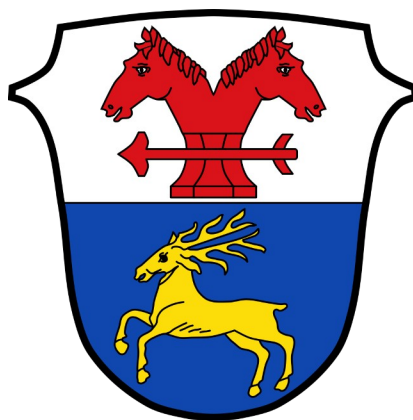


Gemeinde Pforzen

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan

„Ingenried nördlich Eisbachweg, westlich Mindelheimer Straße, 1. Änderung und Erweiterung“

Vorentwurf
i.d.F. vom 29.06.2026

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
Städtebau/ Bauleitplanung:	
abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Pforzen
für den Bebauungsplan
„Ingenried nördlich Eisbachweg, westlich Mindelheimer Straße, 1.
Änderung und Erweiterung“,
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 angrenzend an den nordwestlichen Bereich des zu zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Ingenried nördlich Eisbachweg, westlich Mindelheimer Straße“ i.d.F. vom 18.04.2023. Der Geltungsbereich liegt westlich der Ortslage Pforzen.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) des Grundstücks mit den Fl. Nrn. 19/6 und 174/5 (Weg), Gemarkung Pforzen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung mit Verfahrensvermerken, jeweils in der Fassung vom 29.06.2026. Der Satzung wird eine Begründung mit Umweltbericht (folgt zum Entwurf) in der gleichen Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Heizung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Die Flächen mit der Zweckbestimmung zur Unterbringung von Versorgungsanlagen für Wärmeenergie erhalten die Bezeichnung „SO-Heizung“. Zulässig sind

- Anlagen und Betriebe, die der Erzeugung von Energie aus biogenen Energieträgern dienen und eine Feuerungswärmeleistung unter 1 MW erbringen sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen, Lagerflächen, Zuwegungen und Stellplätze
- Gebäude mit Anlagen zur energetischen Nutzung der biogenen Energieträger, einschließlich der Gebäude zur sicheren Lagerung bzw. Speicherung von Zwischenprodukten und zur Einleitung ins Versorgungsnetz.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ = 0,2), durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Wand- bzw. Firsthöhen) bestimmt (siehe Tabelle 8.1 dieser Satzung).

4.2 Von den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abgewichen. Die durch die Grundflächenzahl zulässige Grundfläche darf für Stellplätze und ihre Zufahrten um mehr als 50 vom Hundert bis zu einem Maß von 0,5 überschritten werden.

4.3 Im Sondergebiet gelten die Abstandsflächen der BayBO analog zu Gewerbegebieten.

§ 5 Bauweise / überbaubare Flächen

5.1 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und die rote Strichlinie nach 15.3 PlanZV bestimmt.

§ 6 Stellplätze / Garagen, Nebenanlagen und Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen. Die Verkehrsübersicht darf nicht eingeschränkt werden.
- 6.2 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die „Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)“ der Gemeinde Pforzen.
- 6.3 Stellplätze und Zufahrt dürfen nicht versiegelt werden. Schotterterrassen und Rasenpflaster (mit mind. 30 % Fugenbild) sind zulässig.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Die privaten Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben sind gemäß der nachfolgenden Pflanzliste mit Gehölzen zu belegen. Abgestorbene Gehölze sind bis spätestens zur nächsten Wachstumsperiode artgleich zu ersetzen.
- 7.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB verbindlich zu pflanzen (Pflanzbindung) bzw. zu erhalten.
- 7.3 Die Pflanzabstände nach Art. 47 – 50 AGBGB sind einzuhalten.
Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*) ist zu beachten.
- 7.4 Für Heckenpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Bäume: 2x v. H., 100 – 150 cm, Sträucher 2x v. H. 60-100 cm.
- 7.5 Pflanzliste:

Bäume

Mindestqualität: H 3xv. STU 18-20

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn*
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-/ Rot-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche*
<i>Crataegus × lavalleyi 'Carrierei'</i>	Apfeldorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde*
<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Obstbäume (empfohlene heimische Arten)

Mindestqualität: 2 x v. H., St. U. 8 - 10

Äpfel	Berner Rosenapfel
	Klarapfel
	James Grieve
	Glockenapfel
Birnen:	Clapps Liebling
	Gellerts Butterbirne
Kirschen:	Hedelfinger

Sträucher,

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

Solitär: Mindestqualität: 2 x v. H., 80 – 125 cm

Pflanzdichte im Bereich Hecken/ flächige Pflanzung 1 Stk/ m²

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Kreuzdorn

Zwetschgen:	Morellenfeuer	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	Wangenheims Früh	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
	Bühler Früh	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.6 Ausgleich und Kompensation

<folgt zum Entwurf>

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

8.1 Für das Sondergebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebiet	Bauweise	Vollge- schosse	Max. WH	Dachform und Dachneigung	Max. FH
SO	o	I	4,7 m	SD: 12°-24°	6,20 m

Erklärungen:

I = maximal ein Vollgeschoss

WH = Wandhöhe

FH = Firsthöhe

SD = Satteldach (gleichschenkelig)

8.2 Höhe der baulichen Anlagen:

Die festgesetzte, höchstzulässige Firsthöhe ist in Metern angegeben und ist zu messen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) bis zum höchsten Punkt der Attika bei Flachdächern bzw. der Oberkante des Firstes bei Satteldächern. Die OK FFB im Erdgeschoss darf maximal 0,2 m über der des Gebäudes in der Baisweiler Straße 1a liegen.

8.3 Bauliche Gestaltung:

8.3.1 Für Haupt- und Nebengebäude ist die Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (grau, grün, braun) zu wählen.

Bei der Außengestaltung sind Außenwände nur mit gebrochenem weißen, reseda-grünem oder erdfarbenem, nicht reflektierenden Anstrich in gedämpfter Farbgebung zulässig. Grelle Farbtöne (außer Weiß) sind unzulässig. Desgleichen sind Bauten bzw. Bauteile aus Holz oder in Holzfarben erlaubt.

8.3.2 Die Dacheindeckung hat mit naturziegelrotem bis braunem oder anthrazitfarbenem, nicht reflektierenden Bedachungsmaterial zu erfolgen. Solarenergieanlagen sind flächig und parallel zur Dachfläche mit maximal 0,20 m Abstand zu gestalten.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

9.1 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,10 m zulässig. Dabei ist sicherzustellen, dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. durch mindestens 15 cm Bodenfreiheit) sichergestellt ist.

9.2 Geländeänderungen:

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten und darf nur soweit für den Betriebsablauf unbedingt erforderlich verändert werden. Höhendifferenzen sind durch flache Böschungen (mindestens 1:3) auszugleichen.

9.3 Keller sind unzulässig, wobei ein Tiefparterre mit OK FFB bis max. 1,5 m unter natürlichem Gelände zulässig ist.

9.4 Dachflächenwasser ist aufzufangen und, sofern nicht als Brauchwasser genutzt, möglichst natürlich zu versickern.

§ 10 Hinweise

10.1 Bodendenkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

10.2 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

10.3 Wasserwirtschaft

Das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung. Darüber hinaus sind das DWA Arbeitsblatt A 138-1 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

10.4 Immissionsschutz

Für Anlagen kann im Einzelgenehmigungsverfahren die Konformität mit den Normen des Immissionsschutzes nachzuweisen bzw. ein separates Genehmigungsverfahren gem. BImSchG erforderlich sein.

10.5 Artenschutz:

Baumfällungen und Gehölzschnitt (Sträucher) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Ingenried nördlich Eisbachweg, westlich Mindelheimer Straße, 1. Änderung und Erweiterung“, bestehend aus Satzung, Planzeichnung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 29.06.2026, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pforzen, den

Herbert Hofer, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt angrenzend an den nordwestlichen Bereich des zu zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Ingenried nördlich Eisbachweg, westlich Mindelheimer Straße“ i.d.F. vom 18.04.2023. Der Geltungsbereich liegt westlich der Ortslage Pforzen.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) des Grundstücks mit den Fl. Nrn. 19/6 und 174/5 (Weg), Gemarkung Pforzen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

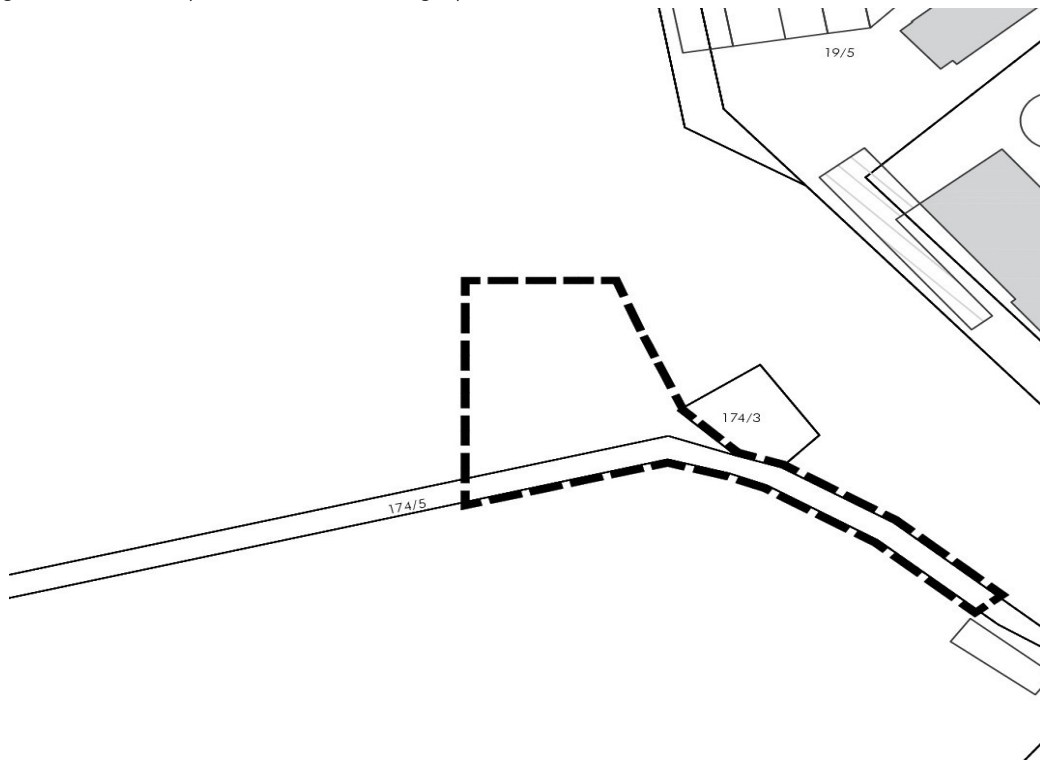


Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplanes „Ingenried nördlich Eisbachweg, westlich Mindelheimer Straße, 1. Änderung und Erweiterung“, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1 Anlass der Planung

Bedingt durch die voranschreitende Energiewende und die zunehmende Anspannung des Energiemarktes sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, den im Geltungsbereich aktuelle geltenden Bebauungsplan um ein Heizkraftwerk zu ergänzen bzw. zu ändern.

2.2 Planerisches Konzept

Planungsrechtlich liegt die Erweiterung angrenzend an einen Bebauungsplan, jedoch ist das Sondergebiet von faktischen Außenbereichsflächen umgrenzt: im Norden und Westen liegen unmittelbar landwirtschaftliche Betriebsgebäude, im Osten folgt in kurzer Entfernung eine Hofstelle, die noch nach Westen Erweiterungsbedarf angemeldet hat.

Die Planaufstellung der 1. Änderung erfolgt daher im Regelverfahren und parallel zur Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Umweltbericht wird zum Entwurf hin erstellt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan/ Landesentwicklungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Pforzen gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2023 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 liegt südwestlich und nordöstlich von Pforzen beziehungsweise südöstlich des OT Ingenried das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 3 „Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich Kaufbeuren“. Der Bereich des Plangebietes ist davon nicht betroffen. Daher ist nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes durch die gegenständliche Planung auszugehen.

Gemäß Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans liegt das Plangebiet weitab von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung oder festgesetzten Wasserschutzgebieten. Auch mit anderen Darstellungen der Karte gibt es keine Konflikte. Diesbezüglich ist nicht von einer negativen Wechselwirkung mit der gegenständlichen Planung zu rechnen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pforzen verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Dieser wurde von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu erstellt, der integrierte Landschaftsplan durch das Büro Hofmann und Dietz, Irsee. Der Flächennutzungsplan wurde am 15.05.1998 durch die Gemeinde festgestellt und durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 28.09.1999, Az: V-610-6/2 genehmigt. Durch die Bekanntmachung der Genehmigung ist der Flächennutzungsplan seit dem 08.10.1999 rechtsverbindlich. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet als Sondergebiet 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.

Für den Ursprünglichen BBP „Ingenried nördlich Eisbachweg, westlich Mindelheimer Straße“ wurden keinen Flächennutzungsplanänderungen vorgenommen. Dies wird im Zuge dieses Verfahrens berichtigt.

4. Naturhaushaltliche Belange



Abbildung 2: Luftbild mit Auszug des Geltungsbereiches der 1. Änderung, unmaßstäblich

Rund um den Geltungsbereich herum ist aus dem Luftbild des Bayernatlas (Stand 28.05.2026, s.o.) erkennbar, dass das Gebiet bereits in Teilbereichen abgeschoben und als Verkehrsfläche genutzt ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale, amtlich kartierten Biotope, kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen. Innerhalb eines Umkreises von circa 500 Meter um den Geltungsbereich herum befinden sich folgende geschützte Bereiche:

- ein Bodendenkmal (D-7-8029-0168, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius in Ingenried), südöstlich der Fläche
- Teilfläche 3 und 4 des in der Biotopkartierung Bayern Flachland amtlich kartierten Biotops mit der Biotophaupt Nr. 8029-0097 „Gewässerbegleitende Gehölzsäume südwestlich und südlich bei Ingenried“, südwestlich der Fläche
- eine Ausgleichs-/ Ersatzfläche aus dem Ökoflächenkataster:
 - ÖFK-Lfd-Nr. 133149, südlich der Fläche
 - ÖFK-Lfd-Nr. 133150, südlich der Fläche
 - ÖFK-Lfd-Nr. 133151, südlich der Fläche
 - ÖFK-Lfd-Nr. 133152, südlich der Fläche
 - ÖFK-Lfd-Nr. 133153, südlich der Fläche
 - ÖFK-Lfd-Nr. 160929, östlich der Fläche
 - ÖFK-Lfd-Nr. 1005815, nördlich der Fläche (4)
 - ÖFK-Lfd-Nr. 1005815, westlich der Fläche (8)

In keine der Flächen wird durch das Vorhaben eingegriffen.

Relief:

Die Planung liegt auf einer weitestgehend ebenen Fläche auf einer Höhe von ca. 675 m üNN..

Alternativen / Standort:

Da das geplante Heizkraftwerk durch die Erzeugnisse der umgebenden Betriebe betrieben werden soll, bietet sich dieser Standort an, es wurden daher keine weiteren Alternativen geprüft.

Bodenverhältnisse:

- Geologie: ,Ld: Decklehm, Lößlehm und Schotterverwitterungslehm, kryoturpat vermischt
- Boden: 5, Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)

Landschaftsbild:

- Osten: nach ca. 25 m landwirtschaftlicher Fläche folgt eine Hofstelle (Hs. Nr. 69) und die bebaute Ortslage an der Mindelheimer Straße
- Süden: nach ca. 100 m Grünland folgt Wohn- bzw. Mischnutzung im Kontext der Bebauungspläne am Eisbachweg
- Westen: nach 50 m landwirtschaftlicher Fläche folgt ein zweigeschossiger Satteldachbau
- Norden: direkt anschließend folgt ein Rundbehälter, der Teil der landwirtschaftlichen Betriebsflächen mit zwei großen hohen (ca. 34 m x 50 m und 43 m x 17 m) und einer kleinen (ca. 15 m x 15 m) Halle

5. Planung

5.1 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über einen Bestandsfeldweg (Fl.-Nr. 184/5).

5.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet für ein Heizkraftwerk festgesetzt. Die Satzung enthält einen offenen Katalog an Gebäuden und Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Heizkraftwerk möglich sein sollen. Das Sondergebiet soll Energie für die angrenzenden Nutzungen generieren.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen geregelt. Es gilt die offene Bauweise.

Für das gesamte Plangebiet wird die Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze definiert.

5.4 Gestaltung

Die Gebäudegestaltung ist dem Eingabeplan (Vorabversion) (siehe Abbildung 3) zu entnehmen. Die geplante Eingrünung soll die leichtere Einbindung der Anlage ins Landschaftsbild sicherstellen.

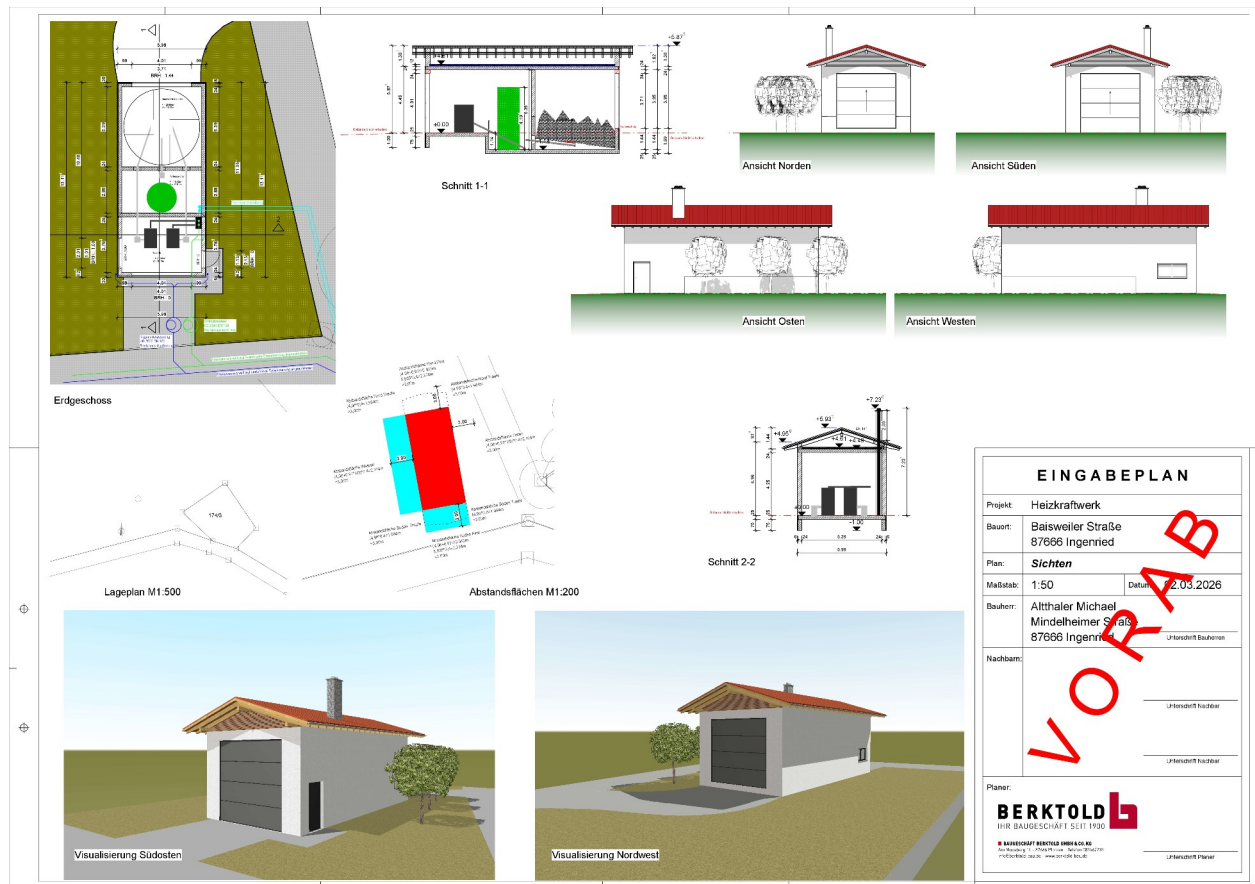


Abbildung 3: Vorabversion des Eingabeplans zu Planung

6. Grünordnung

6.1 Grundlagen

Ein zentrales Anliegen des Bebauungsplanes ist die Einbindung der Anlage ins Landschaftsbild. Dafür sind Grünflächen mit zweireihigen Gehölzhecken im Norden und Westen vorgesehen.

Die Flächen der freien Feldflur werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und enthalten (gemäß Luftbild des BayernAtlas, Abruf 28.05.2026) keine Sträucher oder Gehölze.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nur ca. 600 m² werden schlussendlich für das Heizungsgebäude mit Umfeld in Anspruch genommen werden. Die Grünfläche soll 10 m Breite erhalten, um den Eingriff der mit einer GRZ von 0,2 belegten Fläche direkt zu vermindern oder den noch zu ermittelnden Ausgleich effektiv und eingriffsnah zu erbringen. Die Nutzung der bestehenden Verkehrsflächen und die einzurichtenden Grünflächen werden keinen Kompensationsbedarf mit sich bringen. Besondere landschaftsästhetische Maßnahmen erscheinen nach der Bestandslage entbehrlich.

<Detaillierung folgt zum Entwurf>

6.3 Kompensation und Ausgleich

<folgt zum Entwurf>

6.4 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. Immissionsschutz

7.1 Immissionsschutz

Aufgrund der Nutzung als Heizanlage sind keine immissionsschutzrelevanten Betroffenheiten von den umgebenden Betrieben zu erwarten. Aufgrund dem niedrigen Leistungsrahmen (unter 1 MW) ist nicht von der Umgebung schädigenden Immissionen auszugehen. Menschen halten sich in diesem Bereich nur in betriebstypischen kurzen Zeiträumen, also nicht dauerhaft auf, weswegen mit einem schädigenden Einfluss der Immissionen auf Menschen nicht zu rechnen ist.

8. Hinweise

8.1 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtigen Ablagerungen 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.

8.2 Denkmalschutz

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

„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.“

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

8.3 Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wird am Verfahren beteiligt.

Für den Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. In der Umgebung sind einige Bereiche als potentieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss kartiert. Dies muss bei Planung und Bau berücksichtigt werden.

Die fachgerechte Entwässerung des überplanten Gebiets hinsichtlich Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen.

8.4 Brandschutz

Der zuständige Kreisbrandrat wird am Verfahren beteiligt.

8.5 Energieversorgung / Telekommunikation

Die jeweiligen Versorgungsunternehmen werden am Vorhaben beteiligt.

9. Kartengrundlage

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

Kaufbeuren,

Gemeinde Pforzen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Herbert Hofer, Erster Bürgermeister