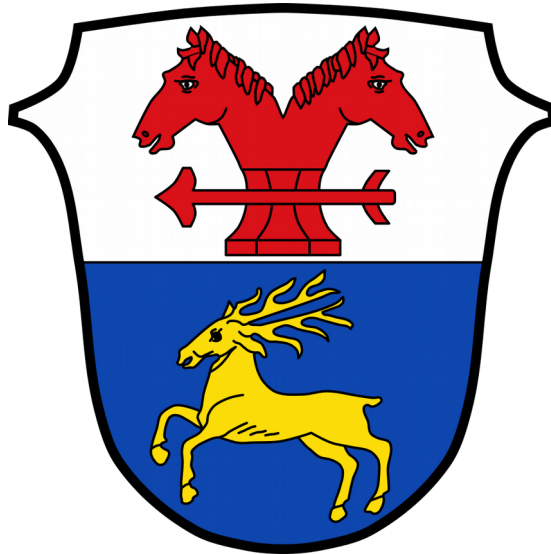


Gemeinde Pforzen

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Ortsteil Ingenried Nr. 1
"Am Eisbach - nordwestliche Erweiterung", 3. Änderung
gemäß § 13a BauGB

in der Fassung vom 21.01.2019

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

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 Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Pforzen
für den Bebauungsplan Ortsteil Ingenried Nr. 1
"Am Eisbach - nordwestliche Erweiterung", 3. Änderung
gemäß § 13a BauGB

Aufgrund

- des §§ 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet der 3. Änderung liegt westlich der Ortslage von Ingenried im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 „Am Eisbach“ zwischen dem Eisbachweg Fl. Nr. 179/3 im Süden und Fl. Nr. 22 im Norden. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 21/1 TF, 21/2, 21/3, 22 TF Eisbachweg, 176/2 TF Weißenlohweg, 176/16, 176/17, 176/18 Planstraße, 176/21, 176/22, 176/23, 176/24 Zufahrt, 176/25, 176/26 und 176/27 der Gemarkung Ingenried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 21.01.2019. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§3 Textliche und zeichnerische Änderungen

- 3.1 Grundlage für die 3. Änderung ist der Bebauungsplan Ortsteil Ingenried Nr. 1 "Am Eisbach - nordwestliche Erweiterung" mit Änderungen.
- 3.2 Die Planzeichnung ersetzt im Geltungsbereich die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen:
- Die Hausnummer Eisbachweg 26 (Fl. Nr. 176/16, Gemarkung Ingenried) wird in den Geltungsbereich der nordwestlichen Erweiterung einbezogen
 - Zur Nachverdichtung wird die Baugrenze für einen Anbau erweitert und ein Feld für eine Garage ergänzt.
 - Es erfolgten zudem redaktionelle zeichnerische Anpassungen ans aktuelle Kataster.
 - Die Festsetzung der privaten Streuobstwiese (Fl. Nr. 176/17, Gemarkung Ingenried) entfällt.
- 3.3 Der Textteil bleibt bis auf die nachfolgenden Änderungen bestehen:
- 3.3.1 § 7 Ziffer 4 der Grünordnung der zugrundeliegenden Satzung wird ersetzt durch:
Ersatzweise sind auf Fl. Nr. 176/16 und 176/17 zusätzlich zu den in § 7 Ziffer 1 geforderten Pflanzungen fünf standortgerechte Obstbäume zu pflanzen. Bei Abgang sind die Gehölze bis spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 3.3.2 Oberflächenwasser / Hangwasser:
Zur Bewältigung wird ein Erdwall am Rand nördlichen und westlichen Geltungsbereiches angeordnet.

§4 Hinweise und Empfehlungen

4.1 Denkmalpflege

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.

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.3 Eschentriebsterben:

Auf Grund des Eschentriebsterbens sollte von der Pflanzung von *Fraxinus excelsior* derzeit abgesehen werden.

4.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

§5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Ortsteil Ingenried Nr. 1 "Am Eisbach - nordwestliche Erweiterung", 3. Änderung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.01.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pforzen, den

Hofer, Bürgermeister

ungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da nur bereits überplante Innenbereichsflächen betroffen sind. Die Fl. Nr. 176/16, Gemarkung Ingenried, wird somit aus dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 herausgelöst und in den Geltungsbereich der Festsetzungen der nordwestlichen Erweiterung einbezogen.

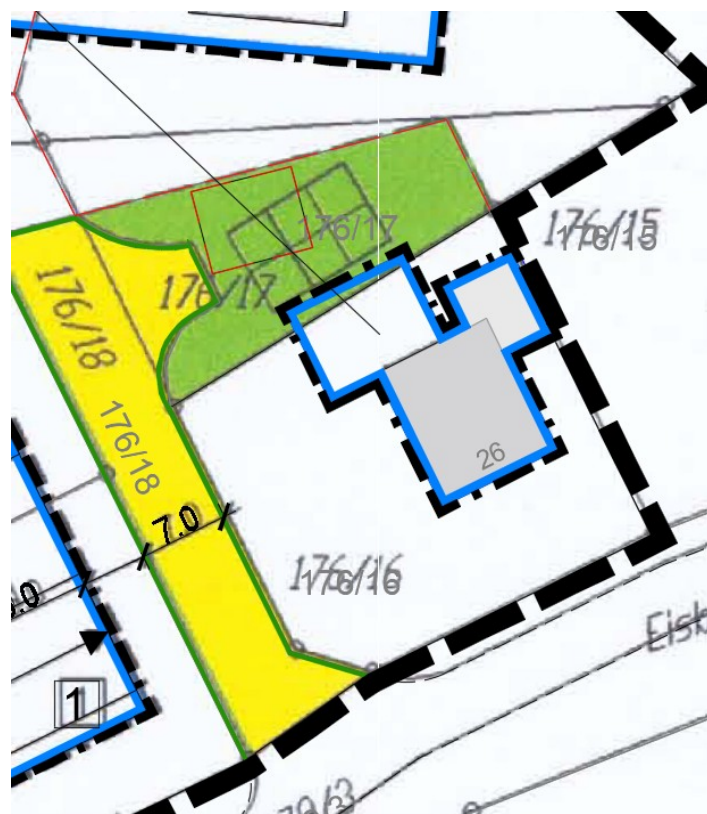


Abbildung 2: Überlagerung der Planzeichnungen von 2. und 3. Änderung

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2018) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargestellt. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung (§ 13a BauGB), bei dem im Zuge der Nachverdichtung Wohnraum geschaffen werden soll. Übergeordnete Planungen stehen somit dem Bebauungsplan nicht entgegen. In der zugrundeliegenden Satzung wurden bereits ausreichend Maßnahmen getroffen, um die Ziele der übergeordneten Planungen zu sichern.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pforzen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird mit der gegenständlichen Änderung gefolgt.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Im Planbereich wurden bereits drei Häuser errichtet. Auf dem Grundstück der neu einbezogenen Fl. Nr. 176/16, Gemarkung Ingenried, steht bereits ein Einfamilienhaus, das erweitert werden soll. Weder die südliche Planstraße (Fl. 176/18, Gemarkung Ingenried) noch die private Zufahrt (Fl. 176/24, Gemarkung Ingenried) oder der Wendekreis sind bisher realisiert. Die Eingrünungsmaßnahmen sind noch nicht umgesetzt.

4.2 Stromleitungen

Hinweis der LEW Verteilnetz GmbH, Schreiben vom 02.11.2018:

i.d.F. vom 21.01.2019

„Bestehende 1-kV-Kabelleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen mehrere 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft. Unsere Kabelleitungen sind im beigelegten Kabellageplan M = 1:1000 dargestellt. Der Schutzbereich dieser Kabelleitungen beträgt 1m beiderseits der Trasse. Um eine Beschädigung der Kabelleitungen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten-von der ausführenden Baufirma-die aktuellen Kabellagepläne bei unserer Betriebsstelle Biessenhofen

Ebenhofener Straße 36

87640 Biessenhofen

Tel. 08341/9527-55 zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter

<https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Bei Grabarbeiten im Bereich der Kabelanlagen bitten wir das Merkblatt für erdverlegte Kabel zu beachten.

Zukünftige Stromversorgung

Die Stromversorgung des Neubauvorhabens ist durch eine entsprechende Erweiterung des 1-kV Kabelnetzes gesichert. Für Neubauten sind Kabelhausanschlüsse vorgesehen. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Bauleitplanung einverstanden.“

4.3 Müllabfuhr

Es werden Sammelpunkte für Abfallbehältnisse für nicht anfahrbare Grundstücke in der Planzeichnung am Weißenlohnweg und Eisbachweg vorgesehen.

4.4 Oberflächenwasser / Niederschlagswasser

Von Nordwesten und Westen ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Dem soll mit einem Erdwall entlang der Westgrenze des Bebauungsplanes begegnet werden. In der Durchführung wäre ein ca. 30 cm hoher Erdwall nötig. Die Entwässerung ist bei der Erschließungsplanung einzuplanen.

Nach wasserwirtschaftlichen Grundsätzen soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise durch Versickerung erfolgen und damit zur Grundwasserneubildung beitragen. Hierbei sind das DWA Merkblatt M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW zu beachten.

4.5 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

„Der vorliegende Bebauungsplan "Ingenried - Am Eisbach" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.“

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.“

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Aufteilung der Grundstücke wird vertraglich geregelt.

6. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Pforzen ,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Hofer,
Erster Bürgermeister