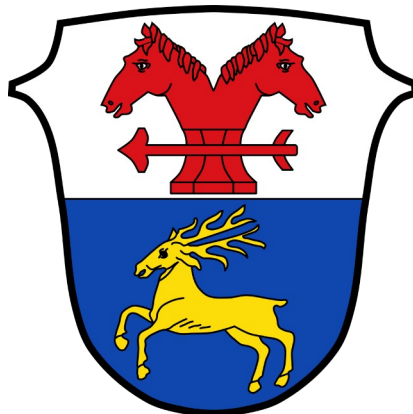


Gemeinde Pforzen

Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplan „Ingenried nördlich Eisbachweg, westlich Mindelheimer Straße, 1. Änderung und Erweiterung“

und Berichtigung im Bereich des Bebauungsplan „Ingenried nördlich Eisbachweg, westlich
Mindelheimer Straße“

Vorentwurf
i.d.F. vom 29.06.2026

Inhalt:

- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung

Auftraggeber: Markt Obergünzburg Marktplatz 1 87634 Obergünzburg	Tel.: 08372.9200.0 Fax: 08372.9200.17 E-Mail: info@oberguenzburg.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes erweitert den zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Ingenried nördlich Eisbachweg, westlich Mindelheimer Straße“ i.d.F. vom 18.04.2023 im Westen. Der Geltungsbereich liegt westlich der Ortslage Pforzen.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) des Grundstücks mit den Fl. Nrn. 19/6, 174/3 und 174/5, Gemarkung Pforzen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

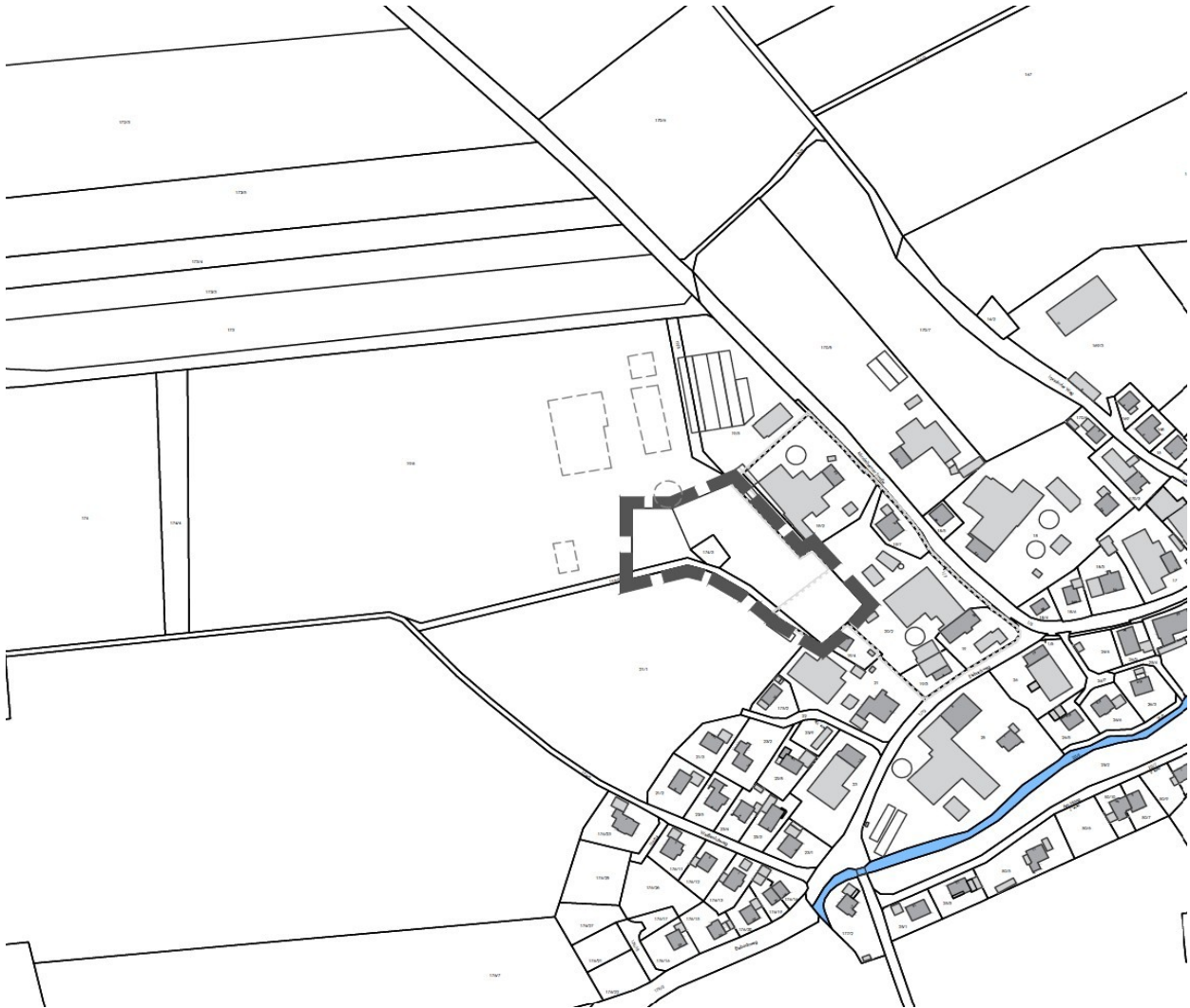


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Besonderheiten der Planung

Im Zuge der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes „Ingenried nördlich Eisbachweg, westlich Mindelheimer Straße, 1. Änderung und Erweiterung“ wird auch ein Teil des Geltungsbereiches des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Ingenried nördlich Eisbachweg, westlich Mindelheimer Straße“ in der Flächennutzungsplanendarstellung berichtigt. Es handelt sich also um eine Flächennutzungsplanänderung im Geltungsbereich des Änderungs- bzw. Erweiterungsbebauungsplans und eine Flächennutzungsplanberichtigung in Teilbereichen des Bestandsbebauungsplans.

Im neuen Bebauungsplan soll das Plangebiet als Sondergebiet, die im Osten angrenzenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft (Betriebserweiterungsfläche) und die existente östliche Bestandsbebauung als Mischgebiet festgesetzt werden. Derzeit sind die Flächen 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.

3. Veranlassung

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.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

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.

4.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: neue (links) und bisherige (rechts) Darstellung, unmaßstäblich

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.

5. Planungskonzeption

5.1 Bauleitplanerisches Konzept

Planungsrechtlich liegt die Erweiterung angrenzend an einen Bebauungsplan, jedoch ist das Sondergebiet von faktischen Außenbereichsflächen umgrenzt. Die Planaufstellung der 1. Änderung erfolgt daher im Regelverfahren.

6. Schutzgüter, Natur und Umwelt

6.1 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanes behandelt. Der Umweltbericht wird für beide Verfahren – Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan – gemeinsam erstellt und folgt zum Entwurf hin.

6.2 Naturhaushaltliche Belange

Rund um den Geltungsbereich herum ist aus dem Luftbild des Bayernatlas (Stand 28.05.2026) sichtbar, dass das Gebiet bereits bebaut wird bzw. als Abstell- bzw. Lagerfläche genutzt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale, amtlich kartierten Biotop, 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, krypturbat 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

6.3 Grünordnung

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.

6.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

<Folgt zum Entwurf>

6.5 Kompensation und Ausgleich

<Folgt zum Entwurf>

6.6 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..

7. Technische Infrastruktur / Erschließung

7.1 Verkehr

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

7.2 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.

7.3 Stromnetz / Bestandsleitungen

Die jeweiligen Versorgungsunternehmen werden am Vorhaben beteiligt.

7.4 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.

8. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde Pforzen zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Pforzen, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Herbert Hofer, Erster Bürgermeister