der Satzung zu Stellplätzen und versiegelten Flächen sowie §7 Grünordnung der Satzung

Punkt 6.3 geeignete Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft: vgl. Planzeichnung mit festgesetzter Ortsrandeingrünung.

Nachdem für alle aufgeführten Punkte in der Planung geeignete Festsetzungen getroffen wurden, kann die Checkliste für die gegenständliche Planung angewendet werden. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass ein differenziertes und entsprechend aufwendigeres schrittweises Vergehen gemäß dem genannten Leitfaden zum gleichen Ergebnis kommen würde. Damit ist davon auszugehen, dass kein weiterer Kompensationsbedarf besteht.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die gegenständliche Planung wird eine eher untypische Lücke innerhalb der bestehende Bebauung teilweise geschlossen. Andere Planungsstandorte würden möglicherweise ein Auswachsen des Ortes aus seinen bisherigen Grenzen bedeuten. So sind alternative Standorte zwar denkbar, es ist aber nicht zu erwarten, dass sich diese besser für die vorgesehene Planung eignen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne sowie Leitfäden herangezogen.
Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.
Für die Grundwasser- und Versickerungslage wurde von allgemeinen bodenkundlichen Werten der Kartierung sowie von Erfahrungswerten bei den bestehenden Bauten ausgegangen. Hierzu liegen keine Daten aus Baugrundgutachten vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen sind an die Gemeinde weiterzuleiten. Diese entscheidet dann, ob die vorhandenen Versickerungsmaßnahmen ausreichend erscheinen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es sollen auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünfläche der Neubau dreier Wohngebäude ermöglicht werden. Das bisher baum- und strauchlose Gebiet wird durchgrünt und es wird am Westrand des Plangebietes ein Trenngrün sowie am Nordrand eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Durchgrünungsmaßnahmen in Verbindung mit der Ortsrandeingrünung schaffen zusammen mit den Festsetzungen geeignete Bedingungen, um dies umweltverträglich zu gestalten. Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima / Luft	mittel	gering	mittel	mittel
Tiere / Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch Erholung	mittel	gering	gering	gering
Lärm	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- / Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Aufgestellt:

Gemeinde Pforzen

Kaufbeuren, __.__.2020
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Herbert Hofer, Erster Bürgermeister

Thomas Haag, Stadtplaner