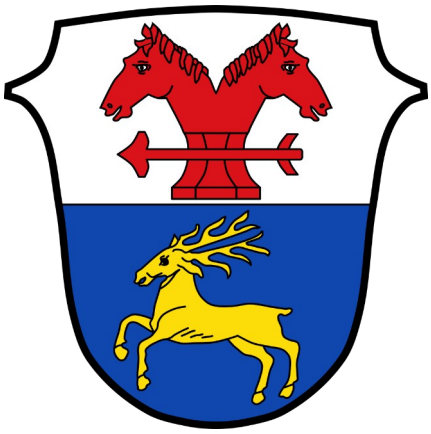
Gemeinde Pforzen

Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Leinau „südöstlich der Römerschanze“

Inhalt:

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 5.000

Begründung

Entwurf
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

BEGRÜNDUNG

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 weißt eine Größe von ca. 0,57 ha auf. Der genaue Geltungsbereich ist in untenstehendem Lageplan zu sehen. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

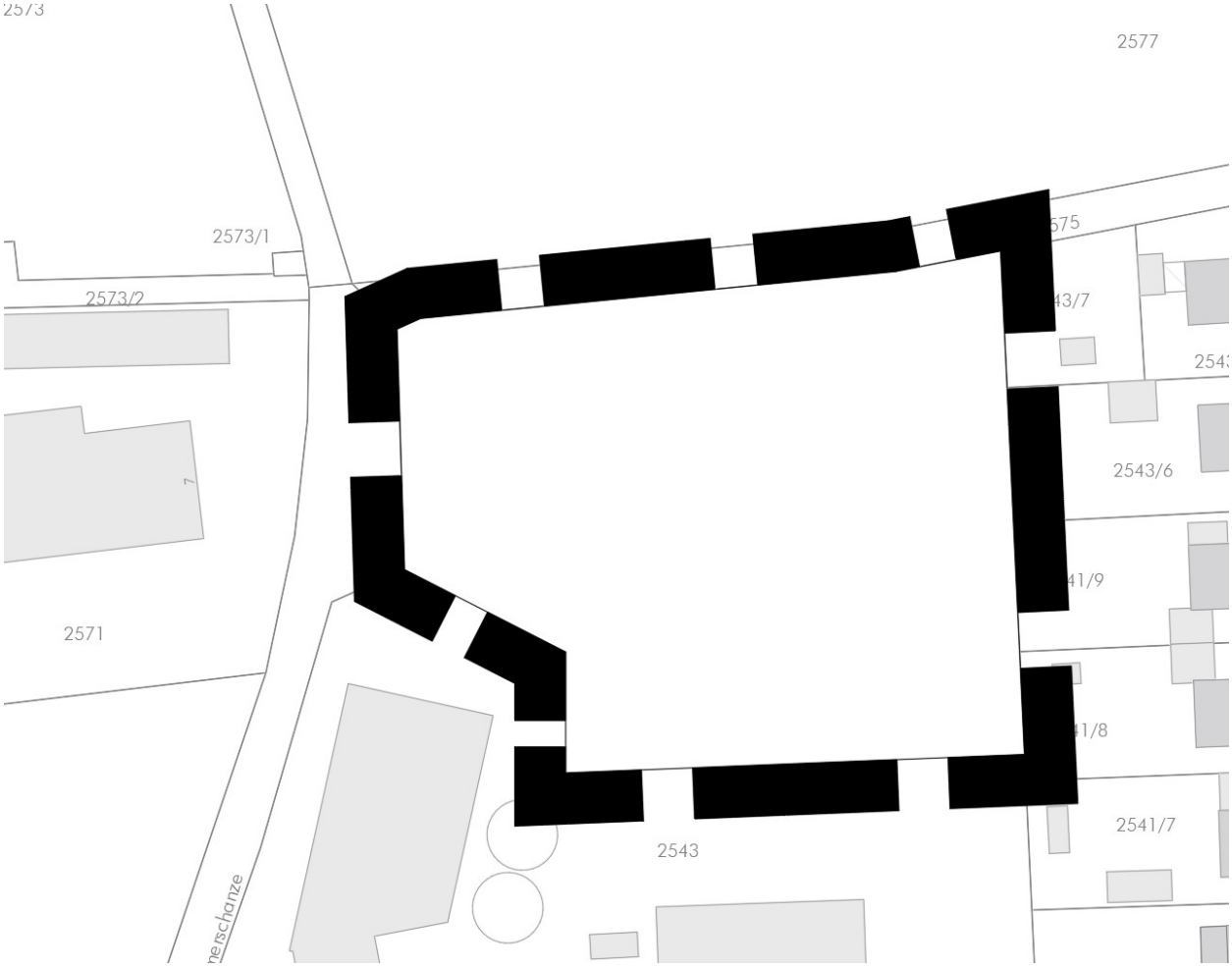


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

1. Veranlassung

Die Gemeinde Pforzen hat sich entschieden, den Bereich am Nordrand des Ortsteiles Leinau planerisch zu erfassen. Das Areal ist geprägt von benachbarten ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden sowie Einfamilienhäusern in der näheren Umgebung. Der Bereich soll nun überplant werden, um den Ortsrand abzurunden sowie im vertretbaren Umfang Nachverdichtung zu ermöglichen. Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist der Bereich noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche sowie gemischte Baufläche dargestellt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. 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 3. Kartierungen aus dem Bayernatlas zu HQ-100 und HQ-extrem zufolge besteht jedoch für das Plangebiet keine Hochwassergefahr. Von anderen Vorrangs- oder Vorbehaltsgebieten ist das Plangebiet ebenfalls nicht betroffen.

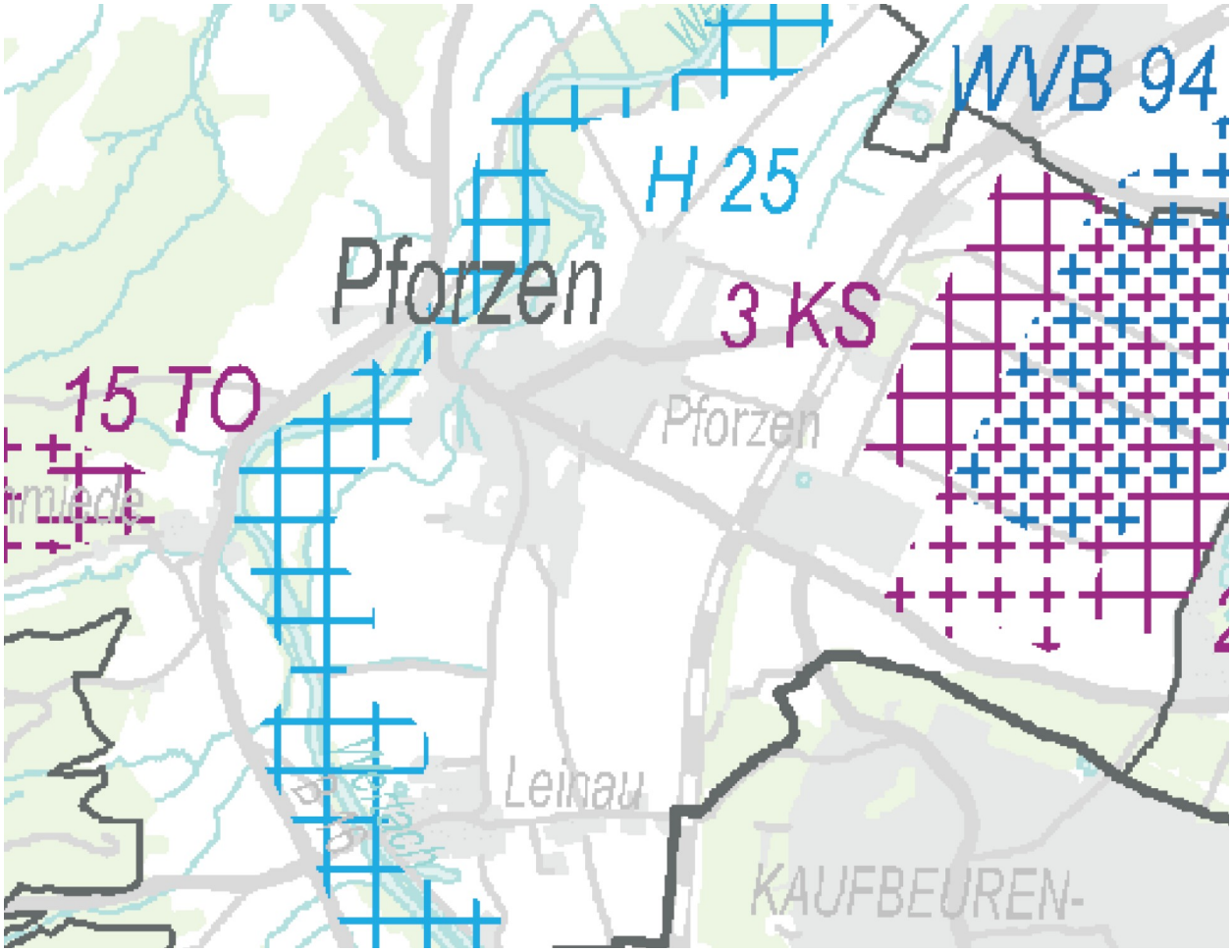


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans 16 Allgäu, mit blau schraffiertem Vorranggebiet zum Hochwasserschutz H 25 „Wertach“, unmaßstäblich

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

2.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
- Ländlicher Raum, untergliedert in
  a) allgemeiner ländlicher Raum und
  b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

2.2.2. (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

2.1.2. Regionalplan der Region Allgäu

A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

A II 1.3 (Z) Im Stadt- und Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Kleinzentrum Germaringen/ Westendorf sowie dem Siedlungsschwerpunkt Mauerstetten und der Gemeinde Stöttwang erfolgen.

A II 2.2 (Z) Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

A III 1 (Z) Als zentrale Orte der untersten Stufe (Kleinzentren) werden folgende Gemeinden bestimmt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeinden Doppelzentren bezeichnen:

Landkreis Ostallgäu (u. a.):
Pforzen/ Rieden

B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

B I 2.1 (Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:

3 Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich Kaufbeuren
Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.

B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

2.2. 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.

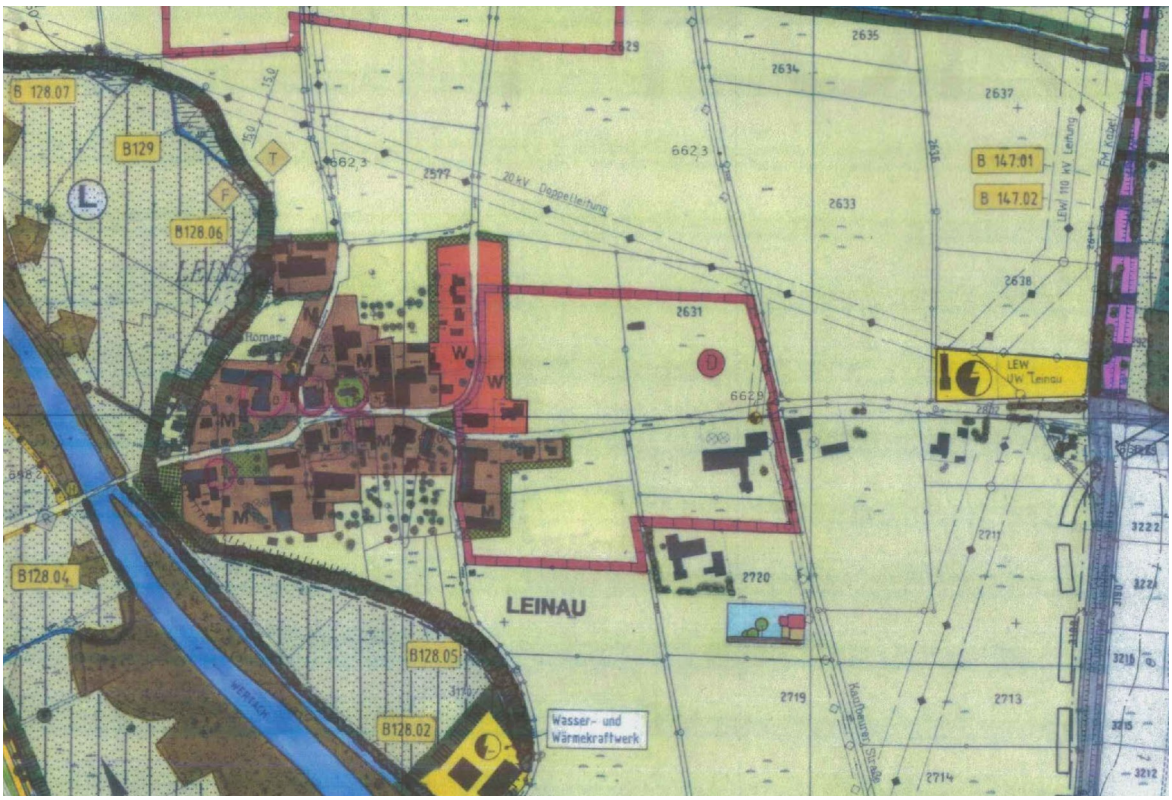


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pforzen für die gegenständliche Änderung, unmaßstäblich

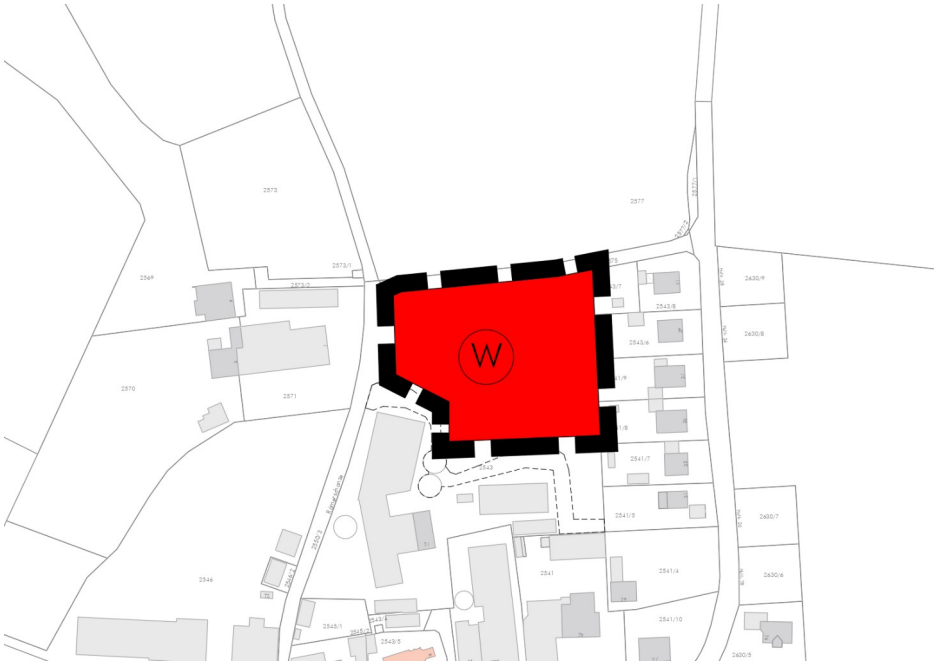


Abbildung 4: Gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes, unmaßstäblich

3. Lage und Bestand

3.1. Natürliche Grundlagen

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.

3.2. Voraussichtliche Auswirkungen / Umweltprüfung

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 sowie Eingrünung des Gebietes erreicht.

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

Für die gegenständliche Planung wurde zusammen mit dem Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt.

3.3. 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 zu verfahren.

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

4. Grünbestand

4.1. Natürliche Grundlagen

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

5. Umweltgestaltung

5.1. 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.

Altablagerungen/Altstandorte sind auf diesem Grundstück nicht bekannt. 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.

6. Technische Infrastruktur

6.1. 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.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Vorrangebietes zum Hochwasserschutz H 25 „Wertach“, vgl. obenstehende Abbildung 3. Kartierungen aus dem Bayernatlas zu HQ-100 und HQ-extrem zufolge besteht jedoch für das Plangebiet keine Hochwassergefahr. Von anderen Vorrangs- oder Vorbehaltsgebieten ist das Plangebiet ebenfalls nicht betroffen. Gesonderte Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind nicht notwendig. Die Umgebung des Plangebietes ist zudem relativ eben, so dass keine Gefahr von wild abfließendem Hangwasser zu erwarten ist. Dies ist jedoch ggf. auf Ebene des Bebauungsplanes genauer zu untersuchen.

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.“*

6.2. Stromversorgung / Telekommunikation

Die LEW und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt. Die Stellungnahmen wurden auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

7. Kartengrundlage

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

Kaufbeuren,

_____
Thomas Haag, Stadtplaner

Gemeinde Pforzen,

_____
Herbert Hofer, Erster Bürgermeister
Grube, Erster Bürgermeister