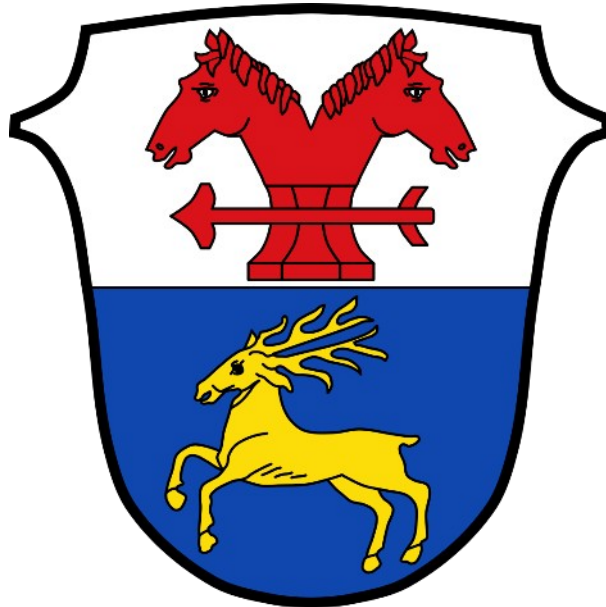


Gemeinde Pforzen

Landkreis Ostallgäu



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Südlich der Kemptener Straße, 1. Änderung“
nach § 12 i.V.m. § 13a BauGB

Änderungen der Festsetzungen sind in **ROT** markiert
(Anpassungen gegenüber dem vorangegangenen Entwurf sind in **GRÜN** hervorgehoben)

Entwurf 2
i. d. F. vom 05.05.2025

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- 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 – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Pforzen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Südlich der Kemptener Straße, 1. Änderung“,
nach § 12 i.V.m. § 13a BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

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, 1886/1, 1886/2, 1886/3, 1886/4, 1886/5, 1886/6, 1886/7, 1886/8, 1886/9, 1887 (TF), 1895 (TF), 2527/69 (TF) und 2527/71, alle Gemarkung Pforzen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,18 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 05.05.2025. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 05.05.2025, beige-fügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Im Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses wird in Teilgebiete WA-1, WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5 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.
- 3.2.1 Nicht Bestandteil des vom Vorhaben- und Erschließungsplan erfassten Bereichs sind die Teilgebiete WA-2 und WA-3.
- 3.2.2 Es sind in den Teilgebieten WA-1, WA-4 und WA-5 nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, für die sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 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).
Überschreitung (§ 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, überdachte Stellplätze sowie Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen 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 Im Plangebiet ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Gehölze in diesem Bereich sind zu erhalten, die Bepflanzung ist aber so zurückzuschneiden, dass die Straßenschilder im Umfeld der Bepflanzung wieder in Gänze sichtbar sind.
- 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:

Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre
Acer pseudoplatanus*
Quercus robur*
Tilia cordata*
Tilia platyphyllos*
Ulmus glabra
Sorbus aucuparia
Prunus avium*
Betula pendula*
Carpinus betulus*

Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Berg-Ulme
Vogelbeere
Vogelkirsche
Birke
Hain-Buche

Obstbäume

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

Äpfel

Berner Rosenapfel
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss

Birnen:

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne

Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Liguster
Heckenkirsche

Kirsche:

Hedelfinger

Prunus spinosa

Schlehe

Zwetschge

Wangenheims Früh

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

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

7.9 Kompensationskonzept (nachrichtlich):

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 Ausgleichs 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 [des zugrundeliegenden Bebauungsplanes](#) verwiesen.

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

8.1 Für die Teilgebiete werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

Gebiet	Bauweise	Max. Gebäudehöhe	Dachform und Dachneigung	Max. Geschosse
WA-1	o	9,50 m	FD	III
WA-2	o	9,50 m	SD 20 – 36 °	II+D
WA-3	o	9,50 m	SD 20 – 36 °	II+D
WA-4	o	9,50 m	FD	III
WA-5	o	9,50 m	FD	III

Definition

o = offene Bauweise

FD = Flachdach

SD = Satteldach

III = zulässige Zahl der Geschosse

+D = über dem obersten zulässigen Geschoss ist zudem ein Dachgeschoss zulässig

Gebäudehöhe = Die festgesetzte, höchstzulässige Gebäudehöhe ist in Metern angegeben und ist zu messen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) bis zum höchsten Punkt der Attika bei Flachdächern bzw. der Oberkante des Firstes bei Satteldächern.

8.1.1 Die OK FFB im Erdgeschoss darf in den Teilgebieten WA-3, und WA-2 maximal 0,4 m über der Fahrbahn Oberkante der angrenzenden, zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche liegen.

8.1.2 Die maximale Höhenlage der OK FFB wird für die Teilgebiete festgesetzt:

WA-1 mit 651,35 m NHN

WA-4 mit 651,35 m NHN

WA-5 mit 651,35 m NHN.

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 Abstandsflächen

- 9.1 Es gelten die Abstandsflächen für Wohngebiete mit 0,4 H analog zu der Regelung des Art. 6 Abs. 5 BayBO.

§ 10 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung

- 10.1 Der Zaun ist aus Holz oder Stabgitter herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschen- drahtzäune zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stachel- draht ist nicht zulässig. Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Bundesstraße hin aufgehen.
- 10.1.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Sie sind ohne Sockel herzustellen.
- 10.1.2 Bei Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune **zulässig**.
- 10.1.3 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. Trocken- mauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen.
- 10.2 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.
- 10.3 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.
- 10.4 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.
- 10.5 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 Gelände-

querschnitten 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.

10.6 Modellierungen des Geländes zur Anbringung von Mulden und Versickerungseinrichtungen sind zulässig.

§ 11 Hochwasserdamm / Dammschutzstreifen

11.1 Entlang des Südrandes des Plangebietes ist eine Böschung als Hochwasserdamm festgesetzt.

11.2 Entlang des Hochwasserdammes ist ein 5 m breiter Dammschutzstreifen festgesetzt.

11.3 Im Plangebiet sind Überflutungsflächen festgesetzt, die bei einem 30-jährigen Starkregenereignis überschwemmt werden.

§ 12 Sichtdreiecke

12.1 Im Plangebiet sind Sichtdreiecke festgesetzt.

12.2 An der Zufahrt ist der Bereich der Sichtdreiecke von 0,80 m bis 2,25 m Höhe von allen sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten (Bepflanzungen, Aufschüttungen, Mauern etc.).

§ 13 Werbeanlagen

13.1 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.

13.2 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.

§ 14 Immissionsschutz

Baulicher Schallschutz 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" gelten nachfolgende Festsetzungen **gem. dem Gutachten „Untersuchung der schalltechnischen Belange“ von der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung LA20-151-G02-01 vom 28.04.2025**

14.1 Im Plan in der Anlage 15.5 sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) der Gebäude innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum nächtlichen Dauerlüften geeigneten Fassaden festgesetzt.

- An den Fassaden, welche mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts nicht zum Dauerlüften geeignet.
- An den Fassaden, welche nicht mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Dauerlüften geeignet.
- Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämm-Maß des Gebäudes aufweisen.

14.2 Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

14.3 Schlaf- und Kinderzimmer, ohne ein Fenster an einer zum nächtlichen Dauerlüften geeigneten Fassade, sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

14.4 Die in Nr. 1 vorgegebenen 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 entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ 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.

§ 15 Schadstoffe / Aushubmaßnahmen

- 15.1 Es wurde ein ingenieurgeologisches Gutachten der GHB Consult GmbH erstellt, welches unter anderem die Schadstoffe im Bereich der ehemaligen Gärtnerei im Plangebiet untersucht. Gemäß den Erkenntnissen dieses Gutachtens sollen die Aushubmaßnahmen fachtechnisch begleitet werden. Hierbei soll „bei der Entnahme eine Separation des Auffüllmaterials mit anschließender Haufwerksbildung (zur chargenweisen Beprobung, Analyse und Bestimmung des Entsorgungs- bzw. Verwertungsweges) vorgenommen werden. Die Probenahme erfolgt am Haufwerk nach LAGA PN 98. Wir empfehlen Haufwerksgrößen von < 500 m³. Gemäß den derzeit gültigen Merkblättern des LfUs, und derzeit gängige Praxis, werden die Schadstoffgehalte zur Deklaration eines Haufwerks durch Analyse von jeweils zwei Mischproben (Haufwerksgröße < 500 m³) festgestellt. Der Analyseumfang sollte nach LAGA M20 (1997) in der Fraktion < 2 mm gewählt werden. Werden Schadstoffgehalte festgestellt, welche die Z 2-Zuordnungswerte nach LVGBT überschreiten, ist ein Nachanalytiker der Mischproben nach Deponieverordnung DepV notwendig, um eine Einstufung in die Deponieklasse DK 0 bis DK III vornehmen zu können. Die Analysedauer nach LVGBT ist mit ca. 3 - 4 Arbeitstagen anzugeben; die Analysedauer nach Deponieverordnung muss mit ca. 4 - 5 Arbeitstagen eingerechnet werden. Sollten Nachuntersuchungen wie AT4, Brennwert oder komplette Probenanzahl nach LAGA PN 98 erforderlich werden, kann das zu Verzögerungen im Aushub- und Abfuhrzeitplan führen. Der separierte Aushub sollte vorzugsweise im Baufeld angelegt werden; ist das aufgrund von Platzmangel nicht möglich, können behördlich, genehmigte Zwischenlager angemietet werden. Die Oberfläche des aufgeschütteten Materials sollte bei längerer Zwischenlagerungsdauer zum Schutz gegen eindringendes Niederschlagswasser mit Folie abgedeckt werden. Nach Vorliegen der Analyseergebnisse können die Verwertungs- und Entsorgungswege für die einzelnen Aushubchargen festgelegt werden und die erforderlichen Begleit- und Transportpapiere vorbereitet werden. Auf der Baustelle sollten Herkunft, organoleptische Ansprache, Kubatur, Analytik und Entsorgungsweg jeder Charge in einem Bautagebuch festgehalten werden. Durch Sohl- und Flankenproben sollte die Entfernung der Schadstoffe bzw. mögliche Restbelastungen außerhalb der Baugrube dokumentiert werden. Die gewonnenen Untersuchungsergebnisse ermöglichen zuverlässige Aussagen über die Situation an den Aufschlusspunkten gemäß den mit der Analytik verbundenen Verfahren. Es kann allerdings niemals ausgeschlossen werden, dass an nicht untersuchten Stellen unerkannte Verunreinigungen vorliegen.

§ 16 Hinweise und Empfehlungen

16.1 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.

16.2 Ergänzungen zum Immissionsschutz

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BE-KON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

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.
- sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
- können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

16.3 Immissionen der B 16

Bezüglich der Immissionen der Bundesstraße B 16 können keine Leistungen gegenüber der Staatsbauverwaltung geltend gemacht werden.

16.4 Denkmalpflege

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

„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.“

16.5 Hinweise der Kreisbrandinspektion

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

16.6 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 angrenzende Bundesstraße B 16 gelangen, d.h. die Zufahrt muss ein Gefälle von mind. 2,5 % aufweisen. Andernfalls muss die Zufahrt mit einer Entwässerungsrinne ausgestattet werden.

16.7 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.

16.8 Versorgungsleitungen

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

16.9 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.

16.10 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.

Es liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten der GHB Consult GmbH vor, welches auch eine Schadstoffuntersuchung beinhaltet. Dieses ist als Anlage dem (zugrundeliegenden) Bebauungsplan beigelegt.

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.

16.11 Ergänzende Hinweise:

Im Übrigen wird zudem auf die im Textteil des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Südlich der Kemptener Straße“ verwiesen, der weitere Hinweise und Empfehlungen und erweiterte Ausführungen zur Situation im Plangebiet enthält.

§ 17 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Südlich der Kemptener Straße, 1. Änderung“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.05.2025, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pforzen, den

Herbert Hofer, Erster Bürgermeister

Anlagen zur 1. Änderung:

- Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südlich der Kemptener Straße, 1. Änderung" der Gemeinde Pforzen, erstellt von der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung LA20-151-G02-01 vom 28.04.2025.
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 05.05.2025, erstellt durch abtplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan – Schematische Ansichten, Lageplan, Stand 05.11.2025, erstellt durch Architektur Ronald Beck

Anlagen des Bestandsplans:

- 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
- Ingenieurgeologisches Gutachten der GHB Consult GmbH zum Bauvorhaben: Erschließung „An der alten Gärtnerei“, Kemptener Straße 13, 87666 Pforzen, Flur-Nr. 1886, Gemarkung Pforzen, Untersuchungsziel: Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Homogenbereiche, Baugrube, Gründungsempfehlung und Versickerung, Projekt Nr. 201263, vom 06.04.2021.

Begründung

1. 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, 1886/1, 1886/2, 1886/3, 1886/4, 1886/5, 1886/6, 1886/7, 1886/8, 1886/9, 1887 (TF), 1895 (TF), 2527/69 (TF) und 2527/71, alle Gemarkung Pforzen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,18 ha auf. Siehe hierzu Abbildung 1.

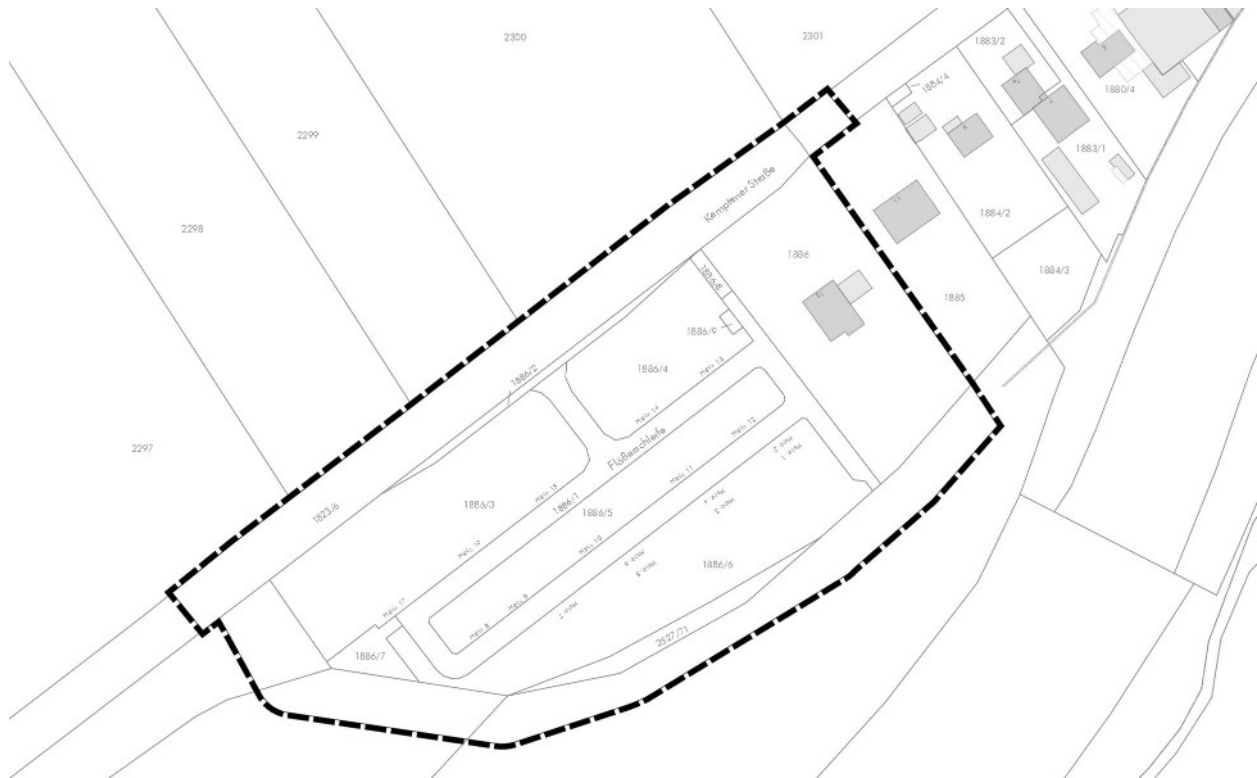


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Pforzen hatte sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Kemptener Straße“ dazu entschieden, den Bereich der Gärtnerei Jansen am Ortsrand von Pforzen planerisch zu erfassen. Das Areal war ursprünglich geprägt von der ehemaligen Gärtnerei mit Gewächshäusern sowie Außenbeeten und Wohngebäuden. Die Gemeinde hatte sich mit dem Gebäudebestand befasst und den Bereich mit Mischbebauung, also mit Wohn- und Gewerbegebäuden überplant.

Das Gebiet wurde anschließend erschlossen und Teile des Konzeptes wurden bereits umgesetzt. Durch die Entwicklung am Wohnungsmarkt und dem Wunsch die Mischbebauung durch eine Wohnbebauung zu ersetzen, wird angestrebt, das gesamte Areal als Wohnbebauung zu entwickeln. Die Notwendigkeit der Bauleitplanung ist **durch bereits bestehende Bebauung und somit der sich ergebende Innenbereich sowie die Nachverdichtung gem. § 13a BauGB** gegeben. Eine Schalltechnische Untersuchung wurde vorgenommen. Diese umfasst auch die Verträglichkeit zum angrenzenden Gewerbegebiet.

Die Betrachtung der Flächenalternativen zur Erweiterung der Siedlungsfläche zu Wohnzwecken wurde bei der Aufstellung des zugrundeliegenden Bebauungsplans bereits vorgenommen.

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 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). **Es gilt der RP 16 mit der Fortschreibung des Teilsachkapitels B I 3 „Wasserwirtschaft“ vom 01. Mai 2024.**

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 lag das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes zum Hochwasserschutz H 25 „Wertach“. Zum Schutz des Plangebietes vor Hochwasser wurde ein Konzept für einen Damm erstellt und realisiert, der das Plangebiet sowie angrenzende Bebauung schützen soll. (vgl. Hochwassergefahrenkarte Wertach, HQ₁₀₀ Blatt 126_WERTA6_K8 vom 22.12.2019). Demzufolge wurden im Bebauungsplan auch Festsetzungen für diesen Damm getroffen. **Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes findet kein Eingriff in das bestehende Hochwasserschutzkonzept statt.**

Auf Grund des Charakters dieser Änderung und des hohen Bedarfes an Wohnbauflächen ist davon auszugehen, dass die Planung nicht den überregionalen Planungsvorgaben entgegensteht.

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.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Südlich der Kemptener Straße“ wurde der Flächennutzungsplan geändert und eine Mischbaufläche dargestellt (siehe konsolidierte Darstellung unter Abbildung 2). Durch die gegenständliche Änderung wird ein Bebauungsplan gemäß §13a BauGB aufgestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll vorgenommen werden, damit die bisherigen Mischbau- und Grünflächen von ca. 0,96 ha zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Pforzen ist gemäß Regionalplan Allgäu (16) gemeinsam mit Rieden als Kleinzentrum eingestuft. Mit dem LEP 2013 wurden die Gebietskategorien der aktuellen Raumentwicklung angepasst und 2023 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:

- der Erhalt und die Weiterentwicklung der eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und des jeweiligen Siedlungscharakters mit bedarfsgerechten Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang,
- 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.

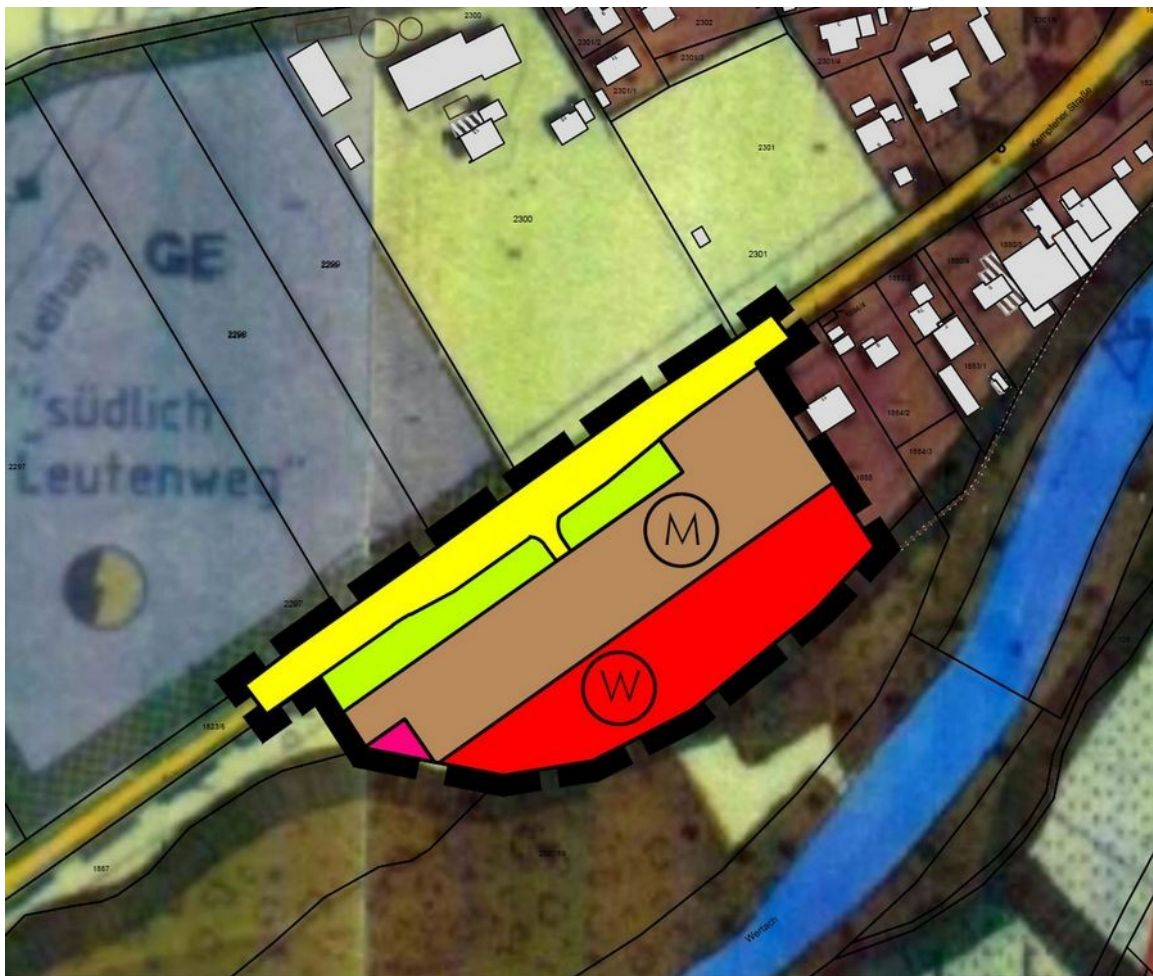


Abbildung 2: Ausschnitt Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pforzen, unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1 Gebietsgrundlagen und Bestand

Auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Südlich der Kemptener Straße“ wurden die Erschließung sowie Rohbauten der Wohnzeilen südöstlich der Flößerschleife (HsNr. 8-12 und 1-7) errichtet (siehe Abbildung 4). Die Bautätigkeiten an den Gebäuden wurden nach einer Ruhephase wieder aufgenommen. Weite Bereiche liegen daher als Schotter- und Bauvorbereitungsflächen mit regelmäßigen Fahrzeugverkehr und Bautätigkeiten vor. Aushub, Halden und Baumaterial lagern derzeit im Bereich. Der Hochwasserschutzdamm mit einem Durchgang zum Wertachwanderweg ist eingerichtet und begrünt. Im näheren Umkreis befindet sich kein Bodendenkmal.



Abbildung 3: Luftbild, Aufnahme DOP20 (geodaten.bayern.de, 2022), unmaßstäblich



Abbildung 4: Google StreetView Kemptener Straße 13, Stand 2024



Abbildung 5: Ausschnitt BBP „Südlich der Kemptener Straße“, unmaßstäblich



Abbildung 6: Ausschnitt aktueller vBBP „Südlich der Kemptener Straße, 1. Änderung“, unmaßstäblich

4.2 Voraussichtliche Auswirkungen

Geplant sind Bauplätze für Wohnbebauung ohne die bisherig anvisierte Mischung mit gewerblicher Nutzung. Die bereits eingerichtete Anlagen werden durch die Beibehaltung der festgesetzten Planstraße (Flößerschleife) und der öffentlichen Grünflächen auf dem Hochwasserdamm weiterhin gesichert. Die Änderungen betreffen nur die Nutzungen der neuen Wohnbauten (zwischen der Flößerschleife und der Kemptener Straße) mit vorgelagerter Erschließung und den zugehörigen Garagenanlagen. Zum Wohle des Wohnungsangebots werden die Flächen nachverdichtet und mit geeigneten baulichen Ausführungen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Weiterhin wird die geordnete Entwicklung und Nachnutzung des ehemaligen Gärtneiregelandes sichergestellt. Unverändert wird durch die Beibehaltung grünordnerischen Festsetzungen 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.

Die Auswirkung auf das Landschaftsbild wird durch die künftig zu erwartende Gewerbebebauung auf der gegenüberliegenden, nördlichen Seite der Bundesstraße B 16 stärker ausfallen, als durch die hier statt der Mischbauzeile bisher vorgesehene Bebauung. In südwestliche bis nordöstliche Richtung liegen die Wertachauen bzw. die Bestandsbebauung im Mischgebiet (siehe Abbildung 3). Wie auch in obenstehender Abbildung 2 erkennbar, ist auf der gegenüberliegenden Seite der B 16 am Leutenweg bereits eine gewerbliche Baufläche vorbereitet. Die Entwicklung dieser Flächen als Gewerbegebiet wird derzeit (unter Berücksichtigung der gegenständlichen Wohnnutzung) angestrebt. Im Gewerbegebiet dürften Flachdächer, wie auch bei der gegenständlichen Bebauung vorgesehen, vorwiegend ausgebildet werden werden. Das Gewerbegebiet wird einen erheblich größeren potenziellen Einfluss auf das Landschaftsbild - nicht nur für Autofahrer - als das gegenständliche Wohngebiet haben.

4.3 Denkmalschutz

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

5. Planung

5.1 Änderungen gegenüber dem Bestandsplan

Im Wesentlichen ändern sich die flächenmäßigen Aufteilungen in der Bauzeile im Nordwesten, die nun von Norden erschlossen wird und Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze auf dieser Seite erhält. Diese Bauzeile ist nun nicht mehr als Mischgebiet vorgesehen und die Geschosshöhe wird auf 3 Geschosse heraufgesetzt. Nach neu vorliegender Hochwasserberechnung werden die Überschwemmungsflächen ebenfalls korrigiert dargestellt. Im Übrigen bleiben die zeichnerischen Festsetzungen im südlichen und östlichen Teil unberührt. Die Kemptener Straße mit Linksabbiegespur bleibt Teil der Planung, ist aber, ebenso wie die Baufenster im Nordosten (Mischgebiet Bestand MI-B, nicht Bestandteil der vorhabenbezogenen Planung). Das bisherige MI-B wird mit in die Wohnnutzung eingestuft und als WA-3 definiert. WA-2 und WA-3 sind nicht Bestandteil der vorhabenbezogenen Flächen, werden aber nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan mit einbezogen.

5.2 Verfahrenswahl

Der gegenständliche Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Plangebiet ist bereits in großen Teilen bebaut. Die Heraufsetzung der Geschosshöhe führt zu einer Nachverdichtung des Innenbereiches. Damit sind die Grundvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB gegeben. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,18 ha. Abzüglich der Grün- und Verkehrsflächen liegt die Bemessungsfläche bereits unter der Schwelle für die Grundfläche gem. § 19 BauNVO unter 20.000 m² (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Unter der Anwendung der GRZ ist die zulässige Grundfläche damit sicher unter diesem Schwellenmaß. Die Änderung der Mischbebauung zur Wohnbebauung löst nicht die Pflicht zur Umweltprüfung gem. UVPg aus. Es findet auch keine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter statt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt nicht im Bereich von Auswirkungen nach § 50 S. 1 BImSchG. Wie im schalltechnischen Gutachten dargelegt (siehe Absatz 6.1), werden der Verkehrslärm und der Gewerbelärm, der durch das geplante Gewerbegebiet im Norden zu erwarten ist, bewältigt und perspektivisch durch die Kontingentierung des noch in Aufstellung befindlichen Gewerbegebietes zu berücksichtigen sein.

5.3 Erschließung

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 ist die Kanal- und Verkehrserschließung über die Flößerschleife erfolgt.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes erfolgt über einen bestehenden Weg südöstlich des Plangebietes. Von diesem ist eine sichere Verbindung ins Plangebiet geschaffen worden. Dazu ist am Südostrand der Planung ein Stück Weg festgesetzt, welcher aus dem Plangebiet heraus und über den Wertachwanderweg direkt zum Ortskern und die Einkaufsmöglichkeiten am Ortsrand führt. Eine Querungshilfe über die B16 ist **nicht Bestandteil der Planung zum Wohngebiet und wird gegebenenfalls im Zuge der Planungen zum Gewerbegebiet nördlich der Kemptener Straße erneut betrachtet**. Das Gewerbegebiet befindet sich bereits in Planung.

5.4 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das vorhabenbezogene Plangebiet wird als Wohngebiet **gemäß § 4 BauNVO** 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 Bauplätzen an der für das Plangebiet vorliegenden Planung.

Für die Höhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss festgelegt. OK FFB darf im WA-1 und WA-2 maximal 0,40 m über dem angrenzenden Straßenniveau liegen. Da bereits die Erschließung erfolgt ist, werden für die Teilgebiete WA-1, WA-4 und WA-5 die Höhen in der Satzung mit absoluten Werten festgesetzt.

Die Definition der zulässigen Geschosse versteht sich im Sinne von zulässigen Vollgeschossen nach Begriffsdefinition der BayBO (Überleitungsvorschriften), wobei über dem obersten zulässigen Vollgeschoss kein weiteres Geschoss (auch kein Nicht-Vollgeschoss) ausgebildet werden darf. Der Zusatz „+D“ durchbricht diese Systematik insofern, als dass doch ein zusätzliches Geschoss zulässig ist, dies jedoch als Dachgeschoss auszuprägen ist. Dabei ist es unerheblich, ob das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist; hierbei steht der gestalterische Aspekt des erlebbaren Dachraumes im Vordergrund.

Zur Klarstellung der Fassadengestaltung wurde von Ronald Beck ein Zusatzplan erstellt, der die Ausführung deutlich und verbindlich macht. Unter dem Projektnamen Wohnbebauung „An der alten Gärtnerei“ werden Gliederungselemente, Putzgestaltung und zusätzlich die PV-Nutzung auf Garagendächern fixiert vorgegeben.

5.5 Grünordnung

5.5.1 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.

5.5.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

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

5.5.3 Private Grünflächen

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.

5.5.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der Ausgleich wurde bereits zum zugrundeliegenden Bebauungsplan abgearbeitet und eingerichtet. Durch die gegenständliche 1. Änderung wird kein zusätzlicher Ausgleich veranlasst. Die Planzeichnung der 1. Änderung beinhaltet nachrichtlich die zugeordneten Flächen.

Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB: „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

5.6 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Es wird auf den bestehenden Umweltbericht vom 23.05.2022 verwiesen. Die zu erwartenden Auswirkungen fallen bei der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Misch- zu Wohngebiet eher niedriger aus, als projiziert.

Gegenüber dem jetzigen Bestand (abgeschobene, teils bebaute Flächen) ist keine Verschlechterung anzunehmen. Zum Thema Schutzgut Mensch, insbesondere Schallschutz wird nachfolgend ausführlich eingegangen.

6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

6.1 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

In unmittelbarer Nähe verläuft nördlich die Kemptener Straße (Bundesstraße B 16). Unmittelbar nördlich der Kemptener Straße beabsichtigt die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet. Es 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-G02-01" mit dem Datum 28.04.2025 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) 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 festgelegt.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der umliegenden Gewerbegebiete sowie Gewerbebetriebe die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im geplanten allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmemissionen werden als zumutbar angesehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den relevanten Immissionsorten ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Um den ungünstigsten Fall darzustellen wurde bei freier Schallausbreitung gerechnet. Die Abschirmung durch die Gebäude im Plangebiet wurde daher nicht berücksichtigt. Somit kann es gerade an den hinterliegenden Gebäuden bei ein vollständig bebauten Plangebiet noch zu einer deutlichen Verbesserung der Lärmsituation kommen.

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen sind zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geeignet.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmemissionen werden als zumutbar angesehen.

Von der Festsetzung einer Lärmschutzwand wurde abgesehen, da diese auf Grund der Erschließungssituation mittig unterbrochen werden muss. Die Schutzwirkung wäre damit erheblich vermindert worden. Zusätzlich ist der Schutz nur für die Erdgeschosse gegeben. Um auch die Obergeschosse entsprechend zu schützen, wäre eine Wand von mind. 5 m erforderlich. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertretbar.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schalldämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen 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 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile*

Dachflächen:

Es wurde festgesetzt: 'Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämm-Maß des Gebäudes aufweisen.' Somit ist vorgegeben, dass z.B. Dachflächen so zu planen sind, dass das höchste an einer Fassade erforderliche Schalldämm-Maß erfüllt wird. Dies stellt eine sehr hohe Anforderung an das Schalldämm-Maß dar, ist aber erforderlich, um eine möglichst eindeutige und ausreichende Festsetzung zum baulichen Schallschutz sicherzustellen. Von dieser Vorgabe kann aber abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis erbracht wird, dass ein geringeres Schalldämm-Maß ausreichend ist. Der Nachweis ist entsprechend der eingeführten Baubestimmung zu erbringen.

Orientierung und Schalldämmte Lüftung:

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist i.d.R. eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit fertigen Grundrissen handelt, wurde keine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt.

Es wurde aber für Schlaf- und Kinderzimmer, ohne ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade, eine schallgedämmte Lüftung festgesetzt.

Weitere Maßnahmen wie z.B. nicht öffnbare Fenster oder Prallscheiben zum Schutz vor Verkehrslärm werden nicht festgesetzt. Der Einbau von nicht öffnbaren Fenstern hat aus schalltechnischer Sicht gegenüber öffnbaren Lärmschutzfenstern mit gleichem Schalldämmmaß keinerlei Vorteile und Prallscheiben stehen teilweise im Konflikt mit anderen baulichen Vorgaben. Diese nicht öffnbaren Fenster oder Vorbauten sind zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht erforderlich. Es wurde festgesetzt, dass die betreffenden Wohn- und Schlafräume zur Erzielung eines geeigneten Luftaustausches mit einer schallgedämmten Lüftung ausgestattet werden. Somit kann dann im Zusammenspiel mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenfassade und dem geeigneten Schalldämm-Maß der Fenster eine ausreichende Belüftung und ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden. Zudem hat dann der spätere Bewohner die Möglichkeit das Fenster zum Lüften zusätzlich zu öffnen.

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.

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

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Es wird ein bestehendes allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet überplant. Es ist durch die Änderung des Bebauungsplanes mit keinem relevanten Mehrverkehr zu rechnen. Somit ist es unabhängig von der Aufstellung von diesem Bebauungsplan, welcher zusätzliche Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen auftritt.

Zudem erfolgt die Erschließung des Plangebietes durch die unmittelbare Anbindung an die stark befahrene Kemptener Straße, ohne dass davon Wohngebäude in einer relevanten Weise betroffen werden.

Auf der Kemptener Straße erfolgt die 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."



Abbildung 7: Anlage, Passiver Schallschutz nach schalltechnischer Untersuchung LA20-151-G02-01, unmaßstäblich

6.2 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.

6.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan "Südlich der Kemptener Straße" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Aufgrund der Vornutzung des beplanten Geländes als Gärtnerei und der ggf. vorhandenen Kontaminationen von Gebäuden und Untergrund besteht der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung. Empfehlungen zur Begleitung von Aushubmaßnahmen wurden als Hinweise in die Satzung übernommen.

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.

6.4 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.

7. Technische Infrastruktur

7.1 Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich in Pflasterbauweise **bzw. wassergebundener** Decke auszuführen.

7.2 Wasserwirtschaft

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

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. Ist dies nicht möglich, kann das Wasser über den Regenwasserkanal der Gemeinde Pforzen abgeleitet werden.

7.2.1 Hochwasserschutzdeich

Im zugrundeliegenden Bebauungsplan sind bereits die Hochwasserschutzmaßnahmen verankert. Nach den umgesetzten Maßnahmen sind die Flächen nach derzeit aktueller HQ₁₀₀-Berechnung hochwasserfrei gestellt.

„Südlich der gegenständlichen Planung verläuft die Wertach. Das Plangebiet wird von dem Fluss durch eine Aufschüttung am Süd- und Westrand des Plangebietes abgesichert. Entlang dieses Hochwasserdammes wird ein 5 m breiter Dammschutzstreifen festgesetzt. Dieser wurde im Zuge der Erschließungsplanung durch das Büro Mooser, 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 diesbezüglich 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.“
(Begründung BBP sdL Kemptener Str.)

7.2.2 Binnenentwässerung

Die bestehende Binnenentwässerung (Einlaufschacht, Ablaufleitung zur Wertach mit Schieber) wird aufgelöst. Bei Starkregenereignissen seltener als 30-jährig wird das sich im nördlichen Bereich des Plangebietes aufstauende Wasser über einen Ablauf abgeleitet. Die Ablaufleitung (DN 250) führt zu einem abflusslosen Schacht direkt westlich des Hochwasserschutzdammes.

Bei Eintreten des Zustandes eines Niederschlagswasseraufstaus bei einem Ereignis seltener 30-jährig wird die Feuerwehr das Wasser aus dem Schacht mittels einer mobilen Pumpe über den Damm in die Wertach pumpen. Für diese Sachlage wird eine Betriebsanweisung bzw. ein Feuerwehreinsatzplan erstellt.

7.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die LEW Verteilnetz GmbH teilte mit Schreiben vom **28.07.2025** wie folgt zum Verfahren mit:

„Bestehende 20 kV- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen PZ126 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.“

Die Deutsche Telekom teilte mit Schreiben vom 08.07.2025 wie folgt mit:

„Ich habe einmal einen Lageplan mit unserem bestehenden Kupferkabel rot markiert angehängt. Dort verläuft es aktuell und Berührungspunkte mit dem Plangebiet sehe ich nur in der Nähe Flurnummer 2527/69 und 1887. Dort bitte ich gemäß unserer Kabelschutzanweisung auf die Kabel zu achten. Wobei dort wenn ich es richtig erkenne, nur Grünflächen sind und nicht gegraben wird? Unsere Kabel liegen in der Regel ab 60cm Tiefe. Im Ausführenden Lageplan habe ich ihnen eine derzeitige Planung unsererseits angehängt, wo ein Teil dieses Kabels umgelegt wird wie im Plan rot markiert. Das alte Kabelstück ist mit roten X gestrichen und wird zukünftig nicht mehr vorhanden sein“

Kontaktdaten:

Lagepläne: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Sparten + Netze: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

7.4 Brandschutz

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

8. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Pforzen,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Herbert Hofer,
Erster Bürgermeister