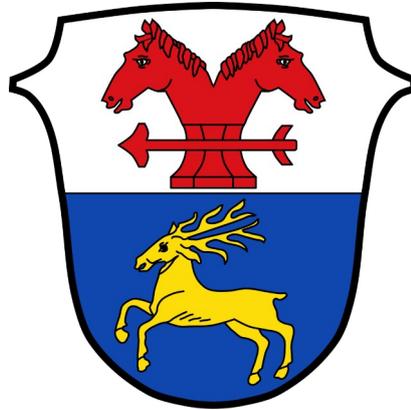


# Gemeinde Pforzen

Landkreis Ostallgäu



## Bebauungsplan „Hammerschmiede“, 1. Änderung

gemäß § 13a BauGB

Änderungen in **Rot**

### Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Entwurf

i. d. F. vom 24.10.2022

<b>Auftraggeber</b> Gemeinde Pforzen Bahnhofstraße 7 87666 Pforzen	Tel.: 08346.9209.0 Fax: 08346.9209.22 E-Mail: info@pforzen.bayern.de
<b>Planung städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
<b>Planung Grünordnung und Ausgleich</b> Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

# Satzung der Gemeinde Pforzen

## für den Bebauungsplan „Hammerschmiede“, 1. Änderung 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 (Planzeichenvorordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im zur Gemeinde Pforzen gehörenden Gemeindeteil Hammerschmiede.

Das Plangebiet wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B 16 geteilt. Diese liegt im Plangebiet auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 3149/1 und 1823/6, von denen Teilflächen Teil des Geltungsbereiches sind. Das Plangebiet westlich der B 16 beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2266 (TF), 2266/5, 2266/4 (TF, Verkehrsfläche), 2264/1 (Verkehrsfläche), 2258/1 (TF, Riedgraben), 2490 (TF), 2258 (TF), 2256/1 (TF), 2256 (TF), 2256/2 (TF, Verkehrsfläche), 2256/3 (TF), 2249 (TF), 2264, 2263, 2259, 2265/2, 2265, 2269/6 (Straße Ziegelring), 2265/5, 2269/5, 2270/2, 2269/4 und 2269 (TF), alle Gemarkung Pforzen. Das Plangebiet östlich der B 16 beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2262 (TF), 2245 (TF, Wasserlauf), 2248 (TF), 2245/1 (Wasserlauf) und 2527/67 (TF, Wasserlauf), alle Gemarkung Pforzen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6,48 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 24.10.2022. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 24.10.2022 beigelegt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

1. Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zulässig sind.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebietes ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundfläche, 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.
2. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. **Darüber hinaus können für Zufahrten, Stellplätze und Garagen die Grundfläche um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.**

3. Für die Baufenster 5, 9 10, und 13 ist die Anzahl der Wohneinheiten auf sechs pro Gebäude beschränkt. Für die restlichen Baufenster gilt: Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf vier pro Gebäude beschränkt.

#### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, können auch Gebäude, die länger als 50 m sind, errichtet werden. Es sind Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt. Für Nebengebäude gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV). Garagen und Stellplätze können auch außerhalb von Baugrenzen, Baulinien und der durch Planzeichen Nr. 15.3 markierten Bereiche 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.

3. In der Bebauungsplanzeichnung ist für einige Baufelder die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuerichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden. Dies gilt auch für Abweichungen zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie auf der Dachfläche. Hierfür kann von der Hauptgebäuerichtung um bis zu 12° abgewichen werden.

#### § 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

1. Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen, Baulinien oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die GaStellV.

Als Stellplätze gelten auch Zufahrten zu Garagen, Carports oder sonstigen überdachten Stellplätzen, sofern sie eine Länge von mindestens 5,50 m aufweisen.

Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.

Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.

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

#### § 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben als Ortsrandeingrünung zur Entwicklung einer dreireihigen Heckenstruktur festgesetzt. Diese Fläche dient als Ausgleichsfläche.
3. Im Süden des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben als Ortsrandeingrünung zur Entwicklung einer dreireihigen Heckenstruktur festgesetzt. Diese Fläche dient als Ausgleichsfläche.
4. In der Planzeichnung sind zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt.
5. Auf den Baugrundstücken sind pro 400 m<sup>2</sup> ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
6. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "FoVG") ist zu beachten. Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

#### Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre  
Acer pseudoplatanus\*  
Quercus robur\*  
Tilia cordata\*

Feldahorn  
Berg-Ahorn  
Stieleiche  
Winterlinde

Tilia platiphyllus*	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium*	Vogelkirsche
Betula pendula*	Birke
Carpinus betulus*	Hainbuche

ObstbäumeSträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

<b>Äpfel</b>	Berner Rosenapfel		
	Klarapfel	Cornus mas	Kornelkirsche
	James Grieve	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Glockenapfel	Corylus avellana	Haselnuss
<b>Birnen:</b>	Clapps Liebling	Ligustrum vulgare	Liguster
	Gellerts Butterbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
<b>Kirsche:</b>	Hedelfinger	Prunus spinosa	Schlehe
<b>Zwetschge</b>	Wangenheims Früh	Prunus padus	Viburnum lantana

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 10 % zulässig sein soll.

7. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
8. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

- Eingriffsfläche 8789 m<sup>2</sup>
- Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
- Kategorie I
- Kompensationsfaktor: 0,3 wegen geringer Eingriffsintensität und Pflanzauflagen
- Kompensationsbedarf 8789 m<sup>2</sup> x 0,3 = 2637 m<sup>2</sup>
- Der Kompensationsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches durch zwei Kompensationsfläche von 1812 m<sup>2</sup> an der Nordgrenze und 869 m<sup>2</sup> an der Südgrenze gem. Planzeichnung abgegolten.
- Die Gestaltung der Kompensationsflächen erfolgt gem. Planzeichnung: Anlage einer dreireihigen Heckenstruktur aus einzelnen Heckenabschnitten, Pflanzraster 1,5 x 1,5 m, Pflanzung versetzt auf Lücke, eingestreute Großgehölze, Arten und Mindestqualitäten gem. Satzung § 7 Nr. 6..

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

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

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
Plangebiet	E, o/a	s. Planeinschrieb				

**Definition**

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise, Gebäude länger als 50 m Länge.

SD = Satteldach

PD = Pultdach. Das Pultdach muss an der oberen Dachkante bündig mit der Traufe des Satteldaches des benachbarten Gebäudes abschließen.

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die 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.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die 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.

I = maximal ein Geschoss

I+D = maximal zwei Geschosse, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist

I+IID = maximal drei Geschosse, wobei die zwei oberen Geschosse als Dachgeschoss auszubilden sind

II = maximal zwei Geschosse

II+D = maximal drei Geschosse, wobei das zweite Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist

II+IID = maximal vier Geschosse, wobei die zwei oberen Geschosse als Dachgeschoss auszubilden sind

2. Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:
  - Qergiebel 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.

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.

4. Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. 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.

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) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
6. Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.

#### § 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).
2. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Der Mindestabstand für die Einfriedung vom Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße muss 1,50 m betragen. Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Kreisstraße hin aufgehen.
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 eine 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.
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.

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

#### § 10 Werbeanlagen

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. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
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 Immissionen

Die Betriebszeit von Gewerbebetrieben innerhalb des Planungsgebiets ist mit Ausnahme des Wasserkraftwerks auf die Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr beschränkt. Hiervon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Anlage nachts nachweislich die Anforderungen der TA Lärm in der Summe mit der übrigen genehmigten gewerblichen Vorbelastung einhält.

#### § 12 Hinweise und Empfehlungen

##### 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.

##### 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.

3. FFH-Verträglichkeitsabschätzung

Der westlich angrenzende Bereich des FFH-Gebietes wurde von Herrn Dipl.-Ing. Helmut Rösel (Landschaftsarchitekt) untersucht. Der Bericht vom 13.03.2018 ist als Anlage zum Bebauungsplan aufgeführt.

4. Hinweise der Kreisbrandinspektion

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

### § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Hammerschmiede“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 24.10.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pforzen, den

---

Herbert Hofer, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung des Büros im plan zum Vorhaben Gemeinde Pforzen, Bebauungsplan „Hammerschmiede“, Bearbeitungsstand 04/2019, Projekt-Nr.: 2019 1216
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung zum Bebauungsplan „Hammerschmiede“, Gemeinde Pforzen, von Landschaftsarchitekt H. Rösel, Stand 13.03.2018.

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan „Hammerschmiede“, 1. Änderung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im zur Gemeinde Pforzen gehörenden Gemeindeteil Hammerschmiede.

Das Plangebiet wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B 16 geteilt. Diese liegt im Plangebiet auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 3149/1 und 1823/6, von denen Teilflächen Teil des Geltungsbereiches sind. Das Plangebiet westlich der B 16 beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2266 (TF), 2266/5, 2266/4 (TF, Verkehrsfläche), 2264/1 (Verkehrsfläche), 2258/1 (TF, Riedgraben), 2490 (TF), 2258 (TF), 2256/1 (TF), 2256 (TF), 2256/2 (TF, Verkehrsfläche), 2256/3 (TF), 2249 (TF), 2264, 2263, 2259, 2265/2, 2265, 2269/6 (Straße Ziegelring), 2265/5, 2269/5, 2270/2, 2269/4 und 2269 (TF), alle Gemarkung Pforzen. Das Plangebiet östlich der B 16 beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2262 (TF), 2245 (TF, Wasserlauf), 2248 (TF), 2245/1 (Wasserlauf) und 2527/67 (TF, Wasserlauf), alle Gemarkung Pforzen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6,48 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).



Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

## 1. Veranlassung

Die Gemeinde Pforzen hat sich entschieden, den Bereich Hammerschmiede planerisch zu erfassen. Das Areal ist geprägt von ehemaligen Gewerbegebäuden, einer ehemaligen Gaststätte, Wohnbebauung und ehemaligen Betriebsleiterwohnungen. Die Gemeinde hat sich sehr umfassend mit dem Gebäudebestand befasst. Der Bereich soll nun überplant werden, um einerseits den Bestand zu sichern, andererseits im vertretbaren Umfang Nachverdichtung oder die Ansiedlung weiterer Mischnutzungen zu ermöglichen.

Die Gemeinde möchte zudem eine landschaftsverträgliche Entwicklung des Ortsteils Hammerschmiede bewirken und mit Bepflanzungen den bestehenden Ortsrand stärken.

## 2. Planung

### 2.1. Änderungen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan „Hammerschmiede“

Nachfolgend sind alle Änderungen in den Nutzungsschablonen der Bebauungsplanzeichnung (**rot hervorgehoben**) aufgeführt, die in der gegenständlichen 1. Änderung im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan „Hammerschmiede“ vorgenommen wurden.

#### Indezahlen 3, 4

##### Alte Festsetzung:

GR 400 m <sup>2</sup>	Gesch. (max.) II+D
WH (max.) 6,50 m	FH (max.) 9,00 m
DF SD	DN 18°-32°

##### Neue Festsetzung Indexzahl 3

GR <b>300 m<sup>2</sup></b>	Gesch. (max.) II+D
WH (max.) 6,50 m	FH (max.) 9,00 m
DF SD	DN 18°-32°

##### Neue Festsetzung Indexzahl 4

GR <b>300 m<sup>2</sup></b>	Gesch. (max.) II+D
WH (max.) 6,50 m	FH (max.) 9,00 m
DF SD	DN 18°-32°

#### Indexzahl 5

##### Alte Festsetzung:

GR 350 m <sup>2</sup>	Gesch. (max.) II+D
WH (max.) 6,50 m	FH (max.) 9,00 m
DF SD	DN 10°-20°

##### Neue Festsetzung:

GR <b>380 m<sup>2</sup></b>	Gesch. (max.) II+D
WH (max.) 6,50 m	FH (max.) 9,00 m
DF SD	DN 18°-32°

#### Indexzahl 9

##### Alte Festsetzung:

GR 200 m <sup>2</sup>	Gesch. (max.) II+D
WH (max.) 6,50 m	FH (max.) 9,00 m
DF SD	DN 18°-32°

##### Neue Festsetzung:

GR <b>250 m<sup>2</sup></b>	Gesch. (max.) II+D
WH (max.) <b>7,50 m</b>	FH (max.) <b>10,00 m</b>
DF SD	DN 18°-32°

#### Indexzahl 10

##### Alte Festsetzung:

GR 200 m <sup>2</sup>	Gesch. (max.) II+D
WH (max.) 6,50 m	FH (max.) 9,00 m
DF SD	DN 18°-32°

##### Neue Festsetzung:

GR <b>250 m<sup>2</sup></b>	Gesch. (max.) II+D
WH (max.) <b>7,50 m</b>	FH (max.) <b>10,00 m</b>
DF SD	DN 18°-32°

#### Indexzahl 13

##### Alte Festsetzung:

GR 300 m <sup>2</sup>	Gesch. (max.) II+D	
WH (max.) 6,50 m	FH (max.) 9,00 m	
DF SD	DN 24°-38°	24°-38°

##### Neue Festsetzung:

GR 300 m <sup>2</sup>	Gesch. (max.) II+D	
WH (max.) <b>7,50 m</b>	FH (max.) <b>10,00 m</b>	
DF SD	DN SD	24°-38°

Darüber hinaus ändern sich die nachfolgenden Festsetzungen:

Für Zufahrten, Stellplätze und Garagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 80 von Hundert überschritten werden. Für die Baufenster 5, 9, 10, und 13 ist die Anzahl der Wohneinheiten auf sechs pro Gebäude beschränkt. Für die restlichen Baufenster gilt: Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf vier pro Gebäude beschränkt.

Damit soll eine Nachverdichtung im Geltungsbereich ermöglicht werden sowie auf den teils recht weitläufigen Grundstücken Zufahrten in der erforderlichen Länge ermöglicht werden.

### 3. Grünordnung

#### 3.1. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Hammerschmiede bleiben durch die gegenständliche 1. Änderung unberührt. Diesbezüglich besteht kein Anlass, geänderte Festsetzungen in der gegenständlichen Änderung zu treffen.

#### 3.2. FFH-Verträglichkeit

Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Hammerschmiede“ wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung erstellt. Diese kam zu folgendem gutachterlichen Fazit: „Eine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensraumtypen oder Anhang-Arten durch den Bebauungsplan kann sicher ausgeschlossen werden; im weiteren Verfahrensverlauf kann auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden.“

Die FFH-Verträglichkeitsabschätzung war Anlage des ursprünglichen Bebauungsplanes „Hammerschmiede“ und ist dementsprechend am Ende der Satzung als Anlage aufgeführt. Da durch die gegenständliche Änderung jedoch nur die rot hervorgehobenen Punkte der Satzung geändert werden und sich diese nicht auf die FFH-Verträglichkeitsabschätzung auswirken und die Prüfung darüber hinaus zu dem Ergebnis kommt, dass eine weitere Untersuchung im Verlauf des Verfahrens nicht mehr notwendig ist, wird die Anlage für die gegenständliche Änderungsplanung nicht beigegeben.

#### 3.3. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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.

Es gilt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB, da im konkreten Fall durch die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Ein Ausgleich ist daher nicht nötig, vgl. hierzu § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB:

*„Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

### 4. Immissionsschutz

#### 4.1. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung des Büros em plan, Projekt-Nr. 2019 1216, Bearbeitungsstand 04/2019 zum ursprünglichen Bebauungsplan Hammerschmiede behält ihrer Gültigkeit, da sich die Baugrenzen im Plangebiet durch die gegenständliche 1. Änderung nicht verschieben und somit keine weiteren Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten sind. Die schalltechnische Untersuchung war Anlage des ursprünglichen Bebauungsplanes „Hammerschmiede“ und ist dementsprechend am Ende der Satzung als Anlage aufgeführt. Da durch die gegenständliche Änderung jedoch nur die rot hervorgehobenen Punkte der Satzung geändert werden und sich diese nicht auf die schalltechnische Untersuchung auswirken, wird die Anlage für die gegenständliche Änderungsplanung nicht beigegeben.

### 5. Technische Infrastruktur

#### 5.1. Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

#### 5.2. 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.

### 5.3. Stromversorgung / Telekommunikation

Die LEW Verteilnetz GmbH und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

### 6. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

### 7. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Gemeinde Pforzen

Kaufbeuren, \_\_. \_\_. 2023  
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

---

Herbert Hofer, Erster Bürgermeister

---

Thomas Haag, Stadtplaner