

- 7.1 Beschreibung des Gebietes, Übergeordnete Planungen und Verfahren**
- 7.1.1 Der Planbereich liegt nördlich des Ortskernes der Gemeinde Pforzen. Die Fläche ist größtenteils unbebaut und wird im Westen, Süden und Osten durch Wohnbebauung umgeben. Im Norden und Nordwesten wird der Geltungsbereich durch den "Mühlbach" und seine begleitenden vorhandenen Gehölze begrenzt.
- 7.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 27/2 und 27/13. Die überwiegenden Teile des Geländes sind eben.
- 7.1.3 Im nördlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 "Ehemaliges Sägewerksgelände an der Mühlstraße", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung.
- 7.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um im Rahmen der Innenentwicklung Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Da es sich um einen sogenannten "Außenbereich im Innenbereich" handelt, kann Baurecht in diesem Bereich nicht durch § 34 BauGB ("unbeplanter Innenbereich") geschaffen werden. Die Gemeinde ist jedoch bestrebt, das an diesem Ort vorhandene Potential zur Nachverdichtung zu nutzen. Auch § 1 Abs. 5 BauGB formuliert an die Gemeinde den Auftrag, Nachverdichtung den Vorrang vor der Erschließung neuer Baugebiete zu geben. Dadurch werden Außenbereichsflächen geschont und der Erschließungsaufwand gering gehalten. Um den gesetzlichen Auftrag zur Nachverdichtung zu erfüllen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.
- 7.1.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.1.6 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 7.1.7 Die Gemeinde Pforzen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Mischbauflächen" und "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 7.1.8 Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Mühlgasse" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 170 m² und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt (zum Beispiel durch die Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben), anzustreben.
- 7.2.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf die folgenden Punkte.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23). Es wird davon

ausgegangen, dass die Zufahrt auf das Grundstück so ausgeführt wird, dass die Versiegelung möglichst gering gehalten wird und die Überschreitungsmöglichkeit daher ausreichend sind.

- Die Festsetzung einer Geschoßflächen steuert die bauliche Entwicklung weiter.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung von Gebäude- und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar

7.2.3 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

7.2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den vorhandenen Bäumen so geregelt, dass eine Gefährdung durch herabfallende Äste minimiert wird. Auf das verbleibende Risiko wurden die Grundstückseigentümer hingewiesen. Im südlichen Bereich wurden noch keine Baugrenzen festgesetzt, sodass die weitere Entwicklung hier zu einem späteren Zeitpunkt gesteuert werden kann.

7.2.5 Im östlichen Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 27/2 ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Freistaats Bayern festgesetzt, um die Erreichbarkeit des Grundstücks mit der Flurnummer 27/13 planungsrechtlich zu sichern.

7.2.6 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Mühlgasse" an das Verkehrsnetz angebunden.

7.2.7 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

- 8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**
- 8.1.1 Umweltprüfung**
- 8.1.1.1** Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Mühlgasse" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung gem. § 13a BauGB**
- 8.1.2.1** Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes Nr. 23 "Mühlgasse" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.
- 8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**
- 8.2.1 Bestandsaufnahme**
- 8.2.1.1** Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Ortes Pforzen. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt der "Mühlbach". Im Osten, Süden und Westen grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Derzeit stellt die Fläche eine unbebaute Wiese dar, die im Norden von gewässerbegleitenden Gehölzen gesäumt wird sowie im Westen von einer Hecke aus Laubgehölzen begrenzt wird. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Fichten-Bestandshecke.
- 8.2.1.2** Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Wiesenfläche, die im Norden von Lärchen, Platanen, einer Linde sowie Fichten unterschiedlicher Altersklassen gesäumt wird. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich neben einer Hecke aus Laubgehölzen ein uferbegleitender Totholzbaum. Die Gehölze des Plangebietes weisen potenzielle Habitate für Fledermäuse auf. Der Mühlbach und umliegende Gehölze dienen als Lebensraum für den Biber. Es wurden keine weiteren Hinweise auf streng geschützte Arten im Plangebiet gefunden. Genauere Informationen sind dem "Artenschutzrechtlichen Kurzbericht" zu entnehmen (Fsg. 10.12.2019, Büro Sieber).

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die Teilfläche des nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Der Pforzener Mühlbach" (Nr. 8029-0130) ragt im Osten und im Norden in das Plangebiet hinein. Das nächste FFH-Gebiet befindet sich etwa 1,2 km südwestlich des Plangebietes. Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.

8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört laut der geologischen Karte (1:500.000) zu den würmeiszeitlichen Schottern und ist fast ausschließlich von Auenpararendzina geprägt. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich bei den Auensedimenten um sandige bis kiesige Carbonatsande mit geringem Retentionsvermögen (Wertklasse 2) und hohem Rückhaltevermögen (Wertklasse 4) sowie mit einer mittleren Ertragsfähigkeit (Grünlandzahl 47-39).

Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Der Mühlbach befindet sich nördlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage und der Morphologie des Flussbettes ist nicht mit Überflutungsproblemen durch den Mühlbach sowie durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.

Über den genauen Grundwasserstand ist derzeit nichts bekannt.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der nördlichen, westlichen sowie östlichen Seite des Plangebietes vor und tragen zur kleinräumigen Frischluftproduktion bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

Nordwestlich (etwa 350 m) des Plangebietes liegt das Industriegebiet "Wertachauen", das zu einer Schadstoffanreicherung führen kann.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um eine Wiesenfläche im Nordwesten von Pforzen. Durch die Wohnbebauung im Osten, Süden und Westen sowie die bestehenden Gehölze ist die Fläche nur sehr eingeschränkt von den Nachbargrundstücken einsehbar. Es führen keine Wander- und Radwege direkt am Plangebiet vorbei.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper geht ein Teil der Wiesenfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Gehölze im Norden sowie im Westen der Fläche werden erhalten, da sie Teil des nach § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Der Pforzener Mühlbach" sind. Das Plangebiet liegt in bereits bestehender Wohnbebauung und wird im Norden vom Mühlbach begrenzt, somit ist mit keiner Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand nicht um eine hochwertige Fläche mit großem Potential für seltene Arten handelt ist der Eingriff in das Schutzgut als mittel einzustufen.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Norden sowie im Westen des Plangebietes ragt das Biotop "Der Pforzener Mühlbach" (Nr. 8029-0130) in das Plangebiet. Bei Einhaltung eines ausreichenden Abstandes der Baugrenze zu den bestehenden Gehölzen und deren Wurzelraum (Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde Ostallgäu, 17.01.2020) ist mit keiner Beeinträchtigung des o.g. Biotopes zu rechnen. Weitere Schutzgebiete und Biotope sind auf Grund der Distanz sowie bereits bestehender Nutzung nicht vom Vorhaben betroffen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Fläche ist mit 0,04 ha von insgesamt 0,51 ha gering.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser in geringem Ausmaß eingeschränkt. Durch die geringe Flächengröße ist nicht mit einem Einfluss auf die Gewässerneubildungsrate sowie mit spürbaren Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu rechnen. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt unmittelbar auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert werden.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Gehölze bleiben an der nördlichen sowie an der westlichen Grenze des Plangebietes mit ihrer luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung erhalten. Durch die kleinräumige Verbauung auf der Planfläche (0,04 ha) sowie der bereits bestehenden umliegenden Bebauung ist keine kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung sehr gering auf das Landschaftsbild aus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene wohnbauliche Struktur einfügt.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 An der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes wurden private Grünflächen zum Erhalt bereits bestehender Gehölze sowie private Grünflächen zur Neupflanzung von Sträuchern festgesetzt, um eine Pufferzone als Schutz zwischen der baulichen Nutzung sowie dem bestehenden Biotop (s.o.) zu schaffen. Vorrangig war es, insbesondere die Bäume und ihren Wurzelraum zu schützen. Ein weiterer ausschlaggebender Faktor für die Festsetzung der Grünflächen war das Vorkommen der Biber, die nachweislich sehr aktiv an diesem Teil des Mühlbaches sind. Somit ist es maßgeblich einen entsprechenden Abstand der Baugrenze zu bestehenden Bäumen einzuhalten, damit die Bebauung nicht durch eventuell fallende Bäume beschädigt werden kann (Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde Ostallgäu, 17.01.2020; Telefonat mit der UNB, 27.01.2020).

8.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

8.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

8.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

- 8.2.3.7 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sollten für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers nicht verwendet werden.
- 8.2.3.8 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird empfohlen, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden.
- 8.2.3.9 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sollten nur solche Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.10 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter sowie Hecken, jedoch keine Mauern zulässig.

- 9.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf.
- 9.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben.
- 9.3 Die Vorschriften zur Ausführung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.
- 9.4 Auf eine Regelung für Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten wird verzichtet. Es sind stattdessen die Anforderungen des Art. 8 BayBO (Gestaltung) einzuhalten.
- 9.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.6 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

10.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,51 ha

10.1.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,42	82,3 %
Private Grünflächen	0,09	17,6 %

Blick von Nordosten auf das
Plangebiet



Blick von Süden auf das Plange-
biet



Blick auf die umgebende Bebau-
ung im Süden




12.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 27.01.2020 (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) statt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.02.2020 bis 30.03.2020 (Billigungsbeschluss vom 17.02.2020; Entwurfsfassung vom 17.02.2020; Bekanntmachung am 19.02.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Pforzen, den 26. Mai 2020



.....
(Herbert Hofer, 1. Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 18.12.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 03.03.2020 (Entwurfsfassung vom 17.02.2020; Billigungsbeschluss vom 17.02.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pforzen, den 26. Mai 2020


.....
(Herbert Hofer, 1. Bürgermeister)

12.3 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.05.2020 über die Entwurfsfassung vom 17.02.2020.

Pforzen, den 26. Mai 2020


.....
(Herbert Hofer, 1. Bürgermeister)

12.4 **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr.23 "Mühlgasse" in der Fassung vom 17.02.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.05.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.


Pforzen, den 26. Mai 2020


.....
(Herbert Hofer, 1. Bürgermeister)

12.5 **Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 23 "Mühlgasse" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.


Pforzen, den 2. Juni 2020


.....
(Herbert Hofer, 1. Bürgermeister)

12.6 **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pforzen wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "Mühlgasse" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 29.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Pforzen, den 2. Juni 2020


.....
(Herbert Hofer, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 17.02.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung

David McLaren

Landschaftsplanung

Astrid Toth

Artenschutz

Felix Steinmeyer

Verfasser:

i.A. Uiche

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. David McLaren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".