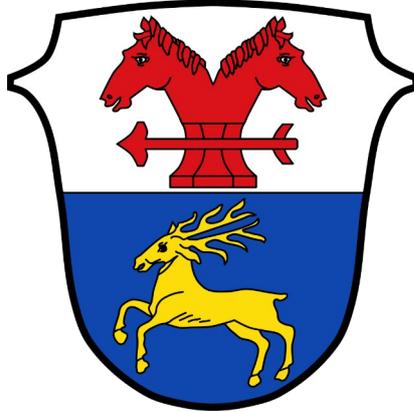


Gemeinde Pforzen

Landkreis Ostallgäu



vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Südlich der Kemptener Straße“

Entwurf

i. d. F. vom 27.09.2021

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung
- Umweltbericht (gemeinsam mit FNP)

Auftraggeber Gemeinde Pforzen Bahnhofstraße 7 87666 Pforzen	Tel.: 08346.9209.0 Fax: 08346.9209.22 E-Mail: info@pforzen.bayern.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Planung Ausgleich Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86611 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Gemeinde Pforzen vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich der Kemptener Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, nach § 12 BauGB

Aufgrund

- der §§ 2, 10 und 12 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 westlichen Rand der Ortslage Pforzen, südlich der Bundesstraße B 16, die an dieser Stelle die Kemptener Straße bildet.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1823 (TF, Kemptener Straße), 1823/6 (TF, Kemptener Straße), 1886, 2527/71, 1887 (TF), 2527/69 (TF), alle Gemarkung Pforzen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,18 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 27.09.2021. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.

Bestandteil der Planunterlagen ist auch der Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F. vom 19.06.2020, erstellt durch LSA Architekten für die Acredo Bau GmbH.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Ein Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieses wird in einen Teilbereich für Gewerbe (MI-G) und einen Teilbereich für Wohnen (MI-W) unterteilt. Darüber gibt es noch das Teilgebiet der bisherigen Bestandsbebauung (MI-B). Ein Teil des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es ist in die Teilgebiete WA-1 und WA-2 unterteilt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 3.3 Für das Teilgebiet MI-G gilt:
 - 3.3.1 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht zulässig sind. Ebenfalls nicht zulässig sind die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten.
- 3.4 Für das Teilgebiet MI-W gilt:
 - 3.4.1 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zulässig sind.
- 3.5 Für das Teilgebiet MI-B gilt:
 - 3.5.1 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zulässig sind.
- 3.6 Für die Teilgebiete WA-1 und WA-2 gilt:

- 3.6.1 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 3.6.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 3.7 Die Teilbereiche MI-B und WA-2 werden nach § 12 Abs. 4 BauGB als einzelne Flächen in den Bebauungsplan mit einbezogen, auch wenn sie nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind.
- 3.8 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundfläche, die maximale Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung enthalten.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
- 5.2 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV).
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.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Stellplätze dürfen nur innerhalb 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.
Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.
- 6.2 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.
- 6.3 Im WA-1 ist darüber hinaus je Wohngebäude innerhalb der privaten Grünflächen maximal eine Nebenanlage (Gerätehaus) mit bis zu 10 m² Grundfläche zulässig.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagslisten zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich ist auch eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt.
- 7.3 In der Planzeichnung sind zu pflanzende Bäume und Sträucher 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 Auf den Baugrundstücken sind pro 250 m² ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
- 7.5 Neupflanzungen dürfen entsprechend der RPS 2009 nur in einem Mindestabstand von 5 m vom durchgehenden Fahrbahnrand der B 16 erfolgen.
- 7.6 Der bestehende Bewuchs nördlich der jetzigen Hauptzufahrt muss zurückgenommen werden.

- 7.7 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen. Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 7.8 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (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	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn
Quercus robur*	Stiel-Eiche
Tilia cordata*	Winter-Linde
Tilia platiphyllos*	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium*	Vogelkirsche
Betula pendula*	Birke
Carpinus betulus*	Hain-Buche

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

Berner Rosenapfel

Klarapfel

James Grieve

Glockenapfel

Birnen:

Clapps Liebling

Gellerts Butterbirne

Kirsche:

Hedelfinger

Zwetschge

Wangenheims Früh

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Viburnum lantana

Kornelkirsche

Roter Hartriegel

Haselnuss

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

7.9 Kompensationskonzept:

Gebiet mit geringer Bedeutung und mittlerem Versiegelungsgrad. Es ergibt sich das Feld B1.

Für den Eingriffsbereich wird der Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt. Die Eingriffsfläche entspricht 1,69 ha.

Dies ergibt 0,51 ha (5.069 m²) an Ausgleichsbedarf.

Die genaue Größe, Lage und die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen werden im Verfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden ermittelt.

Ein Teil des Ausgleiches wird auf einer Teilfläche mit 1.751 m² der Fl. Nr. 229/4, Gemarkung Ingenried, realisiert. Dort soll eine Streuobstwiese entwickelt werden.

Die übrigen 3.315 m² werden aus bestehenden Ökoflächen der Gemeinde auf den Fl. Nrn. 228/0 und 229/6, beide Gemarkung Ingenried, abgebucht. Auf diesen Flächen wurde am benachbarten Bachlauf Stauwehre angelegt um den Wasserstand anzuheben. Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Verbesserung der Feuchtwiesenstruktur.

Für Details zur Eingriffsermittlung und den Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

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

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

Gebiet	Bauweise	Max. Gebäudehöhe	Dachform und Dachneigung	Max. Geschosse
MI-G	o	6,50 m	FD	s. Planzeichnung
MI-W	o	9,50 m	FD	s. Planzeichnung
MI-B	o	9,50 m	SD 12 – 36 °	k.F.
WA-1	o	9,50 m	FD	s. Planzeichnung
WA-2	o	9,50 m	SD 12 – 36 °	k.F.

Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

FD = Flachdach

SD = Satteldach

k.F.: keine Festsetzung

Gebäudehöhe = Die festgesetzte, höchstzulässige Wandhöhe ist in Metern angegeben und ist zu messen von der Oberkante Fertig-Fußboden (OK FFB) des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt der Attika. Die OK FFB im Erdgeschoß darf maximal 0,4 m über der Fahrbahn-Oberkante der angrenzenden, zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche liegen. Gemessen wird senkrecht von der Mitte der straßenseitigen Gebäudeausenmauer auf die Oberkante des Fahrbahnrandes.

- 8.2 Flachdächer sind zu begrünen, ausgenommen Garagen, und Nebengebäude/Nebenanlagen wie z. B. Mülltonnen-Einhausungen, Brief- und Paketkästen u.ä.
- 8.3 Fassaden:
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamine, Gauben, Attika, etc.) 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.
- 8.4 Fassadenbegrünung ist zulässig.
- 8.5 Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u. ä. sind von den vorgenannten Höhenfestsetzungen ausgenommen, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören. Auf den innenliegenden Dachflächen dürfen nur solartechnische Anlagen, Satellitenanlagen und Dachaufbauten (Oberlichter und Aufzugsüberfahrten) angeordnet werden, welche die Oberkante der Attika um nicht mehr als 1,00 m überragen.
- 8.6 Der Abstand sämtlicher Dachaufbauten hat mindestens 0,50 m zum Dachrand (Innenkante Dachattika) zu betragen.
- 8.7 Bauliche Gestaltung:
Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind.
Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;
Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.
- 8.8 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird im Teilgebiet MI-G auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Holz, Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Bundesstraße hin aufgehen.
- 9.2 Im Teilgebiet WA1-1, WA-2, MI-B und MI-W dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 9.3 Die für das Teilgebiet WA1-1, WA-2, MI-B und MI-W zulässigen Einfriedungen sind auch im Teilgebiet MI-G zulässig.
- 9.4 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 einer 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.
- 9.5 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.
- 9.6 Kfz-Stellplätze sind in Pflasterbauweise 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.
- 9.7 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.
- 9.8 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.

§ 10 Hochwasserdamm / Dammschutzstreifen

- 10.1 Entlang des Südrandes des Plangebietes ist eine Böschung als Hochwasserdamm festgesetzt.
- 10.2 Entlang des Hochwasserdammes ist ein 5 m breiter Dammschutzstreifen festgesetzt.

§ 11 Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und dürfen nicht auf den Verkehr der Bundesstraße B 16 / Kemptener Straße gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 11.2 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.

§ 12 Immissionsschutz

- 12.1 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB
- Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.
- 1.) Im Plan 15.5 in der Anlage „Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Südlich der Kemptener Straße“ der Gemeinde Pforzen, erstellt von der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung LA20-151-G01-01 vom 22.09.2021“ sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.
 - 2.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
 - 3.) Es sind Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.
 - 4.) Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 20 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

5.) Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Pforzen (Bahnhofstraße 7, 87666 Pforzen) zu den üblichen Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

§ 13 Hinweise und Empfehlungen

13.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen gemäß § 906 BGB entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

13.2 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.

13.3 Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Markblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen.

13.4 Hinweise des Staatlichen Bauamtes

Die Zufahrt zum Plangebiet ist auf einer Länge von mindestens 10,0 m mit Asphalt zu befestigen. Vom Grundstück darf kein Niederschlagswasser auf die Staatsstraße gelangen, d.h. die Zufahrt muss ein Gefälle von mind. 2,5 % aufweisen. Andernfalls muss die Zufahrt mit einer Entwässerungsrinne ausgestattet werden.

13.5 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.

13.6 Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

13.7 Freiflächengestaltung

Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.

13.8 Altlasten und Bodenschutz

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.

Altlasten:

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

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.

§ 14 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Südlich der Kemptener Straße“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 27.09.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pforzen, den

Herbert Hofer, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südlich der Kemptener Straße“ i. d. F. vom 27.09.2021
- Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Südlich der Kemptener Straße“ der Gemeinde Pforzen, erstellt von der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung LA20-151-G01-01 vom 22.09.2021.
- Kompensationsfläche Fl.Nr. 229/4 (Teilfläche) Gemarkung Ingenried, erstellt von Dipl.Ing.Univ. Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, für Gemeinde Pforzen, Bebauungsplan „Südlich der Kemptener Straße“, Stand 25.11.21 – M 1:1000

als Kleinzentrum zugeordnet. Pforzen ist dabei ein zentraler Doppelort mit dem benachbarten Rieden (RP 16 Karte 1 Raumstruktur).

Gemäß Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 3 „Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich Kaufbeuren“ an, teilweise liegt es möglicherweise auch darin. Da hierzu die Darstellung in den entsprechenden Karten jedoch recht unscharf ist und darüber hinaus nur ohnehin bereits gewerblich genutzte Flächen überplant werden, ist hier nicht von einem Konflikt mit dem Vorbehaltsgebiet auszugehen. Darüber hinaus wird das Plangebiet von umfangreichen Grünflächen eingesäumt, wodurch es sich gut in das Landschaftsgebiet einfügt.

Gemäß Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans liegt das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes zum Hochwasserschutz H 25 „Wertach“. Zum Schutz des Plangebietes vor Hochwasser wurde ein Konzept für einen Damm erstellt, der das Plangebiet sowie angrenzende Bebauung schützen soll. Auch im gegenständlichen Plangebiet sind Festsetzungen für diesen Damm enthalten, der auf der öffentlichen Grünfläche im Süden und Westen des Plangebietes realisiert werden soll.

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 Mischgebiet mit den Gebietsteilen Mi-W und MI-G festgesetzt werden. Derzeit ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

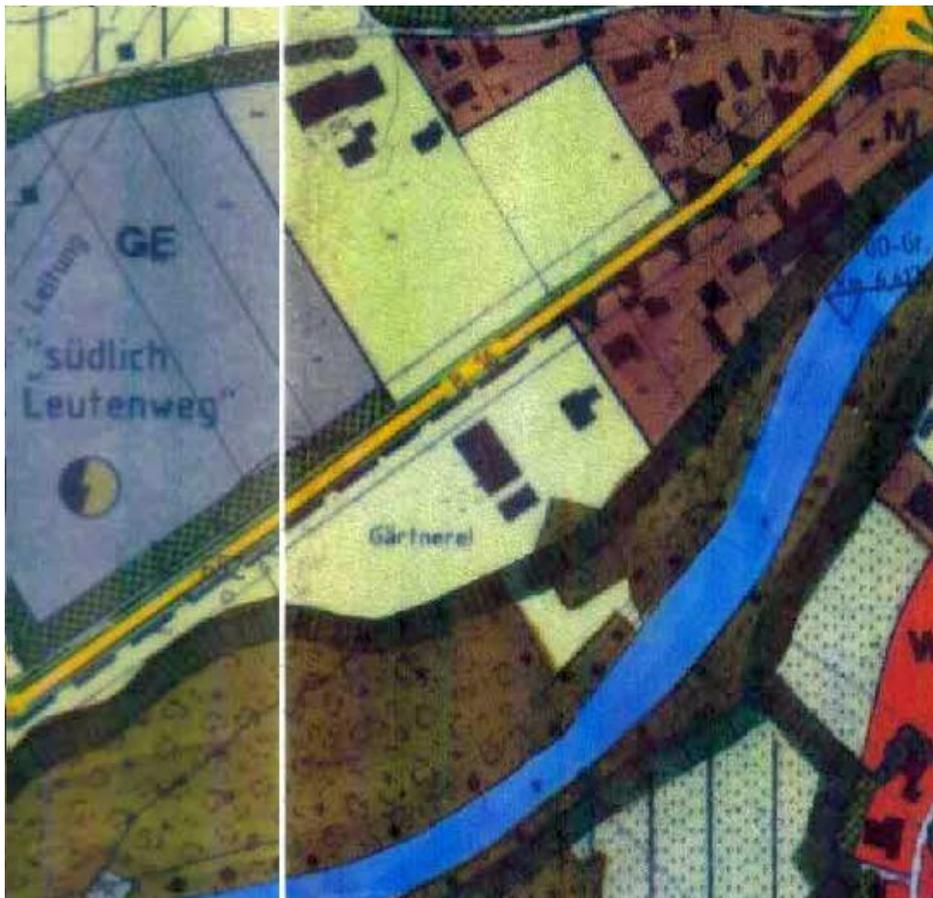


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pforzen, unmaßstäblich

Pforzen ist gemäß Regionalplan Allgäu (16) gemeinsam mit Rieden als Kleinzentrum eingestuft. Mit dem LEP 2013 wurden die Gebietskategorien der aktuellen Raumentwicklung angepasst und 2018 fortgeschrieben. Pforzen liegt hiernach im Allgemeinen ländlichen Raum, siehe LEP Anhang 2. 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 in 2.2.5 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.

4. Lage und Bestand

4.1. Derzeitige Bebauung

Derzeit ist das Plangebiet bereits im Bestand bebaut. Dort finden sich Einrichtungen einer Gärtnerei. Entlang eines ringförmig angelegten Kiesweges finden sich mehrere Gewächshäuser, Abstell- und Lagerflächen sowie in Teilen der Fläche Bepflanzung.

4.2. Natürliche Grundlagen

Im Plangebiet finden sich größere Grünflächen, teilweise auch mit Bewuchs versehen. Die Pflanzungen sind im Kontext der dortigen Gärtnerei erfolgt.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern als Bodentypen „fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige bis lehmig-sandige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

4.3. Voraussichtliche Auswirkungen

Die bisherige Bebauung wird durch die gegenständliche Bebauung teilweise in ihrem Bestand gesichert. Durch Festsetzung weiterer Baugrenzen wird eine dichte Bebauung des Gebietes und damit eine gezielte Nachverdichtung ermöglicht. Geplant sind Bauplätze für Gewerbebetriebe sowie Wohnhäuser. Die Erschließung wird durch festgesetzte Planstraßen gesichert, des weiteren gibt es im Plangebiet Flächen für privates und öffentliches Grünland, Garagen und Stellplätze und einen Spielplatz.

Durch diese Festsetzungen soll zum einen eine geordnete Entwicklung und Nachnutzung ermöglicht werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen, vor allem im Süden und Westen des Plangebietes, in der Nähe der Wertach, wird der Nähe zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 3 „Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich Kaufbeuren“ Rechnung getragen.

Auch die Einfügung ins Landschaftsbild wird durch die Eingrünungsmaßnahmen verbessert. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad zwar zunehmen, dafür werden keine weiteren, wertvollen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

4.4. Denkmalschutz

Es befinden sich im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung keine Denkmäler. Ein Auftreten von unbekanntem Bodendenkmälern wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

5. Planung

5.1. Erschließung

5.1.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über die zwischen Pforzen und Kaufbeuren verlaufende Bundesstraße B 16 erschlossen. Im Norden führt die B 16 zur Autobahn A 96 und damit zum überregionalen Verkehrsnetz. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die Planstraßen.

5.1.2. Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das auszubauende Ortsnetz.

Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden.

5.1.3. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird teils als Mischgebiet **gemäß § 6 BauNVO**, teils als Allgemeines Wohngebiet **gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Es werden einzelne Teilgebiete von Misch- und allgemeinem Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Für Nebenanlagen, Carports u. dgl. wird teilweise auch eine Begrenzung nach dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gewählt. Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, Baulinien und Bereiche des Planzeichens 15.3 errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Für die Gebäude sind Satteldächer bzw. Flachdächer vorgeschrieben. Die Festsetzungen finden sich unter § 8 der Satzung. Die Festsetzungen entsprechen den aktuellen Gegebenheiten oder richten sich bei neuen Baupläätzen an der für das Plangebiet vorliegenden Planung.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) festgelegt. OK FFB darf maximal 0,40 m über dem angrenzenden Straßenniveau liegen. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 und mit den Einschrieben in der Bebauungsplanzeichnung werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

5.2. Grünordnung

5.2.1. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist bisher bereits im Bestand bebaut. Die bisher im Plangebiet liegenden Grünflächen an der B16 und am Wall bleiben durch die gegenständliche Planung weitgehend unberührt.

5.2.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Im Nordwesten des Plangebietes soll eine Ortsrandeingrünung die Einbindung in die Landschaft gewährleisten.

5.2.3. Private Grünflächen des MI-Gebietes

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.

5.2.4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es wird auf den Abschnitt im Umweltbericht verwiesen.

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 2,18 ha Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen	Flächenteil	gesamt	Anteil
Alle Teilgebiete	7.350 m ²		
		7.350 m ²	33,7 %
Verkehrsflächen			
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.011 m ²		
Straßenbegleitgrün	1.140 m ²		
private Verkehrsflächen	300 m ²		
		6.465 m ²	29,6 %
Flächen für Gemeinbedarf			
Freizeifläche (Spiel- und Grillplatz)	177 m ²		
		177 m ²	0,8 %
Grünflächen			
Öffentliche Grünflächen	3.908 m ²		
private Grünflächen	3.941 m ²		
		7.849 m ²	35,9 %
Gesamtfläche		21.841 m ²	100 %

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S.3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. In unmittelbarer Nähe verläuft nördlich die Bundesstraße B 16 (Kemptener Straße).

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA20-151-G01-01-Texte" mit dem Datum 22.09.2021 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Ergebnisse - Tag

Aus den Rasterkarten ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im gesamten allgemeinen Wohngebiet und in weiten Teilen des Mischgebietes überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten allgemeinen Wohngebiet und in weiten Teilen des Mischgebietes eingehalten.

Ergebnisse - Nacht

Aus den Rasterkarten ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im gesamten Plangebiet überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in nahezu dem gesamten allgemeinen Wohngebiet und in weiten Teilen des Mischgebietes überschritten.

Bewertung

Zur Tagzeit haben sich im Erdgeschoss im abgeschirmten Bereich des Plangebietes Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) ergeben. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden.

An den der Straße abgewandten Südfassaden werden die Orientierungswerte überall eingehalten. Es ist somit zudem eine Orientierung möglich.

Die Berechnungen wurden mit einer freien Schallausbreitung ohne die abschirmende Wirkung der möglichen zukünftigen Gebäude im Plangebiet durchgeführt. Dies stellt somit eine Worst-Case-Betrachtung dar. Da jeder Bereich bzw. jedes Gebäude wie das erste Gebäude im Plangebiet betrachtet und die Lärmimmissionen ermittelt wurden, kann auf eine Festsetzung einer Baureihenfolge verzichtet werden.

Es wurde jedoch im Rahmen einer Voruntersuchung die Lärmverteilung im Plangebiet ermittelt, welche sich nach Errichtung der Gebäude der „1. Baureihe“ (also der Gebäude, die am nächsten zur Kemptener Straße liegen) ergibt. Es hat sich dabei ergeben, dass in weiten Teilen des Plangebietes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und in Teilen auch die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 eingehalten werden.

Es ist, vor allem nach Fertigstellung der vorgesehenen Bebauung, von einer zumutbaren Lärmsituation im Plangebiet auszugehen.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für Schlaf- und Kinderzimmern ist eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminde- rung von mindestens 20 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden sicherheitshalber Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen

Außenlärmpegeln eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Somit kann der Bauwerber veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die in Bayern eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den in Bayern eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt zur Kemptener Straße. Dort erfolgt eine sofortige Vermischung mit dem übrigen Verkehr. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

7.2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

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

7.3. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise zu 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.

7.4. Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

8. Technische Infrastruktur

8.1. Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich in Pflasterbauweise Decke auszuführen.

8.2. 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.

Südlich der gegenständlichen Planung verläuft die Wertach. Das Plangebiet wird von dem Fluss durch eine Aufschüttung am Süd- und Westrand des Plangebietes abgeschirmt. Entlang dieses Hochwasserdammes wird ein 5 m breiter Dammschutzstreifen festgesetzt. Dieser wurde im Zuge der Erschließungsplanung durch das Büro Mosser, Kaufbeuren, entworfen und wird durch eine Aufschüttung des Geländes realisiert. Die Stand- und Betriebssicherheit des Deiches darf durch diese Auffüllung nicht gefährdet werden. Von einem Geologen wurde diesbe-

zügig der Nachweis geführt, dass die Auffüllung technisch möglich ist und die Funktion des Deiches erhalten bleibt. Auch die Funktionsfähigkeit der Binnenentwässerung wird erhalten bzw. die Binnenentwässerung wird der Erschließung angepasst. Der künftige Dammschutzstreifen liegt vollständig auf den Grundstücken (Fl-Nr. 2527/69, 1895, 1887, Gemarkung Pforzen), auf denen der Deich liegt. Im Zuge der Erschließungsplanung werden Maßnahmen erarbeitet um Vorsorge für den Fall zu treffen, wenn ein HQ100 und intensiver Niederschlag gleichzeitig im Baugebiet auftritt. Diese Maßnahmen werden mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abgestimmt.

8.3. Stromversorgung / Telekommunikation

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

Die LEW Verteilnetz GmbH teilte mit Schreiben von 07.10.2020 wie folgt zum Verfahren mit:

„Gegen das Bauleitverfahren bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer Anlagen gesichert ist und die nachstehenden Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 1-kV-Freileitungen

Im Geltungsbereich verläuft eine 1-kV-Freileitung unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan

M = 1 : 1000 ist die Leitungstrasse dargestellt. Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen sind zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.*
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.*

Sollte eine Umlegung der 1-kV-Freileitung für die geplante Bebauung nötig sein, bitten wir die Kollegen der:

Betriebsstelle Biessenhofen

Ebenhofener Straße 36

87640 Biessenhofen

Tel.: 08341/9527-55

biessenhofen@lew-verteilnetz.de rechtzeitig zu kontaktieren.

Stromversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes ist nach Erweiterung unseres Versorgungsnetzes gesichert. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

Allgemeines

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist rechtzeitig ein Spartengespräch anzuberaumen, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,*
- das Planum der Erschließungsstraße ist erstellt,*
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.*

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen. Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen und der derzeit überschaubaren weiteren Entwicklung des Ausbaues unseres Leitungsnetzes zur vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung.“

Die Deutsche Telekom teilte mit Schreiben vom 12.10.2020 wie folgt zum Verfahren mit:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens La-gepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

8.4. Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Aufteilung der Grundstücke wird privatrechtlich geregelt.

10. 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