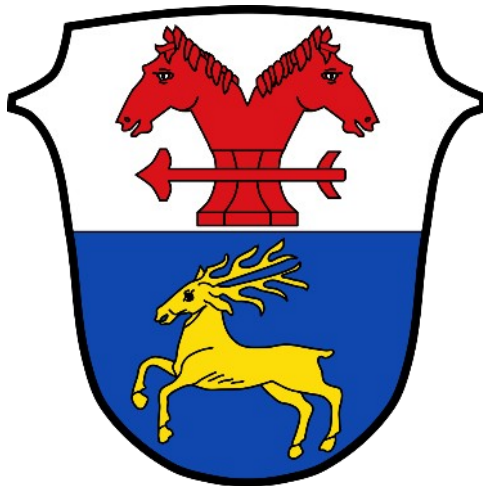


Gemeinde Pforzen

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 8
„Eichweg / Römerstraße“, 3. Änderung und Erweiterung
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Pforzen Nord + Ost“ auf der Fl. Nr. 63/4

Vorabzug Vorentwurf
i. d. F. vom 05.02.2024

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht (folgt zum Entwurf)

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 – architektur & stadtplanung Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Pforzen
für den Bebauungsplan Nr. 8
„Eichweg / Römerstraße“, 3. Änderung und Erweiterung
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes
„Pforzen Nord + Ost“ auf der Fl. Nr. 63/4,
mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

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

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Rand des Ortes Pforzen, östlich der Bauzeile des Eichweges. Der Bereich der Teilaufhebung liegt in der nördlichen Ortslage, westlich der Riedener Straße auf Höhe des Schregwegs.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 beinhaltet Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 183, 184, 186 und 186/1, und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Pforzen Nord + Ost“ auf der Fl. Nr. 63/4, alle Gemarkung Pforzen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,44 ha auf, die Teilaufhebung umfasst ca. 0,6 ha. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 05.02.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nummer 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplanes.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.4 Zweitwohnungsnutzung ist ausgeschlossen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung bzw. Planzeichnung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Hausgruppen dürfen auch in der geschlossenen Bauweisen nach § 22 Abs. 3 BauNVO errichtet werden.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Überschreitung (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

- 6.1 Nebenanlagen, auch solche, die nach § 14 BauNVO genehmigungsfrei sind, dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nur außerhalb der Vorgartenbereiche gemäß Planzeichnung und bis zu einer maximalen Grundfläche von 16 m². Nebenanlagen dürfen eine Firsthöhe von maximal 3 m aufweisen.
- 6.2 Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Vorgartenbereiche errichtet werden, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Eingangs- und Zufahrtbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße einzurichten.
- 6.3 Vor Garagen ist bei senkrechter Zufahrt von der Hinterkante Straße mindestens 5,0 m und seitlich mindestens 2,0 m Abstand zu halten. Für die Baugrundstücke 3, 9, sowie 12 und 13 dürfen die Grünflächen für je eine Einfahrt von maximal 5 m Breite durchbrochen werden.
- 6.4 Für freistehende Garagen sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen, die an das Hauptgebäude gebaut sind wird die Dachform nicht festgesetzt. Die Satteldächer sind bei angebauten Garagen nur so zu errichten, dass der Giebel der Garage zum Hauptgebäude ausgerichtet ist. Flachdächer sind zu begrünen. Terrassennutzung auf Garagen ist unzulässig. Freistehende Garagen mit Verbindung zu Gebäuden des Nachbargrundstücks sind hinsichtlich First- und Traufhöhe aufeinander abzustimmen und mit einer gemeinsamen, geschlossenen Dachfläche zu gestalten.
- 6.5 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. In dieser Breite darf das Straßenbegleitgrün für die Zufahrt durchbrochen werden. 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.
- 6.6 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Steingärten und Schotter als Rasenersatz außerhalb von Zufahrten und Wegen sind nur bis maximal 5 m² zulässig.
- 7.2 Je 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein Baum aus der Pflanzliste § 7.7 zu pflanzen. Zu Nachbargrundstücken sind mindestens 2 m Pflanzabstand einzuhalten. In den Vorgartenbereichen – der Raum zwischen der verlängerten Flucht der Hauptgebäude und der Planstraße, jedoch mindestens der in der Planzeichnung dargestellte Bereich – ist so mindestens ein Baum als Hofbaum zu pflanzen.
- 7.3 In der Planzeichnung sind 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 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben, in dem auch die Kronenausmaße der ausgewachsenen Bäume darzustellen sind.
- 7.5 Auf den privaten Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben ist zur Ortsrandeingrünung ist eine dreireihige versetzte Strauchhecke mit mindestens einem Strauch je 1,5 Laufmeter und einem Reihenabstand von 1,25 m zu pflanzen. An den durch Planzeichen eingetragenen Standorten sind in die Hecke eingebundene Großgehölze zu pflanzen. Hierfür sind aus der Pflanzliste Bäume der 1. Wuchsklasse auszuwählen.
- 7.6 Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*)“ ist zu beachten.
- 7.7 Pflanzliste:

Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

Acer campestre

*Acer pseudoplatanus**

*Acer platanoides**

*Quercus robur**

*Tilia cordata**

*Tilia platyphyllos**

Mindestqualität: 2 x v. m.B., StU. 10-12

Feld-Ahorn

Berg-Ahorn (1. Wuchsklasse)

Spitz-Ahorn (1. Wuchsklasse)

Stiel-Eiche

Winter-Linde (1. Wuchsklasse)

Sommer-Linde

<i>Sorbus aucuparia</i>		Vogelbeere	
<i>Prunus avium*</i>		Vogelkirsche	
<i>Betula pendula*</i>		Birke	
<i>Carpinus betulus*</i>		Hain-Buche	
<u>Obstbäume</u>		<u>Sträucher,</u>	
Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m		Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm	
Halbstamm, Kronenansatz 1,20 m			
Äpfel	Berner Rosenapfel	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	Klarapfel	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	James Grieve	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
	Glockenapfel	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
Birnen:	Clapps Liebling	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
	Gellerts Butterbirne	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
Kirsche:	Hedelfinger	<i>Prunus padus</i>	Wolliger Schneeball
Zwetschge	Wangenheims Früh	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Zusätzlich kommen andere heimische Obstgehölze sowie standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.8 Eingriffsbewältigung:

- 7.8.1 Es wird das vereinfachte Vorgehen nach 3.2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU, 2021) angestrebt. Nach überschlägiger Betrachtung können alle Punkte der Abb. 5 mit „ja“ beantwortet werden und es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

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

8.1 Für die Gebietsteile des WA werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Bebauung	GRZ	GFZ	Anzahl max. Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Firsthöhe (FH) max.	Dachneigung und -form
Wohngebäude	0,3	0,6	II	6,50 m	8,50 m	18°-25°, SD
Alternativ	0,3	0,6	II* (I+D)	5,50 m	8,50 m	26°-35°, SD

Erklärungen:

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

II = maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier zwei;

* = das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden

SD = gleichschenkeliges Satteldach

DN= Dachneigung

- 8.2 Die OK RFB EG darf maximal 0,40 m über dem Höhenniveau der erschließenden Straße im Bereich der Einfahrt liegen.
- 8.3 Die Traufseite muss mindestens 20 % breiter als die Giebelseite sein. Giebel- oder Hauptfirst müssen der nach Planzeichen festgesetzten Gebäudeausrichtung entsprechen. Wohngebäude sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln.
- 8.4 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten: Quergiebel und Gauben sind nur bei Neigungen des Hauptdaches von über 31° zulässig; negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig; Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m und höchstens 1,20 m; bei Garagen mindestens 0,30 m und höchstens 1,00 m.
- 8.5 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für die Dachplatten sind nur naturziegelrote Töne zulässig.
Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.
Hinweis: Die Sicherung vor Dachlawinen obliegt dem Bauherren.
- 8.6 Fassaden:
Die Gestaltung der Außenfassaden erfolgt mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an un-

tergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig. Solar-energieanlagen sind an Fassaden unzulässig.

- 8.7 Solarenergieanlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.8 Wintergärten:
Wintergärten sind nur mit Pultdächern und nur an der Traufseite mit maximal 50 % der Gebäudelänge zulässig. Sie dürfen nur eingeschossig und im Erdgeschoss ausgebildet werden und eine Gesamthöhe von 4 m nicht überschreiten. Zur Material- und Farbwahl gelten auch hier die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.
- 8.9 Bauliche Gestaltung:
Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun).
Bei der Außengestaltung sind Putz und Holz zu bevorzugen. Folgende Materialien sind nicht zulässig:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche (außer Weiß);
Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.
- 8.10 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Erker und Vorbauten sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmsweise können Erker und Vorbauten zweigeschossig zugelassen werden, sofern diese unter dem Hauptdach integriert sind.
- 8.11 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 8.12 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation und dgl. sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen und Hecken wird auf maximal 0,90 m begrenzt; es sind Holz- und Metallzäune zulässig, wobei Maschendraht nur zwischen den Baugrundstücken zu verwenden ist. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Die Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig sein (15 cm Bodenfreiheit). Stacheldraht, Kunststoffzäune und Steingabionen sind unzulässig.
- 9.2 Zäune dürfen nicht direkt an landwirtschaftlichen Nutzflächen stehen. Sie müssen um mindestens 0,5 m zurückversetzt werden und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Hecken sind hier bis 1,20 m Höhe zulässig.
- 9.3 Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,5 m zur Nachbargrenze nicht zulässig.
- 9.4 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.
- 9.5 Abgrabungen zum Zweck der, auch nur teilweisen, Freilegung des Kellergeschosses dürfen nicht vorgenommen werden.
- 9.6 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden oder mit Pflaster herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst 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.
- 9.7 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 bei größeren Differenzen in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 10.2 Beleuchtung von Werbeanlagen oder leuchtende Werbung sind unzulässig.
- 10.3 Werbeanlagen sind als Werbeschild nur an Hauswänden am Ort der Leistung zulässig. Je Beworbenem ist nur ein Schild mit maximal 30 cm x 40 cm zulässig.

§ 11 Immissionsschutz

- 11.1 Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

§ 12 Hinweise

12.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in unmittelbarer Nähe finden sich keine kartierten Bau- oder Bodendenkmäler. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Zu verständigen: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.“

12.2 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.

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.

12.3 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.

12.4 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. Diese Emissionen sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

12.5 Außenbeleuchtung:

Beleuchtungen sind möglichst so zu gestalten, dass keine Insekten oder andere Kleintiere angelockt werden. Auf Beleuchtung in der Nacht ist möglichst zu verzichten.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Eichweg / Römerstraße“, 3. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Pforzen Nord + Ost“ auf der Fl.-Nr. 63/4, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.02.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Im Bereich der Fl.-Nr. 63/4 tritt der Bebauungsplan „Pforzen Nord + Ost“ i.d.F. vom 25.04.1968 außer Kraft.

Pforzen, den

Herbert Hofer, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Rand des Ortes Pforzen, östlich der Bauzeile des Eichweges. Der Bereich der Teilaufhebung liegt in der nördlichen Ortslage, westlich der Riedener Straße auf Höhe des Schregwegs.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 beinhaltet Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 183, 184, 186 und 186/1, und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Pforzen Nord + Ost“ auf der Fl. Nr. 63/4, alle Gemarkung Pforzen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,44 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1). Die Teilaufhebung hat einen Umfang von ca. 0,6 ha (siehe Fehler: Verweis nicht gefunden)

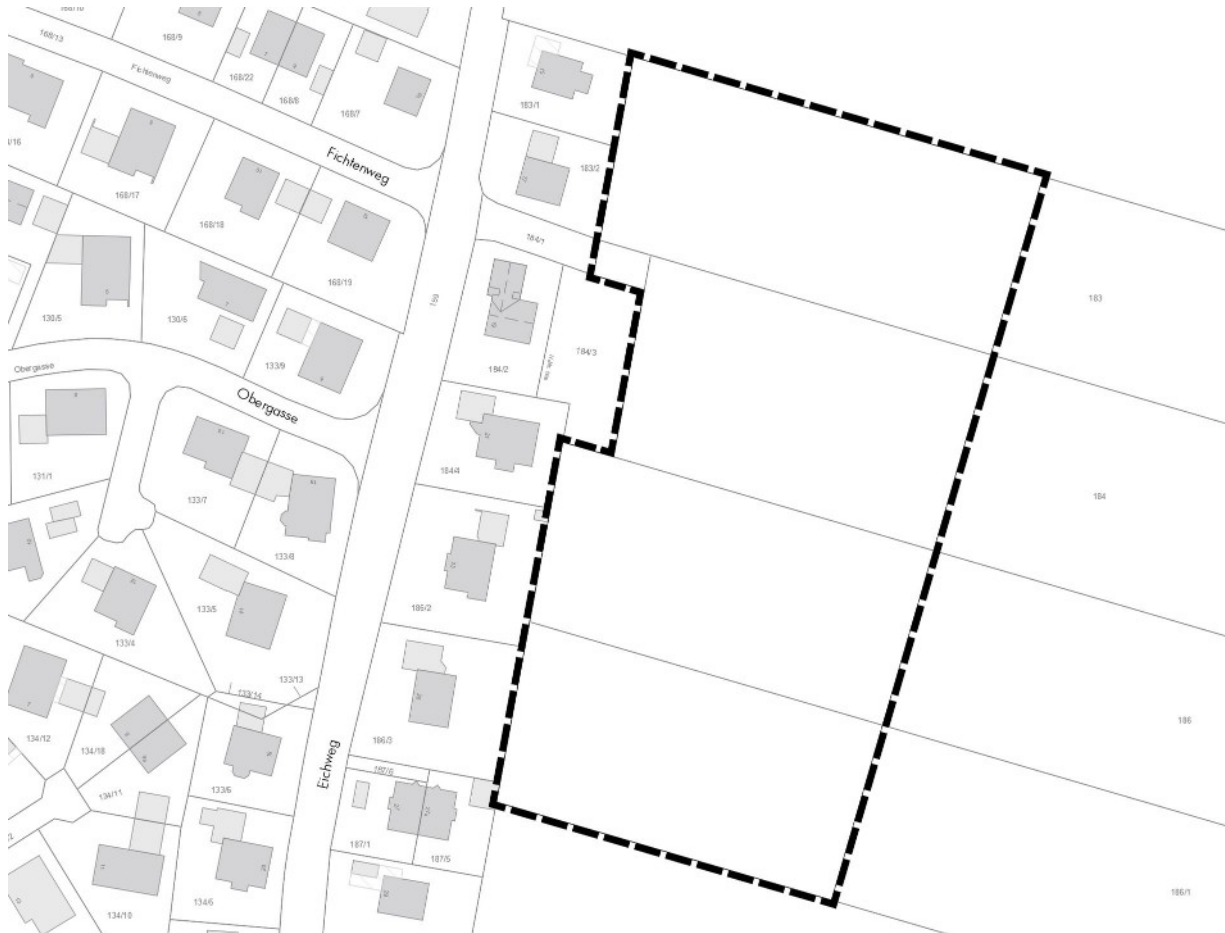


Abbildung 1: Lageplan der 3. Änderung und Erweiterung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Pforzen hat vor, an der im Flächennutzungsplan vorbereiteten Stelle aus der Wohnbaufläche ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Im Gemeindebereich sind für die stetig hohe Anfrage an Wohnbauplätzen kaum Flächen zur Entwicklung verfügbar. An der gegebenen Stelle kann die Gemeinde in Anbindung an die Ortslage die Entwicklung der Siedlungsfläche organisch vornehmen und die bisher nicht eingerichtete Eingrünung des Ortsrandes umsetzen.

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) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Pforzen gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 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).

Pforzen ist gemeinsam mit Rieden gemäß Regionalplan Allgäu (16) als Kleinzentrum eingestuft. Mit der Fortschreibung des LEP im Jahr 2013 wurden die Gebietskategorien der aktuellen Raumentwicklung angepasst. Pforzen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum. 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 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.

3.2 Flächennutzungsplan

Dieser Flächennutzungsplan 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.

Der im Flächennutzungsplan vorgesehene „Aufbau lockerer Gehölzstrukturen zur Ortsrandeingrünung, Erweiterung von Obstwiesen, fließender Übergang zur Landschaft“ ist hier noch nicht erfolgt. Bisher sind die Flächen als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Ein Teil reicht in die Fläche für die Landwirtschaft hinein. Der Vorschub wird nach § 8 Abs. 3 BauGB durch parallele Änderung des Flächennutzungsplanes begleitet.

3.2.1 Begleitende gemeindliche Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Pforzen hat eine Erklärung zur bevorzugten Innenentwicklung abgegeben und betreibt aktiv die Entwicklung ihres Ortskernbereichs. Ein Vitalitäts-Check für das Gemeindegebiet wird ebenfalls aufgestellt. Die Herausnahme von Wohnbauflächendarstellungen auf der Flächennutzungsplanebene und eine Teilaufhebung des zugehörigen Bebauungsplanbereichs des Bebauungsplans „Pforzen Nord + Ost“ wird von der Gemeinde Pforzen parallel vorangetrieben, um den Flächenverbrauch nicht zu erhöhen:

3.2.2 Bestehender Bebauungsplan „Pforzen Nord + Ost“ (1968)

Es werden im Norden der Ortslage auf der Fl.-Nr. 63/4 die Siedlungsflächendarstellungen (mit Eingrünung) zu insgesamt ca. 1,1 ha aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und mit einer Teilaufhebung des dortigen Bebauungsplanes von ca. 0,6 ha zurückgenommen. Dort werden 6 Baufenster für zweigeschossige Einzelhäuser mit Verkehrserschließung und einer GRZ von 0,4 entfallen. Die Verkehrsführung südlich der Riedener Straße Nr. 7 ist nicht mehr möglich, da das Grundstück schon vor Jahren in Gänze verkauft und auch bebaut wurde. Die Flächen sind jeher unverändert in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als Grünland. Eine Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer hat informell stattgefunden.

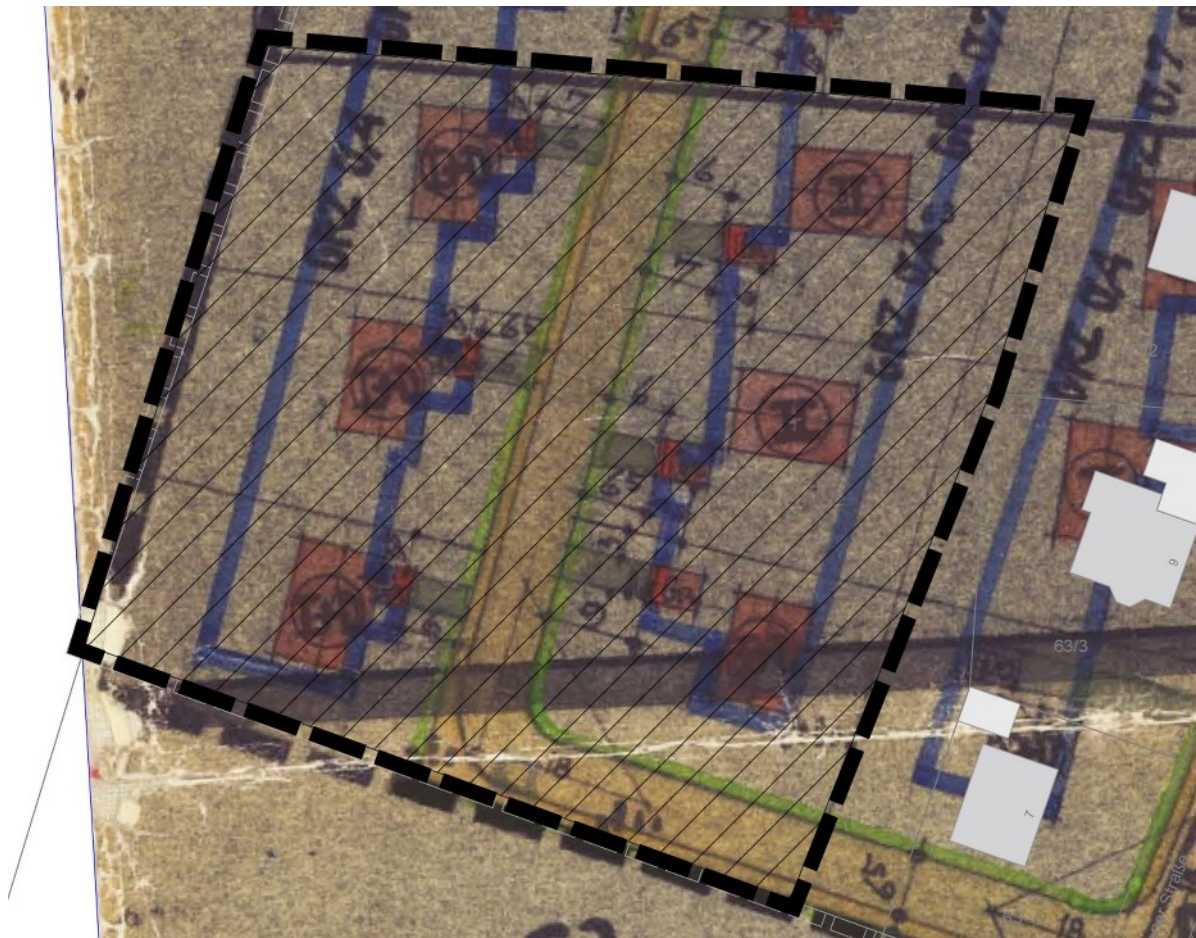
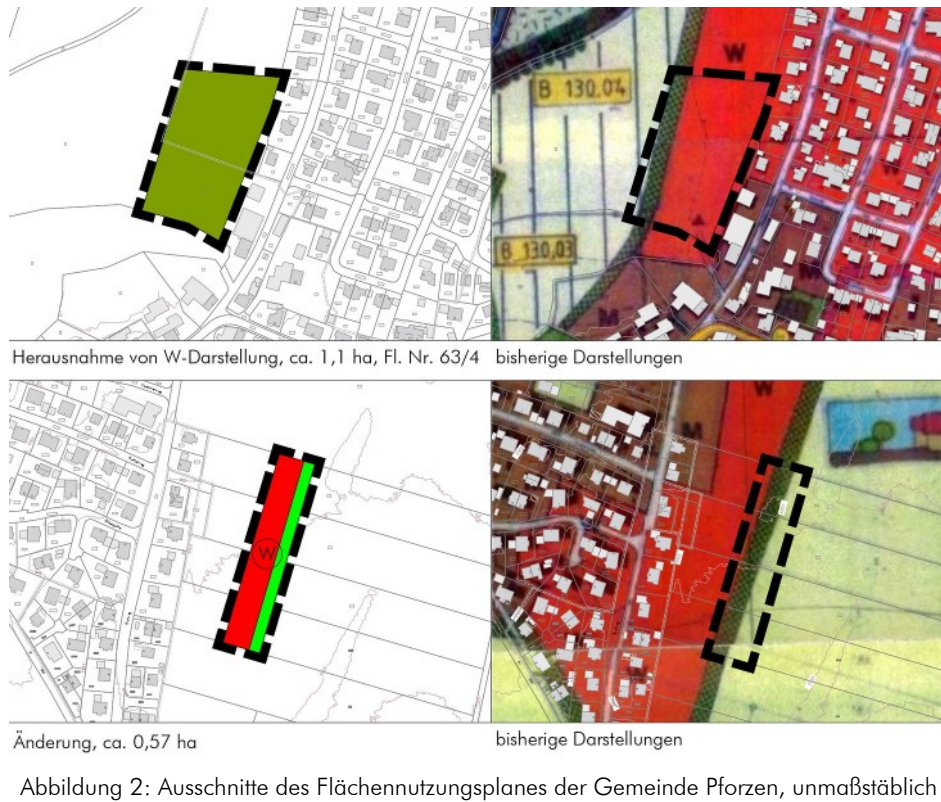


Abbildung 3: Ausschnitt bestehender Bebauungsplan „Pforzen Nord + Ost“ mit Darstellung der Teilaufhebung

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Ortsrand von Pforzen, westlich der Bebauung des Eichwegs. Der bebaute Bestand besteht aus zweigeschossigen Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausbauweise. Auf den durchgehend rot gedeckten Satteldächern sind teils auch Satteldachgauben in unterschiedlicher Ausprägung ausgebildet oder Solarenergieanlagen angebracht. Die im Bebauungsplan Nr. 8 „Eichweg / Römerstraße“ von 1999 vorgesehene Ortsrandeingrünung nach Osten ist nur ungenügend umgesetzt.

Die nicht überbauten Flächen sind intensiv landwirtschaftlich (Acker, Grünland) genutzt.

Naturhaushaltliche Belange:

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu weist für die im Schwerpunktgebiet Wertachtal liegende Gemeinde an dieser Stelle keine Besonderheiten auf.

Relief:

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf ca. 658 m ü NN.

Bodenverhältnisse:

Geologie: Fluviale Niederterrassenschotter (Kiese und Sande, teils lehmig) der Würmzeit

Boden: Komplex 22a; Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm(Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter),

Bodenschätzung: IS Ib 2, Grünlandzahl 48; nur durchschnittlich ertragreiche Böden aus lehmigen Sanden in sehr gutem Zustand mit guten Wasserverhältnissen, teils humose Ausprägung

4.2 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des BayDSchG.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Region um das Plangebiet von „Siedlungsspuren“, die bis in das Mesolithikum zurückreichen, sehr stark durchzogen ist. Daher ist es im Plangebiet durchaus möglich, auf weitere, bisher noch unbekannte Bodendenkmäler zu stoßen. Das Reihengräberfeld (Bodendenkmal D-7-8029-0107) liegt deutlich weiter im Süden.

4.3 Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätte / Kindergärten:

In der Gemeinde Pforzen liegt der katholische Kindergarten „St. Valentin Pforzen“. Dieser findet sich Am Kirchplatz 5 / Schulstraße 1, in Pforzen. 2011 wurde eine Kinderkrippe an den Kindergarten angebaut. Die Einrichtung ist ca. 400 m vom gegenständlichen Plangebiet entfernt.

Schulen:

Pforzen verfügt über eine Grundschule. Diese befindet sich in der Schulstraße 4, 87666 Pforzen, und ist damit ca. einen halben Kilometer entfernt. Die Kapazität fasst bis über 190 Kinder. Nach derzeitigem Stand bestehen noch Kapazitäten

Seniorenbetreuung:

Hospize und Einrichtungen zur Seniorenbetreuung befinden sich in Kaufbeuren, das ca. 5 km südlich liegt.

Gesundheitsversorgung:

In Pforzen besteht eine hausärztliche Gemeinschaftspraxis mit zwei praktizierenden Fachärzten. Diese Praxis liegt am Kirchplatz 6 und damit sehr zentral im Ort Pforzen. Vom Plangebiet ist die Praxis ca. 500 - 600 m entfernt. Darüber hinaus ist das Klinikum Kaufbeuren ca. 5 km von der Ortsmitte von Pforzen entfernt.

Pforzen hat darüber hinaus ein breites Vereins- und Freizeitangebot, weitläufige Naherholungsmöglichkeiten sowie eine starke gewerbliche Basis mit Betrieben verschiedener Größenordnung und Sparten.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über den Eichweg erschlossen. Durch das Plangebiet führt eine neu anzulegende Straße vom Eichweg mit zwei Ästen mit Wendehämmern. Der südliche Wendehammer wird für dreiaxlige Müllfahrzeu-

ge (R = 10,5 m) ausgelegt. Der Eichweg schließt nach Norden zur Germaringer Straße und nach Westen über die Römerstraße zur Kaufbeurer Straße an. Nach Süden wird eine Option zur Durchfahrbarkeit nach Süden an den Eichweg über die Fl. Nr. 188/4 offen gehalten.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Der Anschluss des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Stick beim Fichtenweg ans Ortsnetz. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke oder Pflaster – möglichst versickerungsfähig – auszubilden.

5.1.3 Flächenübersicht

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Pforzen Nord + Ost“ umfasst ca. 0,6 ha.

Das Plangebiet der Bebauungsplanaufstellung für die Erweiterung Eichweg / Römerstraße umfasst 1,44 ha.

Neuausweisung	Flächenteil	gesamt	Anteil
Bauflächen		11.000 m ²	76 %
Grünflächen		1.400 m ²	10 %
Private Grünfläche	1.200 m ²		
Öffentliche Grünfläche	200 m ²		
Verkehrsflächen		2.000 m ²	14 %
Gesamtfläche		14.400 m ²	100 %

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen im Wohngebiet dient der Sicherung des städtebaulichen Ziels, die Flächen zu Wohnzwecken auszuweisen. Die nach § 4 Abs. 2 Nummer 3 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen erfüllen nach Ansicht der Gemeinde diesen Zweck nicht. Die Gebietsausweisung soll dem Bedarf an primärem Wohnraum begegnen, weshalb auch Zweitwohnungsnutzung ausgeschlossen wird. Die Einschränkung erfolgt in Übereinstimmung mit dem Ziel nach RP 16 B V 2.3: Demgemäß soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt. In Tabelle § 8.1 werden diese konkretisiert und festgesetzt.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Wahrung des Ortsbildes. Diese sind an die benachbarte Bebauung angelehnt und erlauben die Gestaltung von Wohngebäuden mit regionaltypischen bzw. ortstypischen Gebäudeformen.

Für das allgemeine Wohngebiet werden zwei Alternativen zur Bebauung angeboten. Möglich sind hier Hausformen mit flacheren Dächern und größeren Wandhöhen, die einer klassischen „II“-Bebauung entsprechen oder auch steilere Dachneigungen, die eher zu einer Hausform im Stil „I+D“ führen, bei der das obere Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird. Die Höhen beziehen sich hierbei auf den Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG). Die maximal Höhenlage des Gebäudes wird durch die Höhe der Straße im Eingangsbereich bestimmt – der „Sockel“ ist auf 0,40 m über deren (mittleren) Höhe im Einfahrtsbereich begrenzt. Dies ermöglicht eine auch für Starkregenereignisse geeignete Höhenlage des Gebäudes. „Sockel“ bezeichnet hierbei den senkrechten Abstand dieser Kote bis Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss. Die Bauweisen sollen nicht eingeschränkt werden. Durchgehende Baugrenzen ermöglichen perspektivisch auch Hausgruppen, die als Reihenhäuser auch in geschlossener Bauweise zulässig sein sollen.

Wintergärten sind nur an den längeren Traufseiten der Gebäude zulässig und sind gestalterisch mit Festsetzungen versehen, die sie harmonisch und untergeordnet an das Hauptgebäude anfügen. Auch für Erker und Vorbauten sind solche integrativen Festsetzungen getroffen worden.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes. Es sind nur begrenzt große Werbeschilder zulässig. Diese müssen an den Hauswänden angebracht werden und es darf nur für Leistungen geworben werden, die auch vor Ort (und gebietsverträglich für das WA) erbracht werden. Vermietete Werbeflächen und dergleichen sind unzulässig.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Gestaltung des Straßenraumes werden durch den Satzungstext Vorgartenbereiche definiert. Dies sind die Bereiche vor den Häusern, also in Verlängerung der straßenseitigen Außenwand des Hauptgebäudes. Außer Garagen sind hier keine Nebenanlagen zulässig. Behausungen für Abfallbehältnisse sind in diesem Bereich an die Garagen oder Hauptgebäude anzugliedern.

Garagen können auch als freistehende, also nicht an ein Hauptgebäude gebaute, Gebäude errichtet werden. Dann sind diese mit Satteldächern zu versehen. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind hinsichtlich der Gestaltung und der Bauform aufeinander abzustimmen. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind müssen mit dem Giebel zum Hauptgebäude hin ausgerichtet werden, sofern sie Satteldächer erhalten. Die Dachform ist hier nicht festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen und dürfen daher z.B. nicht mit Terrassenbedeckung belegt werden. Vor Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,0 m und seitlich mindestens 2 m einzuhalten. Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Grundfläche von 16 m² zulässig, jedoch generell nicht in den Vorgartenbereichen. Ihre Höhe ist auf 3 m beschränkt. Die Firsthöhe ist hierbei nicht auf die separat geregelten Garagen anzuwenden.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Eingrünung des bisherigen Ortsrandes ist dürrtig. Die Flächen der freien Feldflur werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und enthalten keine Sträucher oder Gehölze.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Ortsrand wird nach Osten auf einem 7 m breiten Streifen als dreireihige, mit Bäumen überstellte Strauchhecke eingegrünt.

6.3 Öffentliche Grünflächen

Um aus dem Plangebiet weiterhin die freie Feldflur zugänglich zu halten, soll nach Süden ein Grünweg zwischen den Baugrundstücken durch führen. Die Option der Weiterführung der Verkehrserschließung nach Süden wird durch die vorgesehene Breite von 8 m im selben Maß, wie die bereits vorgesehenen Verkehrsflächen ermöglicht.

6.4 Private Grünflächen

Die Entwicklung des Ortsrandes dient der Einbindung in die Landschaft und dem fließenden Übergang von Kulturland zur bebauten Ortslage und schafft eine naturschutzfachlich höherwertige Habitats- bzw. Pufferzone zur Feldflur. Zäune an der Ortsrandeingrünung sind so zu errichten, dass sie die Eingrünung zur Landschaft hin ausgrenzen, um Konflikte mit der Landwirtschaft zu vermeiden und ökologisch sinnvolle Lebensräume zu generieren. 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. Die Pflanzbindungen auf den privaten Grünflächen sind in den Kaufverträgen zu verankern. Es ist auf der Eingabeebene regelmäßig ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich, der neben den üblichen Angaben auch die Wuchsräume der Großgehölze berücksichtigen sollte. Es sind grundsätzlich 2 m Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze zu halten. So sollen nachbarliche Differenzen wegen Bäumen, deren Kronen über die Grundstücksgrenzen reichen, vermieden werden. Die derzeit beliebten „Steingärten“ werden aus naturschutzfachlichen Gründen auf maximal 5 m² je Baugrundstück beschränkt. Eine Akzentuierung als gestalterisches Element ist somit möglich. Die Einrichtung einer „Steinwüste“, die keinen Beitrag zu Wasser, Boden oder Diversität leistet wird explizit nicht zugelassen. Die Gestaltung von Alpingärten bietet im Gegensatz dazu eine natürliche und sowohl Flora als auch Fauna zuträgliche Alternative.

Die gesetzlichen Pflanzabstände nach AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.

6.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die freien Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün bewirtschaftet. Die Eingriffsfläche entspricht der Fläche des Geltungsbereiches mit ca. 1,44 ha.

Prüfung des vereinfachten Vorgehen nach 3.2 Abb. 5 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU, 2021) für den Bebauungsplan Nr. 8 „Eichweg / Römerstraße“, 3. Änderung und Erweiterung“ mit integrierter Grünordnung:

1. Vorhabenstyp
 - 1.1 Geltungsbereich <2 ha (ca. 1,4 ha)
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (v)
 - 1.3 GRZ $\leq 0,3$ (GRZ 0,3)
2. Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 2.1 Ausgangszustand: anthropogen geprägtes, intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland (v)
 - 2.2 Pflanzgebote, Baumstandorte und Pflegevorgaben nach Grünordnung (v)
3. Schutzgut Boden und Fläche
 - 3.1 Vermeidungsmaßnahmen gegen Versiegelung (v)
4. Schutzgut Wasser
 - 4.1 Baukörper dringen voraussichtlich nicht ins Grundwasser ein (v)
 - 4.2 keine Quellen oder Überschwemmungsbereiche betroffen (v)
 - 4.3 Festsetzungen zur Begünstigung des Wasserhaushalts (v)
5. Schutzgut Luft / Klima
 - Ortsrandlage im Osten im Westwind-Bereich, keine Frischluftschneise betroffen (v)
6. Schutzgut Landschaftsbild
 - 6.1 direkter Anschluss an die bebaute Ortslage (v)
 - 6.2 keine besondere landschaftsbildliche Lage (v)
 - 6.3 Einbindungsmaßnahmen in die Landschaft mit Ortsrandeingrünung (ca. 1.200 m²) (v)

→ Es besteht kein Ausgleichsbedarf.

7. Umweltgestaltung

Mit der Aufstellung der gegenständlichen Bauleitplanung ist ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser wird die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2a BauGB nach Anlage 1 zum BauGB enthalten.

Zum Entwurf werden die zur Grundlagenermittlung und Materialsammlung zusammengetragenen Informationen Niederschlag im bis dahin erstellten Umweltbericht finden.

7.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

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 Einsammelungs- 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. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.2 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

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.

7.3 Immissionsschutz

Für Luftwärmepumpen sind unter § 11 Festsetzungen getroffen, die den nachbarschaftlichen Schutz vor Lärm sicherstellen sollen.

Auf landwirtschaftliche Emissionen wird hingewiesen. Von den benachbarten Grünlandflächen und von Hofstellen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.4 Regenerative Energien

Die Gemeinde Pforzen befürwortet die Nutzung regenerativer Energien und hat in der Satzung ausreichend Raum für individuelle Konzepte gelassen. Solaranlagen sollen harmonisch auf der Dachfläche gestaltet werden. Der Untergrund ist zur Nutzung von Erdwärme in den verschiedenen Formen geeignet. Eine qualifizierte und fachlich fundierte individuelle Beratung hierzu wird empfohlen.

7.5 PV-Anlagen - Vogelschutz

Auf Grund des starken Vorkommens von Tauben im Bereich von Pforzen wird empfohlen, bei den dachparallelen Solarenergieanlagen eine Vogelabwehr einzurichten, die ringsum lückenlos das Unterkriechen durch Vögel verhindern. Dies vermeidet, dass unter den Anlagen Nistplätze eingerichtet werden.

7.6 Artenschutz / Garten- und Gebäudegestaltung

Es wird auf die Beratungs- und Informationsmöglichkeiten zu naturverträglichem Umgang am Bau und bei der Freiflächengestaltung hingewiesen. Exemplarisch dient die Kreisfachberatung beim Landratsamt Ostallgäu Beratungen zu Gestaltungsmöglichkeiten an. Informationsblätter und weiterführende Ressourcen im Internet werden von Vereinen, wie dem Gartenbauverein Pforzen (www.kv-gartenbauvereine-ostallgaeu.de), die Bayerische Landesanstalt für Wein- und Gartenbau (<https://www.lwg.bayern.de/gartenakademie/>) oder auch dem NABU (, z.B. das [Merkblatt Artenschutz an Gebäuden](#) bei www.nabu.de)

7.7 Energieversorgung / Telekommunikation

Die LEW Verteilnetz GmbH ist **Stromnetzbetreiber** im Bereich. Um Beschädigungen an bestehenden Kabelleitungen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten - von der ausführenden Baufirma - die aktuellen Kabellagepläne bei unserer LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Biessenhofen, Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen (Tel.: 08341/9527-55, biessenhofen@lew-verteilnetz.de) zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Kontakt Deutsche Telekom: **Leitungsauskunft**; E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Tel.: +49 251 788777701; Adresse **Spartenkoordination**: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

8. Kartengrundlage

Es wurde die von der Bayerischen Vermessungsverwaltung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: April `22) und deren digitales Geländemodell verwendet.

Kaufbeuren,

Gemeinde Pforzen,

Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner

Herbert Hofer, Erster Bürgermeister